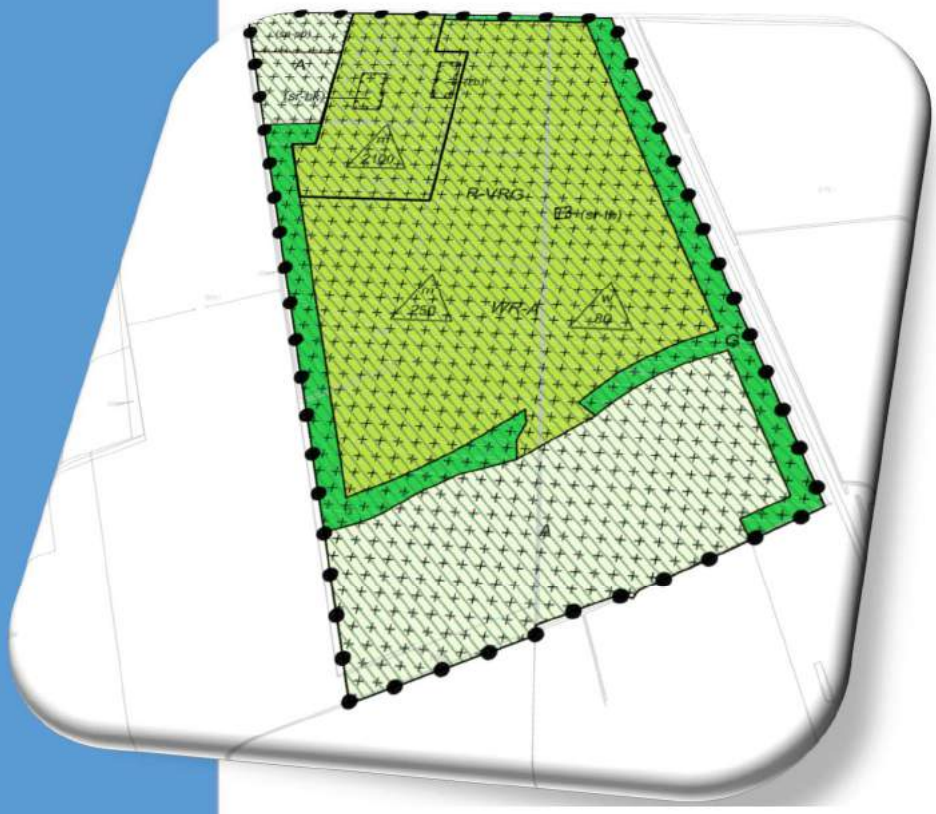
gemeente Tubbergen

Bestemmingsplan
Tubbergen, Reutummerweg 48



ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Datum: 10 april 2018

Plangegevens

Naam:	**Bestemmingsplan Tubbergen, Reutummerweg 48**
Plantype:	**Bestemmingsplan**
IMRO:	NL.IMRO.0183.1417079-OW01
Status:	Ontwerp (voor vaststelling in raad)

Datum:	10 april 2018
Projectnummer:	15JA041
Opdrachtgever:	**Camping Klein Baasdam** **Mevrouw I.G.A. Gast-Rekers** Reutummerweg 48a 7651 KL TUBBERGEN
Opsteller:	**Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV** Hoofdstraat 43 7625 PB ZENDEREN T) 074 – 255 7020 E) info@ad-fontem.nl
Contactpersoon:	Ing. I. Scharenborg-Lesker

Tubbergen, Reutummerweg 48

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 6
1.4 De bij het plan behorende stukken 7
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het plan **8**
2.1 Beschrijving huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleid **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 16
3.3 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **29**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 29
4.2 Milieuzonering 30
4.3 Geur 31
4.4 Bodem 31
4.5 Geluid 32
4.6 Luchtkwaliteit 32
4.7 Externe veiligheid 34
4.8 Water 35
4.9 Ecologie 38
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie 38
4.11 Verkeer / parkeren 40

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **42**
5.1 Planopzet en systematiek 42
5.2 Toelichting onderdelen bestemmingsomschrijving 42
5.3 Bestemmingen 43

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **46**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **47**
7.1 Vooroverleg 47
7.2 Inspraak 48
7.3 Zienswijzen 48

Bijlagen **49**

Bijlage 1 Landschapsposter **50**

Bijlage 2 Quick scan flora en fauna **52**

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing KiGo Ontwikkeling camping "Klein Baasdam" **71**

Bijlage 4 Bijlage kaart Natuur **98**

Bijlage 5 Watertoets **100**

Bijlage 6 Inspraaknota **103**

Regels **125**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **126**
Artikel 1 Begrippen 126
Artikel 2 Wijze van meten 135

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 136
Artikel 3 Agrarisch 136
Artikel 4 Groen 138
Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd 139
Artikel 6 Waarde - Archeologie 144

Hoofdstuk 3 Algemene regels 146
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 146
Artikel 8 Algemene bouwregels 147
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 148
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 149
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 150
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 151
Artikel 13 Overige regels 152

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 153
Artikel 14 Overgangsrecht 153
Artikel 15 Slotregel 154

Bijlagen 155

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling camping "Klein Baasdam" 156

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Reutummerweg 48/48a in Tubbergen is camping - gastenboerderij 'Klein Baasdam' gevestigd. Van 15 maart tot 1 november wordt daar plaats geboden voor 25 caravans/tenten. Er is echter een plan ontwikkeling waarbij het aantal staanplaatsen verruimd wordt naar 80 plaatsen. Deze toename past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met de inzet van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en een wijziging van het geldende bestemmingsplan kan de uitbreiding mogelijk gemaakt worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in niet alleen in het mogelijk maken van de uitbreiding van het aantal staanplaatsen, maar legt ook de nieuwe ruimtelijke kwaliteit vast.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

De gronden van 'Klein Baasdam' zijn gelegen aan de Reutummerweg 48/48a te Tubbergen. De camping - gastenboerderij ligt op ongeveer 1 km ten zuidoosten van Tubbergen aan de weg richting Reutum. Het dorp Reutum ligt op ongeveer 2 km. Het plangebied is aan de west-, zuid- en oostzijde omgeven door agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied ligt een bosperceel. Binnen dit bosperceel zijn diverse wandelingen mogelijk, met als startpunt 'Klein Baasdam'. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen sectie L nummers 5246, 6421, 7612, 8692 en 8694. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven, (rood omcirkeld).

Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Begrenzing

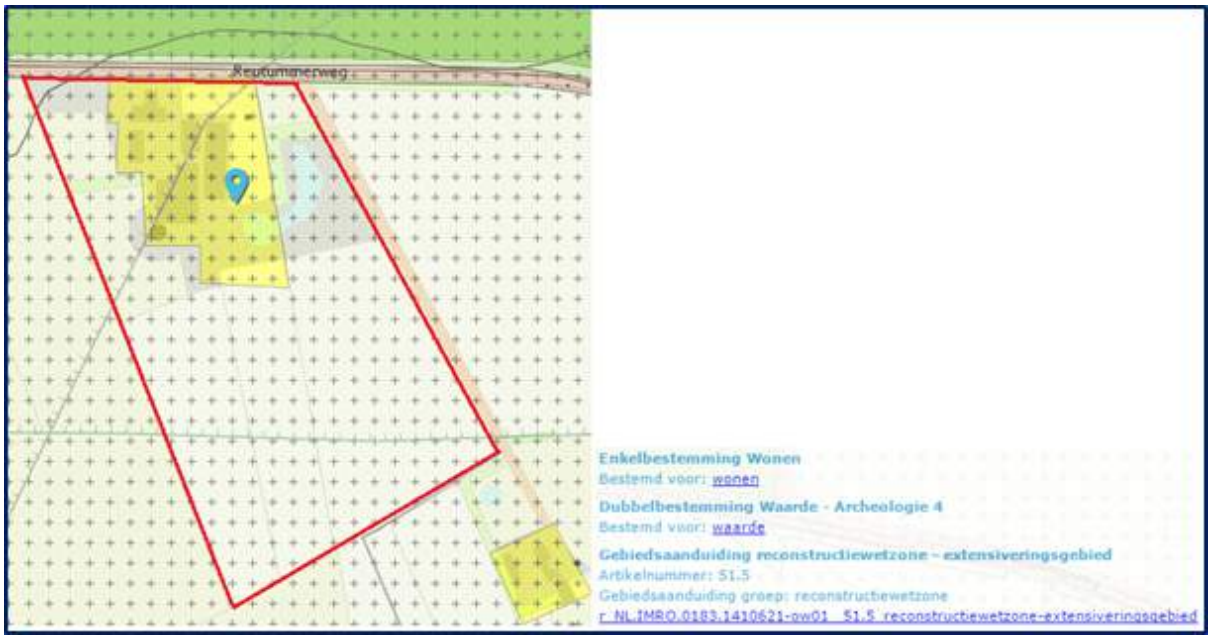
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het plangebied te zien is. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (bron: atlasvanoverijssel.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden behorende bij 'Klein Baasdam' geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'

Op 23 mei 2016 heeft de raad van de gemeente Tubbergen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De gronden van 'Klein Baasdam' zijn daarin bestemd voor het wonen en het agrarisch gebruik (zie figuur 1.4).



Figuur 1.4: Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2016 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' heeft een conserverend karakter, waardoor nieuwe ontwikkelingen niet in dat plan zijn meegenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat in op de nieuwe ontwikkeling.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Tubbergen, Reutummerweg 48' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.0183.BUIBPREUTUMMERWG48-OW01)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Beschrijving huidige situatie

2.1.1 Algemeen

Omdat het voorliggende plan een uitbreiding van een bestaand kampeerterrrein betreft, wordt eerst in zijn algemeenheid ingegaan op de Tubbergse situatie met betrekking tot verblijfs- en dagrecreatie. Vervolgens wordt op de bestaande situatie van 'Klein Baasdam' ingegaan.

Verblijfsrecreatie

In Tubbergen vormen de verblijfsaccommodaties een belangrijke factor in de toeristisch-recreatieve sector. In de gemeente Tubbergen komen de volgende verblijfsrecreatieve voorzieningen voor: reguliere kampeerterreinen (campings), een bungalowpark, (zelfstandige) recreatiewoningen, kamperen bij de boer en groepsaccommodaties/pensions. In de gemeente is sprake van een aantal reguliere kampeerterreinen. De campings bieden vaste staanplaatsen, toeristische staanplaatsen en recreatiewoningen. Elke camping richt zich op een specifieke doelgroep. In het buitengebied komt verder ook een aantal zelfstandige recreatiewoningen voor, voornamelijk in het noordoostelijke deel van de gemeente.

Naast de reguliere kampeerterreinen komen in de gemeente ook kleinschalige kampeerterreinen voor, ook wel 'kamperen bij de boer' genoemd. Het aantal locaties bedraagt 10 à 15. In de gemeente Tubbergen is daarnaast sprake van een aantal groepsaccommodaties. Het gaat hierbij voornamelijk om kampeerboerderijen.

Dagrecreatie

Tubbergen kent geen grote intensief gebruikte recreatieve attracties. Een aantal kleinere dagrecreatieve voorzieningen, zoals kleine musea, midgetgolf, huifkarverhuur, kanoverhuur, klootschietbanen, sportvelden en ijsbanen zijn aanwezig. Het buitengebied vervult verder een functie voor fietsen, wandelen en paardrijden. Daarnaast zijn er viswateren en kan er worden gekanood, bijvoorbeeld op het kanaal Almelo-Nordhorn.

Voor wandelaars en fietsers zijn diverse routes uitgezet. Wandelroutes zijn voornamelijk uitgestippeld in de omgeving van het Springendal en Hezingen, waarvan enige doorgaand of grensoverschrijdend.

De gemeente Tubbergen is gekozen tot Wandelgemeente van het Jaar 2011, omdat de gemeente een uitgebreid wandelnetwerk heeft opgezet dat zich tot buiten de gemeente- en landsgrenzen uitstrekt. De gemeente is het meest vriendelijk voor wandelaars en scoort hoog op het gebied van onverharde paden, bewegwijzering, routecontrole, themaroutes, informatie, bereikbaarheid en voorzieningen bij wandelpaden. Wandelpaden worden meerdere keren per jaar gecontroleerd en kwalitatief goede wandelingen over onverharde paden zijn met een kaart van het wandelnetwerk Twente makkelijk samen te stellen.

2.1.2 Situatie 'Klein Baasdam'

Sinds jaren is boerderijcamping 'Klein Baasdam' gevestigd aan de Reutummerweg 48 - 48a te Tubbergen. Het van oorsprong agrarische bedrijf is ontstaan na de ontginning van de heide in de jaren '40. Om diverse redenen heeft het bedrijf besloten om neveninkomsten te genereren door gasten te ontvangen op een kleinschalige camping. Deze kleinschalige camping bestaat uit 25 staanplaatsen waarbij de gast optimaal kan genieten van het 'kamperen bij de boer'. De camping is geopend van 1 maart tot en met 31 oktober. Naast de staanplaatsen voor caravans en tenten biedt camping - gastenboerderij 'Klein Baasdam' ook recreatief nachtverblijf aan in de vorm van drie gastenkamers voor bed and breakfast (vergund in 2002), één boerderijkamer/uitbreiding logiesfunctie en één chalet (trekkershut).

Aan bebouwing zijn er, naast de bedrijfswoning met inwoning, diverse schuren en bijgebouwen aanwezig. Deze opstallen worden gebruikt als slechtweervoorziening en het stallen van dieren. Ook is een poel aanwezig waar gevist kan worden. Aan de wegzijde zijn een kleine paardrijbak en een weide voor kleinvee aanwezig.

In figuur 2.1 zijn de gebouwen en de daarbij behorende oppervlaktes weergegeven.

Figuur 2.1: Bedrijfsgebouwen 'Klein Baasdam' (bron: Atlas van Overijssel, 2014)

'Klein Baasdam' vormt tevens een vertrekpunt voor diverse wandelingen. Zo zijn het Twentepad en het Monnikenspoor te bewandelen, maar kan ook gekozen worden voor een route richting Herinckhave en Molenhoek.

In figuur 2.2 is een bord van Wandelnetwerk Twente weergegeven.

Figuur 2.2: Informatiebord voor wandelingen met als startpunt 'Baasdam' (bron: 'Landschappelijke inpassing KiGO, ontwikkeling camping 'Klein Baasdam', Hannink Landschapsvormgeving)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Staanplaatsen

Zoals gezegd bestaat de gewenste ontwikkeling uit een verruiming van het aantal staanplaatsen voor recreatief nachtverblijf. De verruiming van de camping wordt in verschillende fases opgeschroefd naar 80 staanplaatsen. De initiatiefnemers kiezen ervoor om het kleinschalige karakter van het huidige 'Klein Baasdam' te behouden. Met de herinrichting van de betrokken gronden betekent dit nog steeds dat er rust heerst, er een groene omgeving is en dat er sprake is van kleine kampeervelden. Door de aanwezigheid van een vijver en een weide voor pony's kunnen de diverse velden verschillende doelgroepen aantrekken (zoals vissers en ruiters).

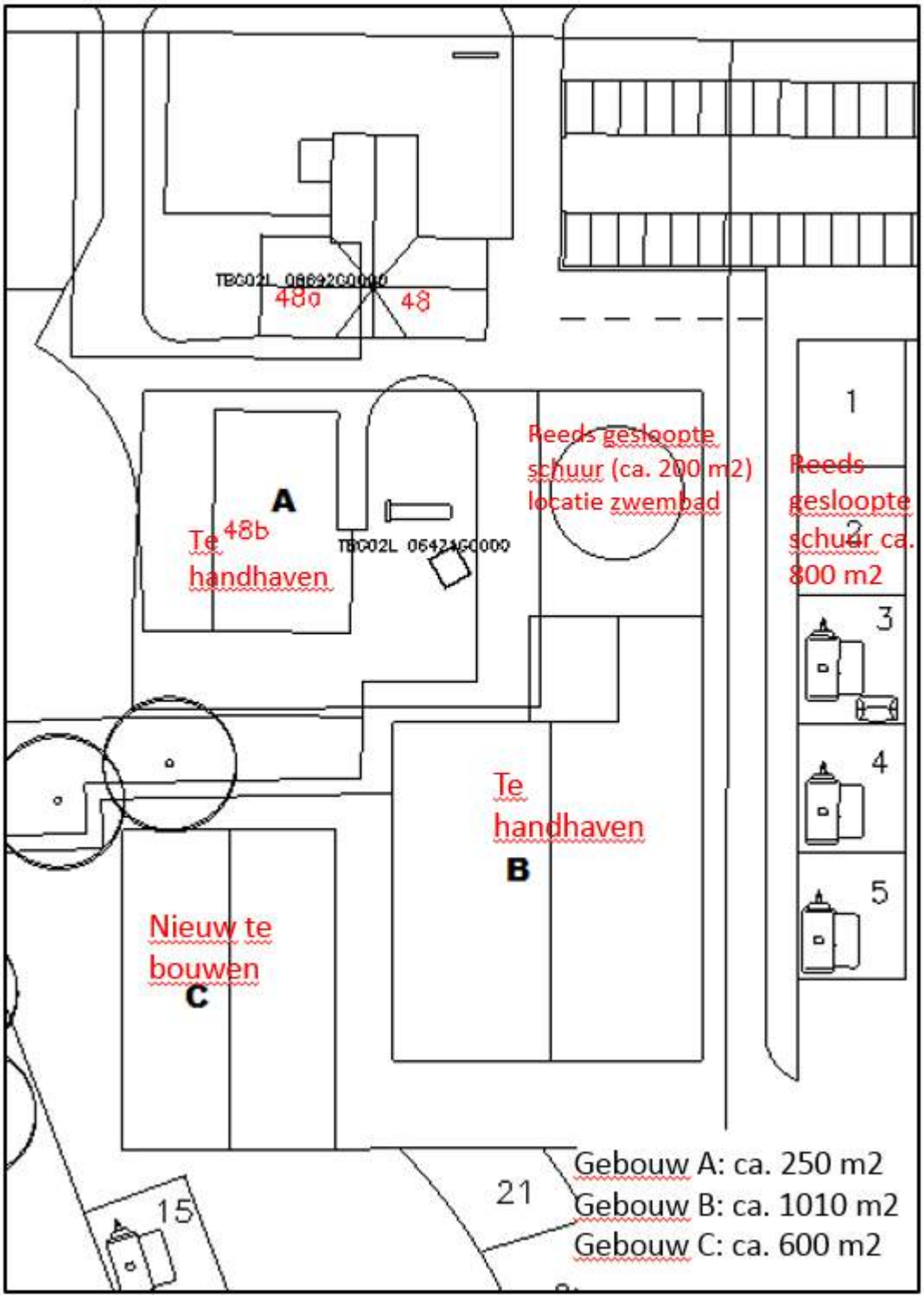
De diverse velden worden afzonderlijk gescheiden met inheemse struweelbeplantingen. De infrastructuur bestaat uit een grotendeels halfverharde ondergrond om caravans naar de diverse velden te kunnen begeleiden.

2.2.2 Bebouwing en erf

Het bestaande erf blijft nagenoeg behouden al worden de bestaande schuren gesloopt. Er wordt een nieuwe schuur gebouwd voor slechtweer activiteiten en stalling van caravans (tijdens de winterperiode). De gefaseerde aanleg van de nieuwe staanplaatsen en campingvelden wordt nodig geacht om een geleidelijke groei te kunnen waarborgen. In de toekomst zal een nieuwe sanitaire voorziening aan worden gelegd.

In de achterliggende weide zal een onderkomen worden gerealiseerd voor de (winter)stalling van de pony's. Deze kan in het voorkomende geval ook gebruikt worden als schuilgelegenheid en zal er ruimte zijn voor wat opslag zoals hooi en materiaal. Bovendien liggen daar

recreatieve kansen doordat kinderen pony's kunnen aaien en voeren.



Figuur 2.2: Bebouwing nieuwe situatie (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

In figuur 2.2 is een overzicht weergegeven van de toekomstige situatie van de bebouwing op het erf. Het gebouw dat aanwezig is ten noorden van gebouw B, op de locatie van het geplande zwembad (zie figuur 2.3) is gesloopt. De schuur die gelegen was op de locatie van de campingplaatsen (zie figuur 2.1) met een oppervlakte van ca. 800 m2 is ook in een eerder stadium reeds gesloopt.

Gebouw A is een bestaande schuur die gehandhaafd wordt. Gebouw B is een bestaande schuur waarin sanitaire voorzieningen worden gevestigd. Gebouw C is een nieuw te bouwen slechtweervoorziening. In de winter zullen hierin caravans gestald worden.

De bestaande situatie aan bebouwing (aanwezige bebouwing en reeds gesloopte bebouwing, exclusief bedrijfswoning) bedraagt circa 2260 m2.

In de nieuwe situatie is met de sloop van het gebouw ten noorden van gebouw B (circa 200 m2), de eerdere sloop van het gebouw van ca. 800 m2 en het nieuw bouwen van gebouw C circa 150 minder bebouwing op het erf aanwezig ten opzichte van de bestaande situatie. Ook in de nieuwe situatie blijft de erfbebouwing compact en geclusterd. De toegestane oppervlakte binnen het bouwvlak bedraagt 2100 m2. Deze oppervlakte wordt in de regels opgenomen.

Achter op het terrein zal daarbij een gebouw mogelijk gemaakt worden met een oppervlakte van circa 100 m². Dit kan dienen als schuilgelegenheid, opslag voor hooi, stalling van pony's. Daarnaast zal er ook op het kampeerterrein nog een bijgebouw (sanitair) mogelijk worden gemaakt. De oppervlakte van dit gebouw bedraagt eveneens ongeveer 100 m². Een combinatie van 80 m² en 120 m² is ook mogelijk. In de regels wordt een maximale oppervlakte van 250 m² opgenomen, zodat er iets meer mogelijkheden zijn.
Per saldo wordt er derhalve circa 90 m2 extra bebouwing op het perceel mogelijk gemaakt op grond van dit bestemmingsplan.

Aan de voorzijde van het terrein wordt een parkeerterrein met ruimte voor ca. 60 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het belangrijkste uitgangspunt voor de herontwikkeling is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Als gevolg van de herontwikkeling wordt ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt door de sanering van een intensieve veehouderij (gedeeltelijke sloop verstorende bebouwing en vervallen van een ammoniakdepositie). De voorgenomen uitbreiding van het aantal staanplaatsen voor camping - gastenboerderij 'Klein Baasdam' vindt plaats in een groene setting door het aanbrengen van inheemse struweelbeplantingen en de aanleg van een rechtlijnige singel om de kavelstructuur niet te verstoren. Dit alles draagt bij aan een toename van de natuurwaarden binnen het plangebied en de directe omgeving.

Landschappelijk is de camping in het jonge heide ontginningslandschap gelegen. Om de kavelstructuur niet te verstoren is er gekozen voor een robuuste rechtlijnige houtsingel rondom de camping (uitgezonderd het zuidelijke gedeelte). Niet alleen wordt daarmee het karakter van het landschap benadrukt, maar ontstaat er ook geen conflict tussen de gebruiker van de camping en de directe omgeving. Het landschap levert ter plaatse weliswaar een klein gedeelte openheid in, maar dat is passend door de naastgelegen overgang met het kleinschaliger kampenlandschap. In figuur 2.3 is de inrichting van het perceel en de landschappelijke inpassing weergegeven. Deze is ook opgenomen in bijlage 1. Er is door Hannink Landschapsvormgeving een zogenaamd KGO-plan opgesteld. In dat plan wordt naast de landschappelijke inpassing ook de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit beschreven. Deze is opgenomen in Bijlage 3.

Figuur 2.3: Toekomstige situatie (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Mede gelet op de ligging van het plangebied, zijn er geen directe raakvlakken met de hiervoor beschreven Nationale belangen. Voor wat betreft het hoofdenergienetwerk (380 kV) richting Duitsland wordt opgemerkt dat het tracé ten zuiden van Enschede is geprojecteerd. Van enige belemmeringen of aantasting van dat tracé is eveneens vanwege de ligging van het plangebied dan ook geen sprake.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Per 1 juli 2017 kent het Besluit ruimtelijke ordening een aangepaste regeling voor de toepassing van de ladder.

Daarbij zijn kortgezegd de volgende uitgangspunten van belang:

- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt vergezeld door een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

De toetsing aan de ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

<u>Onderhavig plan</u>

Het plan van 'Klein Baasdam' is het aantal recreatieve staanplaatsen van 25 uit te breiden naar 80 staanplaatsen. Deze uitbreiding vindt gefaseerd plaats. De diverse kampeervelden worden afzonderlijk gescheiden met inheemse struweelbeplantingen. De infrastructuur bestaat uit een grotendeels halfverharde ondergrond om caravans naar de diverse velden te kunnen begeleiden. Het bestaande erf blijft nagenoeg behouden. Bestaande opstallen

worden gesloopt, maar er wordt ook nieuw gebouwd. De bestaande oppervlakte aan bebouwing (waarbij ook de oppervlakte van de reeds gesloopte schuren zijn meegerekend) bedraagt circa 2260 m2. In de nieuwe situatie bedraagt de toegestane oppervlakte aan bebouwing 2100 m2 binnen het bouwvlak en 250 m2 buiten het bouwvlak. Per saldo betekent dit dat er circa 90 m2 extra bebouwing mogelijk worden gemaakt. De bebouwde oppervlakte op het perceel van de camping neemt derhalve (zeer) beperkt toe.

Toets

Ten eerste dient te worden bezien of de ontwikkeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Hierbij moet in onderlinge samenhang worden bezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

Kampeerterreinen bevinden zich over het algemeen buiten het bestaande stedelijke gebied. Er wordt agrarisch gebied omgezet naar een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij ruimte wordt gemaakt voor extra kampeerplaatsen. Gelet op de aard van de functiewijziging van agrarisch naar een verblijfsrecreatieve functie, de toevoeging van een beperkte oppervlakte aan nieuwe bebouwing in het kader van de recreatiefunctie (250 m2) buiten het bestaande erf en een per saldo beperkte toename van de bebouwde oppervlakte op het perceel (90 m2) kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie bijvoorbeeld ook uitspraak ABRS, 21 september 2016, 201509359/1/R1, of ABRvS 3 december, 2014201402314/1/R1).

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan een nadere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege worden gelaten.

3.1.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast zorgt een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet voor belemmeringen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het

behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

<u>Generieke beleidskeuzes</u>

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Nationaal Natuurnetwerk en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

<u>Ontwikkelingsperspectieven</u>

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

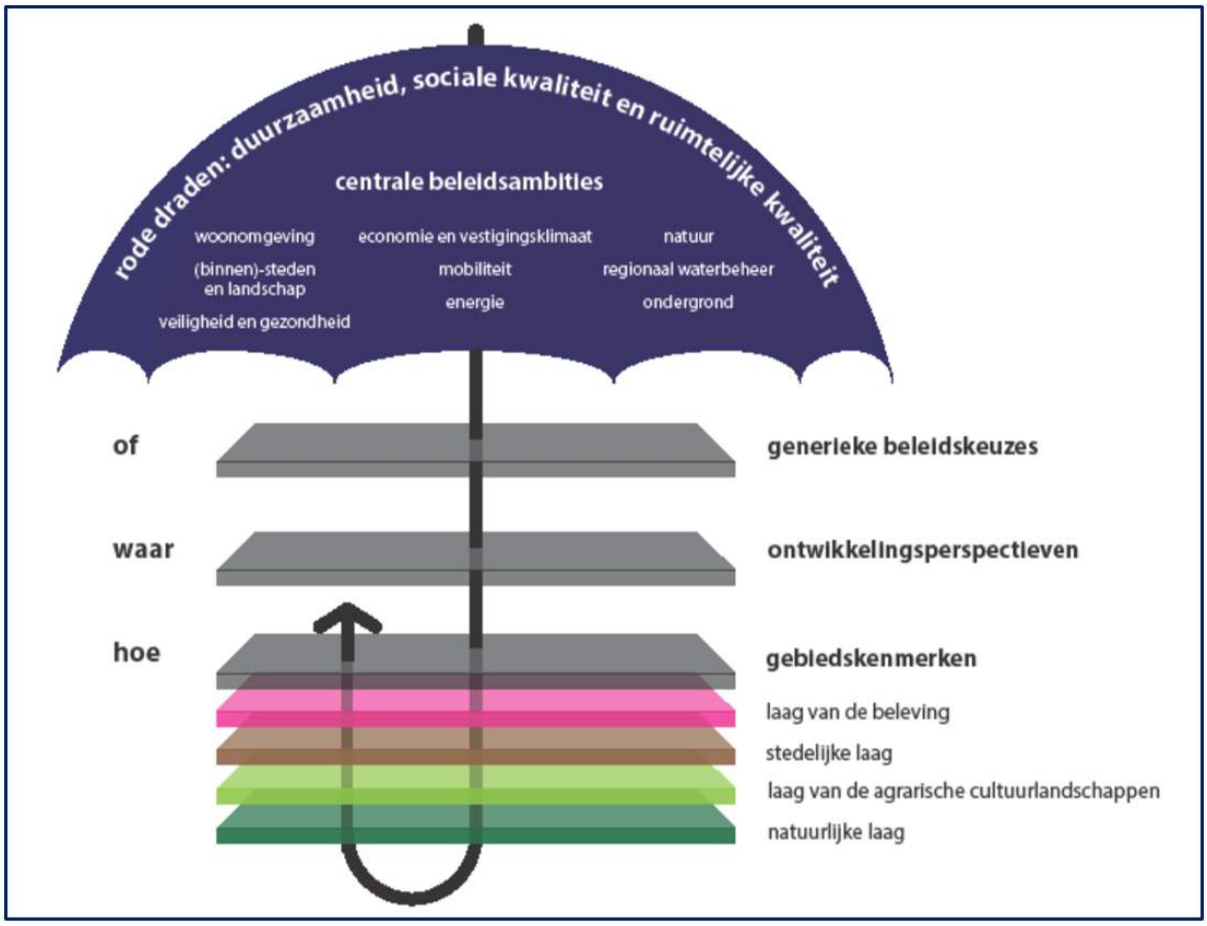
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent

doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het concrete initiatief, het uitbreiden van het aantal staanplaatsen bij camping - gastenboerderij 'Klein Baasdam', wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing/bestaande erven worden benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Het artikel luidt als volgt: bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening in artikel 2.1.6 aan dat bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toets

In Hoofdstuk 2 is beschreven dat het groene karakter gehandhaafd blijft en versterkt wordt. Deze versterking vindt plaats zowel binnen als aan de rand van het kampeerterrein. Dit plan voorziet in het verruimen van het aantal staanplaatsen voor caravans en tenten. Daarnaast wordt bebouwing gesloopt en wordt nieuwe bebouwing opgericht. Er wordt een nieuw gebouw op het bestaande erf gerealiseerd. Hierbij wordt dus gebruik gemaakt van (her)benutting van het bestaande erf.

Daarnaast worden twee gebouwen, van beperkte omvang, mogelijk gemaakt op het uit te breiden campingterrein. Gezien de functie van deze gebouwen en het gebruik door/comfort van campinggasten (sanitairgebouw, schuilgelegenheid, ponyverblijf), is het niet logisch en wenselijk deze gebouwen binnen het bestaande erf te realiseren. Benutting van bestaande bebouwing is in redelijkheid niet mogelijk.

In het kader van de uitbreiding van de camping is een KGO-plan opgesteld. Hierin zijn de verschillende maatregelen op het gebied van natuur en landschap beschreven. Het plan voldoet aan het KGO-beleid van de gemeente Tubbergen.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en dat er sprake is versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is met de parkeervoorziening de (verkeers)veiligheid gediend.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en de stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is met prikker aangeduid (bron: www.overijssel.nl)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het

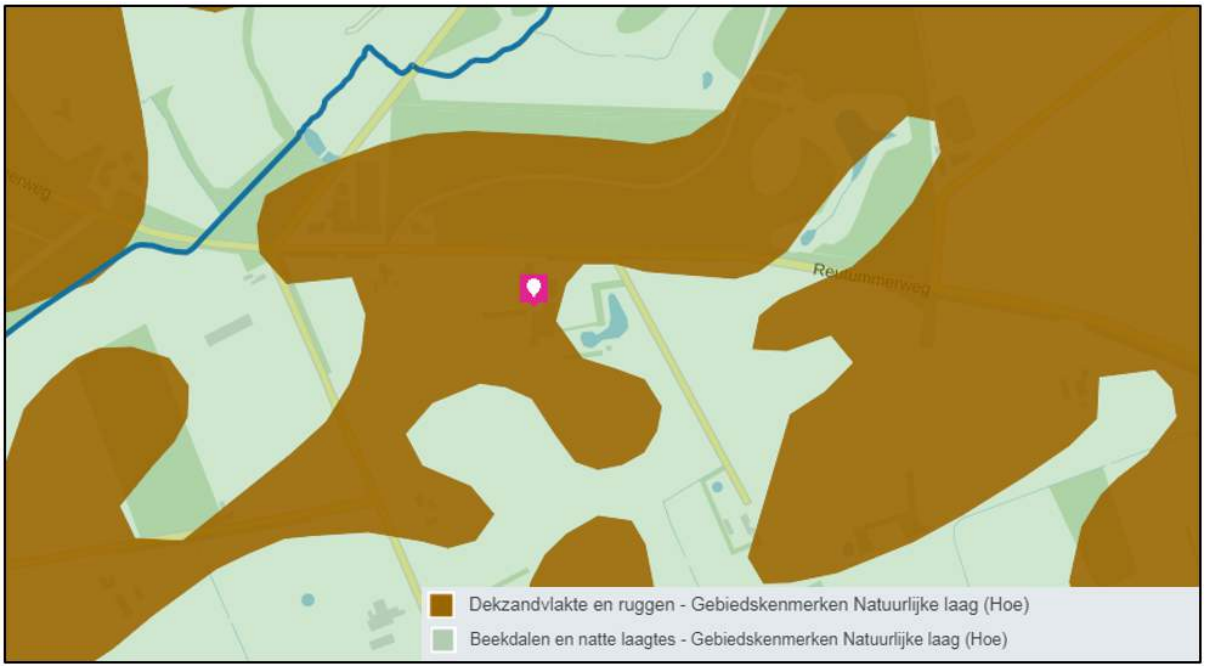
kleinschalige mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De omzetting van de gronden binnen het plangebied naar een recreatiebestemming is in lijn met dit ontwikkelingsperspectief.

De plannen van 'Klein Baasdam' doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor de woon- en natuurfuncties in de omgeving. Het dichtstbijgelegen agrarische bouwvlak (Wieschertsweg 6) bevindt zich op circa 217 m van het plangebied.

Gebiedskenmerken

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen'. Daarnaast is ook het gebiedstype 'beekdalen en natte laagtes van toepassing (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Natuurlijke laag (bron:www.overijssel.nl)

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande agrarische gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.

Toets

In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden. Voorliggend plan brengt nauwelijks tot geen grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied met zich mee. De strekkingsrichting van het landschap wordt door de groene omzoming van het kampeerterrein benadrukt. De ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan de natuurlijke laag.

De nieuwe inrichting van de gronden bij 'Klein Baasdam' wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het KGO-plan (paragraaf 3.3.5) wordt hierop ingegaan. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de inrichting van het plangebied. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting wordt aangesloten op het landschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor het voornemen.

De 'laag van het agrarisch cultuur landschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen. Hierdoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het plangebied ligt in het jonge heide- en broekontginningslandschap (zie figuur 3.4).

Figuur 3.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (bron:www.overijssel.nl)

Jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden.

De ontwikkelingen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn”

- schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijetijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toets

De in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op en in de omgeving van een bestaand voormalig agrarisch erf. De bestaande bebouwing wordt deels gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats. De kampeervelden worden in

het groen aangelegd. Met het respecteren van de (ruimere) blokverkaveling is de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar. Daarnaast is er aandacht voor behoud en aanleg van robuuste beplanting aan de (perceels)randen. Hierin wordt voorzien zodat sprake is van een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Tubbergen, 'Op en top Tubbergen'

De structuurvisie gemeente Tubbergen 'Op en top Tubbergen' is een belangrijk instrument om breed gedragen doelstellingen en ambities dichterbij te brengen. Deze visie is door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld op 14 maart 2016. De gemeente geeft hierin aan dat zij voor ontwikkelingen grotendeels afhankelijk is van investeringen van particulieren, organisaties, bedrijven en andere (semi) overheidsinstanties. Initiatieven van derden vormen de drager voor vitaliteit en leefbaarheid. Tubbergen wil meer ruimte bieden voor ontwikkelingen. Deze structuurvisie vormt hiervoor zowel een uitnodiging als ook het kader. Niet 'alles' is immers zomaar overal mogelijk! Bij het opstellen van de structuurvisie wordt uitgegaan van het bestaand beleid. Er is geen sprake van nieuwe beleidskeuzen in de structuurvisie. Dit bestaande beleid is actueel en voorziet in ruime mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen; de structuurvisie geeft de aandachts- en uitgangspunten die voor die ontwikkelingen van belang zijn.

Toets

Met het hiervoor beschreven initiatief wordt een impuls gegeven aan het recreatief nachtverblijf binnen de gemeente Tubbergen. Samen met de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein wordt ook de vitaliteit van het landelijk gebied vergroot. Omdat de gewenste uitbreiding van het kampeerterrein in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit, is de ontwikkeling in overeenstemming met de uitgangspunten van de (ontwerp)structuurvisie van de gemeente Tubbergen.

3.3.2 bestemmingsplan 'Buitengebied'

In paragraaf 1.3 is al aangeven dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Tubbergen heeft vastgesteld. Hierin is het meest actuele beleid van de gemeente beschreven. Een van de aandachtspunten daarvan is verblijfsrecreatie. In de toelichting op dat nieuwe bestemmingsplan is aandacht gegeven aan de verschillende aspecten van recreatie. Hierna wordt daar kort op ingegaan.

Recreatie

Het landschap van Tubbergen kan als typisch Twents worden gekarakteriseerd: kleinschalige akkers en weilanden, omzoomd door houtwallen, bosjes, beken en karakteristieke bebouwing. Het geheel krijgt een extra dimensie door het aanwezige reliëf. Dit geheel maakt Tubbergen bijzonder aantrekkelijk voor de recreant of toerist. Vooral het oostelijk deel van de gemeente heeft een grote aantrekkingskracht op recreanten. Onderscheid kan worden gemaakt in verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen.

Verblijfsrecreatie

In Tubbergen vormen de verblijfsaccommodaties een belangrijke factor in de toeristisch-

recreatieve sector. In de gemeente Tubbergen komen de volgende verblijfsrecreatieve voorzieningen voor: reguliere kampeerterreinen (campings), een bungalowpark, (zelfstandige) recreatiewoningen, kamperen bij de boer en groepsaccommodaties/pensions. In de gemeente is sprake van een aantal reguliere kampeerterreinen. De campings bieden vaste standplaatsen, toeristische standplaatsen en recreatiewoningen. Elke camping richt zich op een specifieke doelgroep. In het buitengebied komt verder ook een aantal zelfstandige recreatiewoningen voor, voornamelijk in het noordoostelijke deel van de gemeente.

Naast de reguliere kampeerterreinen komen in de gemeente ook kleinschalige kampeerterreinen voor, ook wel 'kamperen bij de boer' genoemd. Het aantal locaties bedraagt 10 à 15. In de gemeente Tubbergen is daarnaast sprake van een aantal groepsaccommodaties. Het gaat hierbij voornamelijk om kampeerboerderijen.

Dagrecreatie

Het buitengebied van Tubbergen kent geen grote intensief gebruikte recreatieve attracties. Het gebied kent alleen een aantal kleinere dagrecreatieve voorzieningen, zoals kleine musea, midgetgolf, huifkarverhuur, kanoverhuur, klootschietbanen, sportvelden en ijsbanen. Het buitengebied vervult verder ook een functie voor fietsen, wandelen en paardrijden. Daarnaast zijn er viswateren en kan er worden gekanood, bijvoorbeeld op het kanaal Almelo-Nordhorn.

Voor wandelaars is bij 'Klein Baasdam' en startpunt voor diverse bewegwijzerde wandelroutes. De lengtes variëren van 7 tot 11 km. De locatie ligt ook aan routes met een grotere afstand zoals het 'Monnikenspoor' en het 'Twentepad' (zogenaamde langeafstandswandelingen - LAW).

Verder leent het gebied zich ook goed voor fietsers.

Alle bestaande recreatieterreinen die binnen de grenzen van het bestemmingsplan voor het buitengebied liggen, zijn op hoofdlijnen alszodanig bestemd. De regeling in het bestemmingsplan maakt daarbij onderscheid tussen vormen van verblijfsrecreatie naar werkelijk gebruik. Dit betekent een afzonderlijke bestemming voor:

- verspreid voorkomende recreatiewoningen;
- reguliere kampeerterreinen;
- huisjesterreinen;
- gemengd.

Het gemeentelijk beleid (Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2014) geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied een conserverend karakter heeft, worden nieuwe ontwikkelingen hierin niet meegenomen.

Vanwege de verruiming van het aantal staanplaatsen bij 'Klein Baasdam' (is een nieuwe ontwikkeling) is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Hierbij is evenwel rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze beschreven in de verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Tubbergen, waaronder de 'Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2014'.

Een ander aandachtspunt is 'natuur'.

Natuur

In de gemeente Tubbergen komen met name in het noordoostelijk deel van de gemeente, samenhangend met de stuwwal van Ootmarsum, hoge natuurwaarden voor. Op de als Bijlage 4 opgenomen kaart staan de natuurwaarden in de gemeente Tubbergen weergegeven. Deze paragraaf beschrijft voor zover van toepassing de gebieden met hoge natuurwaarden en gaat in op de natuurwaarden in het overige agrarisch cultuurlandschap.

Gebieden met hoge natuurwaarden

De gebieden met hoge natuurwaarden zijn: de Noordelijke Manderheide, het dal van de Mosbeek, Springendal/Springendalsebeek, de Braamberg, het dal van de Hazelbeek, de Zuidelijke Vasserheide, Reutum, havezathe Herinckhave, Schultenwolde/Hondenven en Baasdam. Vanwege de ligging van 'Klein Baasdam' wordt hierna alleen het gebied Baasdam aangehaald.

Baasdam

Baasdam is een groot landgoed van circa 60 hectare. Het landgoed bestaat uit agrarische cultuurgronden afgewisseld met bospercelen, met voornamelijk naaldbomen. Er kunnen

wandelroutes gelopen worden die op landgoed Baasdam zijn uitgezet.

Natuurwaarden in het overige agrarisch cultuurlandschap

De aanwezige natuurwaarden in het overige agrarisch cultuurlandschap hangen nauw samen met de landschapselementen van het overwegend kleinschalige landschap, zoals houtsingels, wegbeplanting, beken, reliëf en steilranden. Verspreid over het agrarisch cultuurlandschap komen enkele bosjes voor, waarvan het Dikkersbosch de grootste is. In de directe nabijheid van oude boerderijen liggen veelal kleinere bosjes, die oorspronkelijk een houtproductiefunctie hadden. Doordat deze bosjes oud zijn, hebben ze vaak een vrij natuurlijke onderbegroeiing.

3.3.3 Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2014

Doel is om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Voor zover hier van toepassing worden hierna de verschillende vormen van recreatief nachtverblijf beschreven.

Kampeerterreinen

Enkele voorwaarden voor de kampeerterreinen zijn:

- kampeermiddelen tot 70 m² inclusief berging toegestaan;
- maximaal aantal per terrein vastleggen in bestemmingsplan;
- geen onderscheid tussen vaste en toeristische plaatsen;
- een uitbreidingsmogelijkheid van 25% oppervlakte ten opzichte van de bebouwing;
- gebouwen t.b.v. sanitair/opslag overal op terrein mogelijk tot bepaald aantal m²;
- er is 10% experimenteerruimte voor afwijkende vormen en maten / nieuwe vormen van kampeermiddelen toegestaan. Het gaat hierbij om 10% van het aantal kampeermiddelen met een maximale hoogte van 10 meter. Onder voorwaarden verplaatsbaar en er mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke waarde;
- het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting dat het een passend element vormt in de omgeving, waardoor aan een doelmatige inrichting wordt bijgedragen. Per plan zal de landschappelijke inpassing afzonderlijk worden beoordeeld.

Kleinschalige kampeerterreinen

Zijn alleen bestemd voor toeristisch kamperen, het maximaal aantal staanplaatsen is 25. Er zijn geen vrije veld situaties toegestaan. Een overschrijding van het kampeerterrein tot maximaal 50 meter uit het bouwblok is toegestaan.

Camperplaatsen

Onderscheid wordt gemaakt tussen GOP's (gereguleerde openbare camper plaatsen) waar campers 72 uur mogen verblijven, particuliere camperterreinen waar maximaal 25 plaatsen zijn, reguliere verblijfsrecreatieve kampeerterreinen of kleinschalig kampeerterrein. De camperplaatsen zijn gekoppeld aan het (voormalig) agrarische erf, of er is sprake van maatwerk. Voor camperplaatsen geldt een landschappelijke inpassing.

Bed & Breakfast

Is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. Alleen in bestaande bebouwing met een maximum aantal slaapplaatsen van 8.

Plattelandskamers

Onder plattelandskamers wordt verstaan: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf. Hierbij wordt overnacht in kamers waarin keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijk ruimte worden ondergebracht of in zelfstandige eenheden, al dan niet in combinatie met een dagverblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij beleving van het platteland centraal staat.

- moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden (bijbouwen mag niet, herbouwen is toegestaan);
- maximale oppervlakte kamer: 60 m²;
- de totale oppervlakte van de kamers is niet groter dan 500 m².

Recreatiewoningen

Bij bungalows op recreatieterreinen kan gedacht worden aan een complex bestaande uit een aantal vakantiebungalows voor zover deze verblijfseenheden hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn.

De maximale inhoud bedraagt in principe 300 m³. Met een goede onderbouwing (economische haalbaarheid, marktbehoefte, doelgroepenbeleid, exploitatieovereenkomst etc) is uitbreiding mogelijk tot een maximum van 700 m³.

Trekkershut

Een trekkershut is een houten blokhut met een maximale oppervlakte van 30 m².

Toets

Op het terrein van 'Klein Baasdam' zijn, zoals hiervoor is beschreven, vier gastenkamers (boerderijkamers) in bestaande bebouwing en één chalet (trekkershut) als gebouwde voorzieningen voor recreatief nachtverblijf aanwezig. Op het terrein zijn 25 staanplaatsen voor seizoenkamperen aanwezig. Dit aantal wordt uitgebreid naar 80 staanplaatsen. Met in achtneming van de oppervlakte van de bestaande trekkershut en de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk recreatieve beleid.

3.3.4 De casco benadering in Noordoost-Twente

Het landschap in noordoost Twente heeft als kernkwaliteit het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap (www.mijnnoordoosttwente.nl). Schaalvergroting in de landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Bij schaalvergroting is de kans groot dat, zonder randvoorwaarden, dat het kleinschalige groene karakter wordt beschadigd (zoals landschapselementen op perceelsgrenzen).

Vanuit deze gedachte heeft gemeente Tubbergen met de provincie Overijssel en de gemeenten Losser, Dinkelland en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de landbouw vorm te geven op een manier dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Hiervoor is de casco benadering ontwikkeld welke als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap gebruikt kan worden.

In figuur 3.4 zijn de casco-onderdelen weergegeven die ter plaatse van 'camping - gastenboerderij Klein Baasdam' aanwezig zijn. Het plangebied is in dat figuur rood omlijnd.

Figuur 3.4: Casco-onderdelen (bron: provincie Overijssel)

Toets

In het KGO-plan (zie figuur 2.3) zijn de casco-onderdelen opgenomen. In dat plan wordt uitgegaan van versterking van deze onderdelen. Doordat het KGO-plan als Bijlage 3 aan de regels wordt gekoppeld en onderdeel uitmaakt van een voorwaardelijke verplichting, ontstaat er ook een garantie op de instandhouding van onder andere de casco-onderdelen.

3.3.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 3.2 zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel op 3 juli 2013 vastgesteld. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving maakt hier onderdeel van uit. Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om op gemeentelijk niveau beleidskaders vast te stellen. De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving. Hiervoor vindt toetsing plaats aan het generieke beleid.

Als hoofdregel voor de toepassing van KGO geldt dat de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingsplannen geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota is bepaald welk bedrag gehanteerd moet worden voor de waardebepaling en welk bedrag dus in de ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Door Hannink Landschapsvormgeving is een KGO-plan opgesteld, waarin niet alleen de basisinspanning is opgenomen, maar waarin ook de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit is vertaald. Dit plan is als Bijlage 3 aan deze toelichting gekoppeld.

Toets

In het KGO-plan zijn zowel de basisinspanning als de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Dit plan is als Bijlage 3 aan deze toelichting gekoppeld. Conform het KGO-beleid is de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan om de uitvoering en de instandhouding van de kwaliteitsimpuls te borgen.

3.3.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en levert bovendien een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

De uitbreiding van een camping wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen'. Het onderhavige project, de uitbreiding van een camping naar 80 plaatsen wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

1. 250.000 bezoeker of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden, waar het onderhavige project onder blijft. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit betekent dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling
De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van een zogenoemde 'aanmeldnotitie'. De inhoud is vormvrij, maar een aantal aspecten dient in ieder geval aan de orde te komen. Het betreft:
1. de kenmerken van het project,
2. plaats van het project,
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De verdere inhoud is sterk afhankelijk van de achtergrond van een concreet plann. Er is een aanmeldnotitie opgesteld waarin bovenstaande onderdelen zijn opgenomen. De aanmeldnotitie zal worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeenteraad).

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

'Camping - gastenboerderij Klein Baasdam' kan gevat worden onder de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Hieraan is de categorie 3.1 gekoppeld, welke vanwege het aspect geluid de grootste afstand van 50 meter kent.

De kleinste afstand van een woning (Reutummerweg 45) tot de camping bedraagt circa 87 meter. Dit betreft de afstand tussen het bestemmingsvlak Wonen en het bestemmingsvlak Recreatie-verblijfsrecreatie gemengd). Voor de hieronder genoemde afstanden is de afstand op dezelfde wijze berekend.

Het woonperceel Reutummerweg 44 heeft een afstand tot de camping van circa 104 meter. Met deze afstand wordt voldaan aan de indicatieve afstand. Mede gelet op de aard en omvang van de camping en het seizoengebonden karakter, is het niet aannemelijk dat er onaanvaardbare geluidhinder vanaf de camping voor de omgeving ontstaat.

Het woonperceel Wieschertweg 3 kent een afstand van circa 128 meter tot de camping. Het perceel Reutummerweg 50 ligt op circa 150 meter.

In de directe omgeving van het kampeerterrein zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. De kleinste afstand tot een agrarische bouwvlak (Wieschertsweg 6) bedraagt circa 217 m. In de volgende paragraaf (Geur) zal aangetoond worden dat er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot agrarische bedrijven.

In de directe omgeving bevinden zich geen andere vormen van bedrijvigheid.

Conclusie

De ligging, aard en omvang van de uitbreiding van het kampeerterrein brengt geen onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving met zich mee.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

Hiervoor is aangegeven dat op het perceel Wieschertsweg 6 te Tubbergen een agrarisch bouwvlak aanwezig is. De afstand van dit bouwvlak tot aan het kampeerterrein bedraagt circa 217 m. Ter plaatse is geen intensieve veehouderij toegestaan, waardoor een afstand van 50 meter in acht dient te worden genomen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Andere agrarische bouwvlakken liggen op ruimere afstand.

Conclusie

Op het gebied van geur bestaan geen belemmeringen voor de uitbreiding van het aantal staanplaatsen bij 'Klein Baasdam'.

4.4 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet worden bepaald of de bodemkwaliteit van het betreffende gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiervoor is er sprake van een wettelijke verplichting om informatie over de bodemkwaliteit te inzichtelijk te maken. Hierbij is het van belang te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Toets

De grond zal ten behoeve van de uitbreiding van het aantal staanplaatsen niet of nauwelijks geroerd worden. Bovendien gaat hier om gronden die altijd agrarisch zijn gebruikt en waarop in het verleden geen bodemverontreinigde activiteiten hebben plaatsgevonden. Evenmin heeft er bebouwing gestaan, waarbinnen activiteiten hebben plaatsgevonden die een bedreiging voor de bodem zouden kunnen vormen. Het is daarom niet aannemelijk dat zich ter plaatse van de uitbreiding van het kampeerterrein een verontreiniging van de bodem aanwezig is.

Conclusie

Nu het niet aannemelijk is dat er sprake is van een bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen, voor zover deze woningen zijn gelegen binnen het onderzoeksgebied van een weg. Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- in stedelijk gebied:
  1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
  2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
  1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
  2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
  3. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Toets

Een recreatieverblijf of recreatieve staanplaatsen zijn niet bedoeld voor permanente bewoning, waardoor de uitbreiding van het kampeerterrein ingevolge de Wet geluidhinder aangemerkt dient te worden als een beperkt geluidsgevoelig object. Deze objecten hoeven dan ook niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat hinder van wegverkeerlawaai zoveel mogelijk wordt beperkt. De verkeersintensiteit op de Reutummerweg is niet van dien aard dat er sprake is van een hoge geluidsbelasting. De kleinste afstand van een (bestaande) staanplaats tot het hart van de Reutummerweg bedraagt ongeveer 45 m. Bovendien vormt de bestaande bebouwing, zij het gedeeltelijk, een buffer voor de nieuwe staanplaatsen. De nieuwe staanplaatsen liggen op ongeveer 135 m en verder van de Reutummerweg.

Conclusie

Het voorliggende plan brengt geen akoestische knelpunten met zich mee voor de omgeving. De nieuwe staanplaasten liggen op ruime afstand van de Reutummerweg en het woon- en leefklimaat van omliggende woningen worden als gevolg van de uitbreiding van het aantal staanplaatsen niet verslechterd. Een nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

De uitbreiding van het aantal staanplaatsen bij camping - gastenboerderij 'Klein Baasdam' brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. In de regel gaat het om 1 auto per staanplaats. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 6 bewegingen per dag per kampeerplaats worden gesteld. Opgemerkt dat op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) uitgegaan kan worden van minder verkeersbewegingen, namelijk van 0,4 verkeersbewegingen per staanplaats per dag.

Er zal geen sprake zijn van een noemenswaardig aandeel aan vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	348
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,29
	PM_{10} in µg/m^3	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

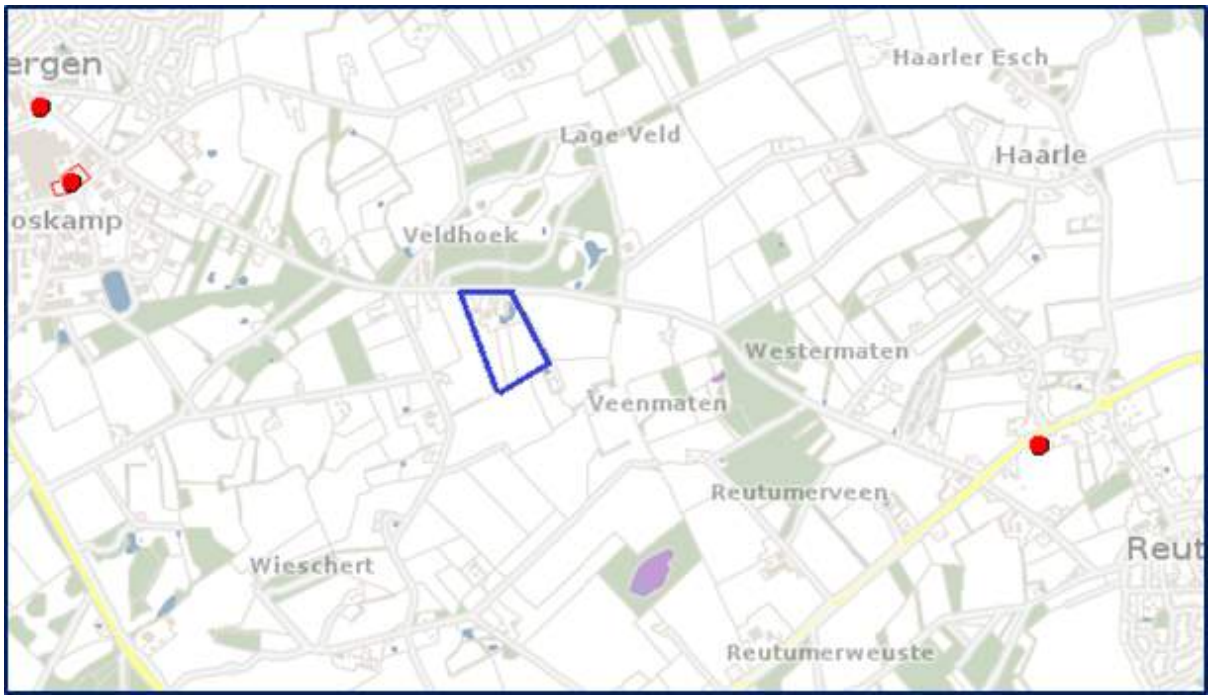
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart, zie figuur 4.3) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.



Figuur 4.3: Fragment risicokaart Overijssel

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van meer dan 1,3 km van het plangebied (blauw omlijnd in figuur 4.3) geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.8 Water

Een 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).

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 en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen 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 Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e 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.

Watertoetsproces

Op 2 februari 2016 is via www.dewatertoets. nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 5. Uit deze toets volgt de normale procedure. Deze procedure voorziet in de toepassing van de algemene uitgangspunt van het waterschap Vechtstromen. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het gaat in het voorliggende plan om een uitbreiding van het aantal staanplaatsen. Met in achtneming van dat gegeven wordt hierna kort op de betreffende uitgangspunten ingegaan.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Voor de afvoer van het afvalwater wordt gebruik gemaakt van het bestaande afvoerstelsel.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.

Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak, waardoor geen wadi's of retentievijvers nodig zijn. Bij extreme regenval kan het water geleid worden naar een vijver op het terrein.

- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.

Zie hiervoor. Alleen bij extreme regenval kunnen ter plaatse maatregelen getroffen worden om het water naar de vijver op het terrein te leiden. De kampeermiddelen staan op gras en de paden naar de staanplaatsen worden halfverhard uitgevoerd.

- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.

Er is geen sprake van verontreiniging van het hemelwater.

- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.

Er is geen noodzaak tot het aanleggen van extra ondergrondse afvoerleidingen.

- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.

De kampeermiddelen staan op gras. Op voorhand zijn geen maatregelen nodig om het hemelwater in de bodem te kunnen laten infiltreren.

- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.

Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Bij vervangende bouw op het erf zal rekening gehouden worden met de uitgangspunten van het waterschap.

- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.

Bij de bouw van een kleine sanitairruimte kan onderzocht worden in hoeverre hemelwater hergebruikt kan worden.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.

Doordat bij de uitbreiding van de staanplaatsen geen sprake is van verhard oppervlak, kan de infiltrerende werking in de bodem goed plaatsvinden.

- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.

De staanplaatsen zijn seizoengebonden, waarbij deze in de periode april - oktober op het terrein geplaatst kunnen worden. In de natte perioden zijn geen kampeermiddelen aanwezig, waardoor deze geen invloed hebben op de afvoer van het water.

- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.

Een drainage is op voorhand niet nodig, gelet op het feit dat tijdens de winterperiode geen kampeermiddelen zullen worden geplaatst.

- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Er is geen sprake van bouwen met kruipruimtes en/of kelders.

Conclusie

Er is sprake van een uitbreiding van het aantal staanplaatsen welke seizoengebonden zijn. Het kampeerterrein bestaat uit gras (agrarisch land) met een enkel halfverhard pad om de caravans naar hun staanplaatsen te kunnen leiden. Het bestaande sanitairgebouw bevindt zich al op het erf en biedt, mede gelet op het feit dat de uitbreiding gefaseerd wordt aangelegd, voldoende mogelijkheden om een uitbreiding op te vangen. Wanneer het hele terrein voorzien is van staanplaatsen wordt ook een extra sanitairgebouw gerealiseerd. Samen met de bestaande voorzieningen kan het afvalwater op een verantwoorde wijze afgevoerd worden.

Aangezien het seizoenstaanplaatsen zijn, worden - wegens het ontbreken van oppervlakteverharding - op voorhand geen knelpunten verwacht ten aanzien van de opvang,

vasthouden en afvoer van hemelwater in de drogere periode.

Het aspect water levert geen belemmering op voor het plan.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland. De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Er is een quick scan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (rapport bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, d.d. 23 juni 2017), zie bijlage 2.

De conclusies op basis van het onderzoek zijn als volgt:

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. In de directe omgeving liggen onderdelen van het NNN en op grotere afstand een Natura-2000 gebied. Een negatief effect op omliggende NNN-gebieden is uit te sluiten, los van het feit dat het plan niet op externe werking getoetst hoeft te worden. Een negatief effect op het Natura 2000 gebied is uit te sluiten op basis van het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, het toekomstige gebruik en de grote afstand tussen beide gebieden.

In het plangebied zijn algemene, nationaal beschermde soorten zoogdieren te verwachten en algemene broedvogels zonder vaste nestplaats.

Algemene zoogdieren
Door de uitvoering kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In de provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle verwachte soorten.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen
Op en rond opgaande begroeiing zijn broedvogels te verwachten. Bij het rooien van groen is vernieling van nesten er sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of in geval van renovatie voor het broedseizoen te beginnen. De piek van het broedseizoen bestaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met 15 februari is de kans op broedgevallen gering.

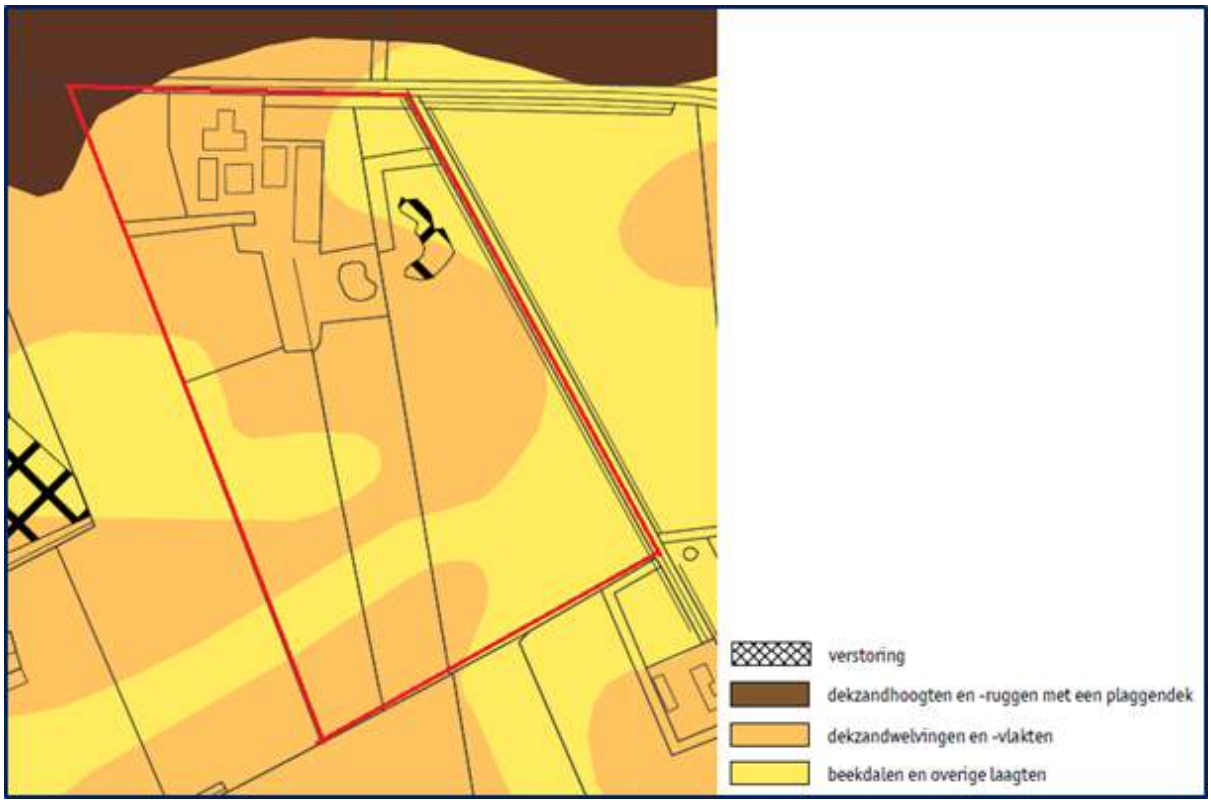
Geconcludeerd wordt dat er met inachtneming van bovenstaande geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

De gemeente Tubbergen beschikt over archeologiebeleid. Het plangebied kent de aanduidingen 'dekzandwelvingen en -vlakten' en 'beekdalen en overige laagten'. Daarnaast is het meest noordwestelijk gelegen punt aangeduid als 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek. De vijver is aangeduid als een verstoord gebied (zie figuur 4.6).



Figuur 4.6: Fragment archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Tubbergen

Ter plaatse van de aanduiding *'beekdalen en overige laagten'* bestaat er een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens, etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten.

Het beleidsadvies voor gronden met de aanduiding 'dekzandwelvingen en -vlakten' luidt als volgt: 'archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek'.

Ter plaatse van de aanduiding *'dekzandwelvingen en -vlakten'* bestaat een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van deze welvingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld zijn kwetsbaar voor bodemingrepen en daardoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies voor deze aanduiding luidt hetzelfde als bij de aanduiding 'dekzandwelvingen en -vlakten.

Ter plaatse van de aanduiding *'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek'* geldt een hoge verwachtingswaarde voor resten uit alle perioden. Archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendek >50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor goed geconserveerd.

Het beleidsadvies voor gronden met de aanduiding 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' luidt als volgt: 'onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.'

<u>Toets</u>

Hoewel het plangebied groter is dan 2.500 m²/5.000 m², wordt de grond ten behoeve van de uitbreiding van het aantal staanplaatsen niet of nauwelijks geroerd. De haringen die gebruikt worden om de kampeermiddelen vast te zetten worden niet schadelijk geacht voor eventueel aanwezige resten. Bovendien vindt de uitbreiding van het aantal staanplaatsen plaats binnen

een gebied met een lage en middelhoge verwachtingswaarde.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er binnen het plangebied geen monumenten gelegen zijn. Uit de toets aan de waardenkaart blijkt verder niets van andere bijzondere cultuurhistorische waarden waarvoor in het bestemmingsplan een beschermende regeling vereist is.

Conclusie

Hoewel het plangebied ruimer is dan de ondergrens voor archeologisch onderzoek, is geen sprake van het roeren van de bodem, waardoor eventuele archeologische resten verstoord kunnen worden. De uitbreiding van het aantal staanplaatsen brengt geen verstoring van de bodem met zich mee. Hierdoor is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeersbewegingen

Het plangebied wordt ontsloten via de Reutummerweg. Met de uitbreiding van het aantal standplaatsen zal ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. Er wordt hierbij uitgegaan van 0,4 verkeersbewegingen per standplaats per dag (kencijfer CROW-publicatie oktober 2012). Op basis van de uitbreiding van 25 naar 80 campingplaatsen betekent dit 22 extra verkeersbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename van verkeersbewegingen kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Er is onderzocht hoe groot de totale parkeerbehoefte is van de activiteiten van Klein Baasdam. De bestaande situatie aan verblijfsrecreatie is derhalve ook meegenomen in de berekeningen.

Bestaande situatie parkeren

De bestaande grootte van de camping is 25 standplaatsen. Dit geeft, kijkend naar de norm van 1,2 parkeerplaatsen een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen.

Aan bestaande verblijfrecreatieve voorzieningen zijn naast de camping 3 kamers voor bed en breakfast, een boerderijkamer en een chalet aanwezig. Hiervoor zijn in de CROW-publicatie geen afzonderlijke normen opgenomen. Er is aangesloten bij de normen voor een driesterrenhotel, waarmee de verblijfsrecreatieve voorzieningen kunnen worden vergeleken. Per 10 kamers is de norm gesteld op 6,8 parkeerplaatsen. Dit betekent in dit geval dat 4 parkeerplaatsen nodig zijn.

Nieuwe situatie parkeren

Er worden 55 staanplaatsen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. In de CROW-publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is voor een camping minimaal 1,2 parkeerplaats per standplaats opgenomen. Dit betekent een extra benodigd aantal parkeerplaatsen van 66 parkeerplaatsen. Aangezien de auto's van de campinggasten bij de standplaatsen zelf worden geparkeerd kan de parkeerplaats voor op het terrein daardoor worden gebruikt voor bijvoorbeeld bezoekers van de gasten van de camping.

De totale parkeerbehoefte ten behoeve van Klein Baasdam bedraagt daarmee 100 parkeerplaatsen. Aangezien de campinggasten de auto bij de kampeerplaats zelf parkeren, zijn feitelijk veel minder parkeerplaatsen benodigd. Aangenomen kan worden dat

campinggasten alleen incidenteel bezoek ontvangen en dat dit bezoek niet allemaal tegelijkertijd plaatsvindt. Met de 60 parkeerplaatsen kan derhalve gesteld worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De hiervoor beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheids-instanties. Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro verplicht.

5.2 Toelichting onderdelen bestemmingsomschrijving

Hieronder wordt uitgelegd uit welke onderdelen een bestemming bestaat.

Doeleinden / bestemmingsomschrijving

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.

Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

Afwijken van de bouwregels

In sommige gevallen is het wenselijk meer toe te staan dan de bouwregels toelaten. Daarom kan in die gevallen, onder voorwaarden, afgeweken worden van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

Afwijken van de gebruiksregels

Van een aantal gebruiksvormen kan nu nog niet worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet. Voor dergelijke gebruiksvormen is een afwijking opgenomen. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. De afwijking wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Scheiding tussen bouw- en gebruiksregels

In de regels van het bestemmingsplan zit een scheiding tussen de bouw- en gebruiksregels. De bouwregels zijn gekoppeld aan de functies in de bestemmingsomschrijving. Door deze

scheiding mag ten behoeve van de extra gebruiksfuncties (via afwijken van de gebruiksregels) die zijn opgenomen in een bestemming niet worden gebouwd. Daarom staat in iedere bestemming vermeld dat de bouwregels ook gelden voor deze extra gebruiksfuncties.

Wijzigingsbevoegdheden

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de regels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging naar een andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

Nadere eisen

Hierin wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders, na afweging van een aantal criteria, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing. De eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

Overgangsbepaling

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet toegestaan om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3 Bestemmingen

Het plan kent een drietal enkelbestemmingen en één dubbelbestemming. Daarnaast kent het plan diverse aanduidingen. Hierna wordt kort op die bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

<u>Enkelbestemmingen</u>

Agrarisch (Artikel 3)

De agrarische bestemming in het plangebied omvat de agrarische gronden achter de kampeervelden. De gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch' zijn bestemd voor het agrarisch gebruik. Omdat binnen het onderhavige plangebied geen agrarische bouwvlakken opgenomen zijn, is de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. Naast het weiden van dieren zijn deze gronden ook gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden alsmede doeleinden van agrarisch natuurbeheer zijn binnen deze agrarische bestemming van ondergeschikt belang.

Omdat geen agrarisch bouwvlak binnen het plangebied is opgenomen, zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan en zijn alleen bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden wordt onderscheid gemaakt tussen strijdig gebruik en toegelaten gebruik. Activiteiten aangegeven als strijdig zijn niet toegestaan of zijn alleen toegestaan via een omgevingsvergunning, omdat er voorwaarden aan verbonden zijn.

Voor een aantal werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht. Het betreft onder meer het kappen, rooien of vellen van bomen of houtgewas, het aanplanten van bomen of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling, het aanleggen en/of verharden van paden, wegen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m². Ook het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, het dempen, vergraven en/of graven van sloten, poelen en/of andere watergangen en/of -partijen en het aanleggen dan wel wijzigen van drainagesystemen is gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.' Werkzaamheden die onder meer worden uitgevoerd

in het kader van normaal onderhoud of het KGO-plan zijn niet vergunningplichting.

Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (hoog)opgaande, afschermende houtopstanden, met daarbij behorende andere bouwwerken.

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 2,50 meter bedraagt, worden gebouwd.

Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd (Artikel 5)

De gemengde verblijfsrecreatieve terreinen zijn onder de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd gebracht. Deze terreinen zijn bedoeld voor kamperen, standplaatsen voor kampeermiddelen en camperplaatsen, vier boerderijkamers en een trekkershut. Deze laatste zijn aangeduid op de verbeelding. Ook is de bestemming gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden en is ondergeschikte horeca toegestaan.

De boerderijkamers, de trekkershut en het zwembad zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduidingen die hiervoor op de verbeelding zijn opgenomen.

De oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 30 m² of indien meer de bestaande oppervlakte, de goothoogte is maximaal 2,5 meter en bouwhoogte is maximaal 3 meter. Voor de maatvoering van een bouwwerk is een bouwschema opgesteld.

Het gebruik van verblijfsrecreatieve bebouwing voor permanente bewoning alsmede het gebruik voor de huisvesting van elders werkzaam zijnde (tijdelijke) werknemers is aangemerkt als strijdig gebruik.

De bedrijfswoning mag, onder voorwaarden, worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels zodat onder voorwaarden:

- de bedrijfswoning kan worden gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning.

Voor enkele werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Het gaat onder meer om:

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
- het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

Ook binnen dit stelsel is opgenomen dat werkzaamheden die onder meer worden uitgevoerd in het kader van normaal onderhoud of het KGO-plan niet vergunningplichting zijn.

Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden:

- de omvang van een bouwvlak of de bouwvlakken met ten hoogste 20% te vergroten;
- de situering van de bouwvlakken te wijzigen. De omvang van de bouwvlakken moet daarbij wel gelijk blijven.

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie (Artikel 6)

Voor de toekenning van de dubbelbestemming archeologie is het gemeentelijk archeologiebeleid (archeologische verwachtings- en advieskaart) gevolgd, zie paragraaf 4.10.

De gebieden met een lage en middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het

normale onderhoud.

Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied (Artikel 11)

Binnen de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied geldt dat het belang van natuur, landschap en wonen bovengeschikt is aan andere belangen. Overige functies (onder andere landbouw niet zijnde intensieve veehouderij en recreatie en toerisme) kunnen zich in deze gebieden ontwikkelen, maar mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkeling van natuur, landschap en wonen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Rijksdiensten
Op 1 januari 2012 is de Vrom-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit betekent onder meer dat geen plannen voor vooroverleg naar de ILT gestuurd hoeven te worden. Omdat de coördinatierol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

Rijkswaterstaat
Bij brief van 10 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij tijdig betrokken wenst te worden bij plannen die betrekking hebben op de drie netwerken die bij Rijkswaterstaat in beheer zijn: het hoofdwegennet, het hoofdvaarwegennet en het hoofdwatersysteem. Aangezien geen van de belangen van Rijkswaterstaat in het plan betrokken zijn, is vooroverleg met deze dienst niet vereist.

Defensie
Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke uitgevoerd door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
Bij brief van 6 maart 2012 wordt aangegeven dat gemeentelijke bestemmingsplannen die een relatie hebben met rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur gemeld moeten worden bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is (april 2015). Het betreft hier een uitbreiding van het aantal staanplaatsen voor recreatief nachtverblijf. In categorie B onder 4 van de genoemde lijst, is aangegeven dat vooroverleg noodzakelijk blijft voor verblijfsrecreatie. Dit betekent dat dit plan in het kader van vooroverleg aan de provincie wordt voorgelegd. Door de provincie is bij e-mailbericht van 25 november 2016 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het indienen van een zienswijze c.q. zij kunnen instemmen met het plan.

Waterschap Vechtstromen
Op 2 februari 2016 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat de normale procedure doorlopen dient te worden. Het waterschap krijgt in het kader van het vooroverleg de gelegenheid op het voorliggende bestemmingsplan te reageren.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Klant Contact Centrum op het gemeentehuis te Tubbergen. Gedurende deze periode zijn 2 reacties ingekomen. Er is hiervan een inspraaknota opgesteld, waarin een reactie wordt gegeven op de inspraakreacties (zie bijlage 6 behorende bij deze toelichting). De ingediende reacties hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 februari 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschapsposter

hannink
landschapsvormgeving

A:	Nieuw aan te leggen robuuste houtsingel á 10 mtr. breed. (Landschappelijke inpassing camping).
B:	Inheems groen t.b.v. opdeling kampeervelden.
C:	Kampeervelden A t/m F.
D:	Bestaand wandelpad.
E:	Netto uitbreiding camping á 1,36 hectare.
F:	Bestaande ponyweide.
G:	Toekomstige (kijk)schuur voor kleinvee.
H:	Sanitaire voorziening (toekomst).
I:	Tuinhuisje
J:	Vijver.
K:	Parkeerplaatsen (ca. 60 stuks).
L:	Erfverharding en routing.
M:	Bestaande schuur met o.a. sanitair.
N:	Voormalige boerderijschuur (bestaand).
O:	Woonhuis (bestaand).
P:	Paardenbak (bestaand).
Q:	Zwembad.
R:	Nieuw te bouwen droogweer voorziening met in de winterdagen stalling voor caravans.
S:	Bestaand groen rondom het plangebied.
T:	Weide.
U:	Zone met open structuur met opbouw van grove den en hulst. Dichtheid van planten is in tekening opgenomen.
V:	Speelvoorziening.

Project:	LI - Uitbreiding camping	Getekend:	N. Hannink	Status:	DO	www.hanninkadvies.nl
Naam:	Camping Klein Baasdam	Datum:	21-10-2015 gew. 29-11-2017	Aantal pag.:	1	
Adres:	Reutummerweg 48 - 48a	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	
Postcode:	7651 KL Tubbergen	Schaal:	1:1500	Noord:	Kaart is noordgericht	Tekening: Poster_DO_V10_Klein Baasdam

Bijlage 2 Quick scan flora en fauna

Quick Scan Flora en Fauna

Uitbreiding camping Klein Baasdam

Tubbergen

Bureau
Bleijerveld

Quick Scan Flora en Fauna

Uitbreiding camping Klein Baasdam

Tubbergen

Titel	Quick Scan Flora en Fauna, uitbreiding camping Klein Baasdam Tubbergen
Uitvoering	Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies
Opdrachtgever	Fam. Gast Reutummerweg 48a 7651 KL Tubbergen
Datum	01 december 2017
Status	definitief 2e versie

Bureau Bleijerveld

Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

mob 06-40559568
bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

www.ruimtevooradvies.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding **1**
1.1 Aanleiding & doel 1
1.2 Methoden 2
1.3 Plangebied 2
1.4 Ingreep 4

2 Beschermde gebieden **5**
2.1 Aanwezigheid beschermde gebieden 5
2.2 Effecten beschermde gebieden 5

3 NDFF-gegevens **7**

4 Beschermde soorten **8**
4.1 Planten 8
4.2 Zoogdieren 8
4.3 Vleermuizen 8
4.4 Vogels 8
4.5 Amfibieën 8
4.6 Reptielen 8
4.7 Vissen 8
4.8 Ongewervelden 9
4.9 Samenvatting 9

5 Conclusies **10**
5.1 Beschermde gebieden 10
5.2 Beschermde soorten 10

Bronnen **11**

Bijlage I. Wettelijk kader en beleidsbeleid
Bijlage II. Inrichtingsschets toekomstige situatie camping

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Aan de Reutummerweg 48a in Tubbergen is een SVR-camping gevestigd (Figuur 1). Het voornemen bestaat om de camping uit te breiden. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb, 2017) en de provinciale structuurvisie/ verordening (EHS/NNN).

Figuur 1. Globale ligging plangebied (rood).

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quick scan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Wet Natuurbescherming of Omgevingsverordening. Een quick scan betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling. De quick scan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quick scan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en -beheer na afloop van het onderzoek.

1.2 Methoden

Bij de beoordeling van het plangebied is een bronnenonderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten en de ligging van beschermde gebieden in de regio. Daarvoor zijn Waarneming.nl en de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd en, indien nodig, verspreidingsatlassen. Voor de ligging van beschermde gebieden is gebruik gemaakt van Synbiosys.alterra.nl en de digitale atlas van provincie Overijssel. Op 26 mei 2017 is het plangebied bezocht. Daarbij is gelet op de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten en indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Verder is het terrein beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten (habitatbeoordeling).

1.3 Plangebied

De camping (Figuur 2 & 3) is gesitueerd op een voormalig agrarisch erf en heeft een oppervlakte van circa 2,5 hectare. Het terrein biedt plaats aan 25 caravans. Daarnaast is een aantal bedden beschikbaar in de vorm van boerderijkamers. De camping wordt omringd door reguliere agrarische weidepercelen met uitzondering van de noordzijde. Aan de noordzijde van de Reutummerweg ligt een bos- en weidecomplex met een landgoedstatus (landgoed Baasdam). Het landgoed is vrij toegankelijk op de wandelpaden. Het eigenlijke plangebied wordt gevormd door een deel van het weiland (ca. 1,8 ha) ten zuiden van de huidige camping (Figuur 4 & 5. Op het terrein zijn geen permanent watervoerende sloten aanwezig en opgaande begroeiing is beperkt tot enkele struikjes en jonge bomen op kavelgrenzen. Aan de oostzijde grenst het terrein aan een oprijlaan met oudere bomen erlangs. Het gebied rond de camping is relatief kleinschalig met restanten singels en hagen op perceelgrenzen. Verder ligt in de omgeving een aantal bospercelen.

Figuur 2. Recente luchtfoto plangebied met de huidige campingbegrenzing (groen) en de voorgenomen uitbreiding (oranje).

Figuur 3. Noordelijke gedeelte van de camping met op de achtergrond de bosrand langs de Reutummerweg.

Figuur 4. Zuidelijke deel van de camping met achter het hek de beoogde uitbreidingslocatie.

1.4 Ingreep

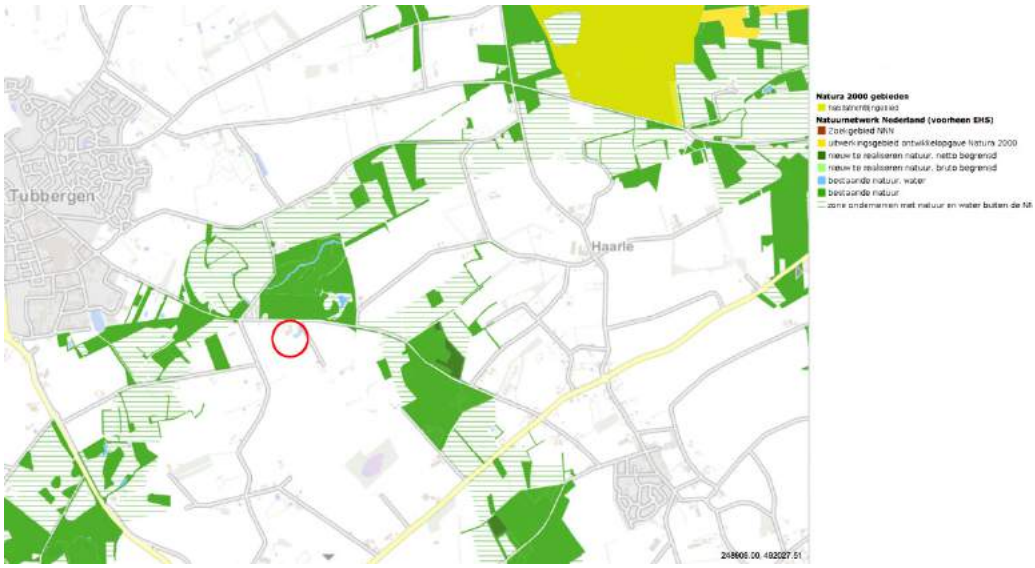
Het voornemen bestaat om het weiland ten zuiden van de camping bij de camping te betrekken en in te richten voor staanplaatsen van caravans en dergelijke (zie bijlage II). Hiervoor zijn relatief weinig ingrepen nodig. Het gaat om werkzaamheden als de aanleg van paden, sanitair en nutsvoorzieningen. Rondom de camping en ook op het terrein zelf worden hagen aangeplant en langs de zuidrand is een brede groenstrook geprojecteerd. De camping moeten uiteindelijk in totaal aan tachtig plaatsen ruimte bieden.

Figuur 5. Beoogde uitbreidingslocatie ten zuiden van de camping.

2 Beschermde gebieden

2.1 Aanwezigheid beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden (Figuur 6). Wel grenst het aan onderdelen van het Nederlandse Natuurnetwerk. Ook liggen in de omgeving zones ondernemen met natuur en water buiten het NNN. Op circa 2,5 kilometer van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Springendal & Dal van de Mosbeek.



Figuur 6. Ligging plangebied t.o.v. beschermde gebieden.

2.2 Effecten beschermde gebieden

Natura 2000

Directe effecten van het plan op het Natura 2000-gebied is uit te sluiten op grond van de kleine schaal van de ontwikkeling, het toekomstige gebruik en de grote afstand tussen beide gebieden.

Nederlands Natuurnetwerk

De uitbreiding van de camping vindt buiten het NNN plaats en is niet van directe invloed op de beschermde gebieden. Een deel van de gasten van de camping gaat recreëren in de directe omgeving, onder meer in de natuurcomplexen rond de camping. De terreinen, waaronder landgoed Baasdam zijn opengesteld voor recreanten en opgenomen in wandelnetwerk Twente. Het is te verwachten dat bij een grotere capaciteit van de camping ook het recreatieve gebruik van de gebieden in de omgeving toeneemt. Deze zogenaamde externe werking wordt in provincie Overijssel niet getoetst in relatie tot de kwaliteiten en doelen van de NNN-gebieden. Ook zijn er geen maxima gesteld aan het aantal bezoekers van natuurgebieden. Buiten het feit dat geen toetsing van externe werking plaats hoeft te vinden, is het uit te sluiten dat een wezenlijk effect optreedt op de natuurwaarden van de omliggende gebieden. Ten eerste is de toename van de campingcapaciteit gering in relatie tot het aanbod aan opengestelde natuurgebieden in de omgeving. Bovendien kiest slechts een deel van de gasten

voor deze vorm van recreatie. Ten tweede zijn de meeste soorten van besloten gebieden weinig gevoelig voor wandelaars, mits de bezoekers zich voorspelbaar gedragen, dat wil zeggen van de paden gebruikmaken. Het aantal bezoekers is van minder belang. Mede op grond van het type recreant dat gebruikmaakt van SVR-campings, is het onwaarschijnlijk dat de uitbreiding van de camping tot een wezenlijk negatieve effecten heeft op de omliggende natuurgebieden

3 NDFF-gegevens

In het plangebied en de percelen eromheen zijn de afgelopen tien jaar geen waarnemingen van bedreigde of beschermde soorten gedaan. Op het landgoed ten noorden van de camping zijn allerlei soorten van volwassen loof- en gemengd bos waargenomen, zoals Eekhoorn, Ree, Bosuil, Bonte vliegenvanger, Gekraagde roodstaart, Geelgors, Zwarte specht. Ook komen twee strikt beschermde soorten amfibieen voor, te weten Poelkikker en Kamsalamander (Habitatrichtlijn). Verder is een aantal bedreigde plantensoorten vastgesteld, met name van vochtige en natte standplaatsen. Het gaat om soorten als Blauwe knoop, Klimopwaterranonkel, Moerashertshooi en Waterlepeltje. De overige vermelde soorten zijn algemeen in Nederland.

4 Beschermde soorten

4.1 Planten

Het plangebied wordt gevormd door regulier agrarisch grasland. De vegetatie is arm aan soorten en bestaat voornamelijk uit een beperkt aantal grassen. Verder komen soorten voor als Kluwenhoornbloem, Paarse dovenetel, Gewone vogelmuur en Ridderzuring. Bedreigde of beschermde plantensoorten zijn niet waargenomen.

4.2 Zoogdieren

Alle inheemse soorten zoogdieren met uitzondering van Mol zijn in meer of mindere mate beschermd. In het plangebied zijn geen zoogdieren waargenomen. Het terrein is geschikt voor algemene soorten, nationaal beschermde soorten zoogdieren, zoals Veldmuis, Huisspitsmuis en Haas. Voor dergelijke soorten geldt in provincie Overijssel een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen in geval van ruimtelijke ingrepen. Het plangebied voldoet niet aan de eisen die soorten van de Habitatrichtlijn aan hun habitat stellen. Deze soorten zijn in en rond het plangebied uit te sluiten.

4.3 Vleermuizen

Een vleermuisonderzoek valt buiten het kader van een quick scan. Wel is de potentie onderzocht van het terrein voor vleermuizen en is zo mogelijk gelet op sporen. Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van kunstwerken, zoals gebouwen. Gebouwen ontbreken op het terrein en de bomen zijn te jong om over potentiele verblijfplaatsen voor vleermuizen te beschikken. Dit betekent dat verblijfplaatsen zijn uit te sluiten. Reguliere, open landbouwwerelden hebben nauwelijks waarde als foerageergebied en zijn ook niet van belang voor vliegroutes. Een effect op vleermuizen is daarom uit te sluiten.

4.4 Vogels

Alle inheemse broedvogels zijn beschermd. De Wnb maakt onderscheid tussen vogels zonder en met vaste broedplaatsen. Van vogels zonder vaste broedplaats zijn alleen de broedsels beschermd en niet het leefgebied. Van vogels met een vaste broedplaats is naast de broedplaats (jaarrond) ook het functionele leefgebied beschermd. In het plangebied zijn weinig broedvogels te verwachten, maar in en bij de schaarse opgaande begroeiing moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder vaste nestplaats, zoals Tjiftjaf, Grasmus en Winterkoning. Het terrein is ongeschikt voor soorten met een vaste nestplaats.

4.5 Amfibieën

Alle soorten amfibieën zijn in meer of mindere mate beschermd. Het agrarische grasland is ongeschikt als leefgebied voor amfibieën. Een negatief effect op deze soortgroep is daarom uitgesloten.

4.6 Reptielen

Alle soorten reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. Het plangebied biedt voor geen van de inheemse soorten reptielen een geschikt leefgebied.

4.7 Vissen

In het plangebied komt geen permanent oppervlaktewater voor. Een negatief effect op vissen in het algemeen is daarom uitgesloten.

4.8 Ongewervelden

De beschermde soorten ongewervelden zijn gebonden aan zeer specifieke habitats. Het plangebied komt voor geen van de beschermde soorten overeen met hun habitat. Deze soortgroep is daarom in zijn geheel uit te sluiten.

4.9 Samenvatting

In het plangebied zijn algemene zoogdieren en broedvogels zonder vaste nestplaats te verwachten. Voor de overige soortgroepen is het terrein nauwelijks of niet van belang.

Tabel 1: Beschermde soorten die binnen de planlocatie worden verwacht op basis van bestaande gegevens en het veldbezoek.

Soortgroep	Toelichting	Beschermde soorten			
		Geen	Wnb	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Waarsch		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	X			
Vleermuizen	Foerageergebied	X			
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats				Mogelijk
Broedvogels	Met vaste nestplaats	X			
Amfibieën	Algemene soorten	X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

.

5 Conclusies

5.1 Beschermde gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. In de directe omgeving liggen onderdelen van het NNN en op grotere afstand een Natura 2000-gebied. Een negatief effect op omliggende NNN-gebieden is uit te sluiten, los van het feit dat het plan niet op externe werking getoetst hoeft te worden. Een negatief effect op het Natura 2000-gebied is uit te sluiten op basis van het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, het toekomstige gebruik en de grote afstand tussen beide gebieden.

5.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn algemene, nationaal beschermde soorten zoogdieren te verwachten en algemene broedvogels zonder vaste nestplaats.

Algemene zoogdieren (nationale soorten Wnb)

Door de uitvoering kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle verwachte soorten.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-VR)

Op en rond opgaande begroeiing zijn broedvogels te verwachten. Bij het rooien van groen is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of in geval van renovatie voor het broedseizoen te beginnen. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering.

Tabel 1. Maatregelen en vervolgacties n.a.v. quick scan

Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	—
Vleermuizen	Alle	—
Zoogdieren	Alle	—
Vogels zonder verblijfplaats	Alle	Rooiwerkzaamheden buiten de periode 15 maart - 15 juli (15 sep)
Amfibieën	Alle	—
Reptielen	Alle	—
Vissen	Alle	—
Ongewervelden	Alle	—

Bronnen

Creemers, R. & Delft, J. van. 2009. Atlas van reptielen en amfibieën in Nederland, Ravon.

Kapteyn, K., 1995. Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Schuyt & Co Uitgevers, Haarlem.

www.overijssel.nl

www.synbiosis.alterra.nl

www.waarneming.nl

Rogier Lange et al. 1994. Zoogdieren van West-Europa. KNNV-uitgeverij, Utrecht

Bijlage I Wettelijk kader en beleidskader

De toets is gericht op de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden. De bescherming is in de wet geregeld middels de Wet natuurbescherming. De gebiedsbescherming die voortkomt uit het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de provinciale structuurvisies en verordeningen (NNN/EHS) neemt een aparte positie in.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) verenigt of vervangt verschillende wetten en verdragen op het gebied van bos- en natuurbescherming, te weten:

- Voormalige Flora- en Faunawet
- Europese Vogelrichtlijn
- Europese Habitatrichtlijn, Verdrag van Bonn en Verdrag van Bern
- Voormalige Boswet

Activiteiten mogen niet leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geen voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

De Wnb kent verschillende beschermingsregimes voor nationaal beschermde soorten, Vogelrichtlijnsoorten en Habitatrichtlijnsoorten. Elk van deze drie beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten en belangen voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verbodsbepalingen die relevant zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen en dergelijke.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wnb
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen.
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaat- sen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben.	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren.	Niet van toepassing.
Niet van toepassing.	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Vrijstelling
In sommige gevallen geldt voor een handeling die gevolgen heeft voor een soort een vrijstelling. Vormen van vrijstellingen zijn het toepassen van een gedragscode, een programmatische aanpak, een provinciale verordening en een ministeriele regeling.

Zorgplicht
De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leef- omgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Bevoegd gezag
De provincie waarin een handeling plaatsvindt is in principe verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wnb. In een aantal gevallen is de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland namens het Rijk verantwoordelijk. Het gaat om zaken van nationaal of provincie-overschrijdend belang, zoals Rijkswegen, -wateren en militaire activiteiten.

Rode lijst

Een Rode Lijst bevat een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Dit wordt bepaald op basis van zeldzaamheid en/of negatieve trend. De lijsten worden periodiek vastgesteld door de minister van EZ. Rode lijsten hebben geen juridische status. Als een soort op de lijst komt, is deze niet automatisch beschermd. Daarvoor moet de soort worden aangewezen onder de Wnb. De Rode lijsten helpen daarbij. Deze lijsten worden ook gebruikt om te toetsen of de beleidsdoelen over biodiversiteit worden gehaald (www.rijksoverheid.nl).

NNN/EHS

Het Nationale Natuurnetwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur - EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De juridische borging van de nationale ruimtelijke belangen die in de SVIR worden aangewezen vindt plaats via het

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De rijkslijn zoals verwoord in het SVIR en Barro is dat er bij EHS geen sprake is van externe werking.

De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Zij wijzen in hun structuurvisie of verordening de gebieden aan die onder het NNN vallen. In of in de nabijheid van een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële)waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd. De planologische bescherming van het NNN vindt plaats in op basis van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bestemmingsplannen.

Bijlage II Inrichtingsschets toekomstige situatie camping

hannink
landschapsvormgeving

Project:	LI - Uitbreiding camping	Getekend:	N. Hannink	Status:	DO		www.hanninkadvies.nl
Naam:	Camping Klein Baasdam	Datum:	21-10-2015 gew. 29-11-2017	Aantal pag.:	1		
Adres:	Reutummerweg 48 - 48a	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3		
Postcode:	7651 KL Tubbergen	Schaal:	1:1500	Noord:	Kaart is noordgericht	Tekening:	Poster_DO_V10_Klein Baasdam

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing KiGo Ontwikkeling camping "Klein Baasdam"

hannink
landschapsvormgeving

Landschappelijke inpassing KiGO

Ontwikkeling camping “Klein Baasdam”

Tubbergen, 29 november 2017 - definitief

Project: Ontwikkeling camping Locatie: Reutummerweg 48a - Tubbergen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing KiGO

Project: Ontwikkeling camping Locatie: Reutummerweg 48a - Tubbergen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing KiGO - Ontwikkeling camping "Klein Baasdam"

Opgesteld: 22 mei 2015, Tubbergen

Gewijzigd: 29 november 2017

Status: Definitief

Opdrachtgever: Camping "Klein Baasdam"
Fam. Gast
Reutummerweg 48a
7651 KL Tubbergen
0546-623328
ilse.gast@kpnplanet.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

Inhoud

1. Aanleiding 6
2. Huidige situatie 8
3. Beleid 12
4. Uitgangspunten 20
5. Plan 22
6. KGO Maatregelen 24

1. Aanleiding

Sinds jaren is boerderijcamping "Klein Baasdam" gevestigd aan de Reutummerweg 48 - 48a te Tubbergen. Het van oorsprong agrarische bedrijf is ontstaan na de ontginning van de heide in de jaren '40. Om diverse redenen heeft het bedrijf besloten om neveninkomsten te genereren door gasten te ontvangen op een kleinschalige camping. Op basis van de bestemming heeft men 25 standplaatsen waarbij de gast optimaal kan genieten van het 'kamperen bij de boer' net buiten de kern van Tubbergen. Naast de standplaatsen zijn er een aantal boerderijkamers op het erf aanwezig voor bed & breakfast.

De ligging vlakbij de kern van Tubbergen, maar volledig in het buitengebied blijkt een succes bij de doelgroep. Het maximaal aantal beschikbare plaatsen wordt met regelmaat gehaald waardoor de camping onvoldoende plaats biedt tegenover de groeiende vraag. De wens is daarom ontstaan om de huidige capaciteit gefaseerd uit te breiden naar 80 plaatsen. Aan het begin van dit jaar heeft de camping een principe verzoek ingediend bij de gemeente Tubbergen. De gemeente Tubbergen wil onder voorwaarden mee werken aan de uitbreiding van de camping.

Om de uitbreiding te kunnen realiseren moet er gebruik worden gemaakt van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, kortweg KGO. Er zal een investering plaats moeten vinden in de ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur in de directe omgeving. De hoogte van deze investering is samenhangend met de totale meerwaarde tussen de huidige agrarische waarde en de nieuwe recreatiewaarde.

Hannink Landschapsvormgeving is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen. In dit document wordt de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls groene omgeving. Ad Fontem Juridisch Bouwadvies verzorgd het wijzigingsplan voor de bestemming.

Aanvankelijk heeft het plan 83 plaatsen gekend met daarbij de mogelijkheid voor trekkershutten. Gesprekken met omwonenden hebben echter aanleiding gegeven om de camping te verkleinen. Er is gekozen voor een compactere opzet waardoor aanzienlijk minder areaal omgevormd hoeft te worden naar kampeerterrein. De aanvrager wil graag zorgvuldig uitbreiden met behoud van de bestaande omgevingskwaliteiten voor direct omwonenden.

Locatie camping "Klein Baasdam" aan de Reutummerweg 48a (Bron: bing maps)

Camping "Klein Baasdam" aan de Reutummerweg 48a (Bron: bing maps)

2. Huidige situatie

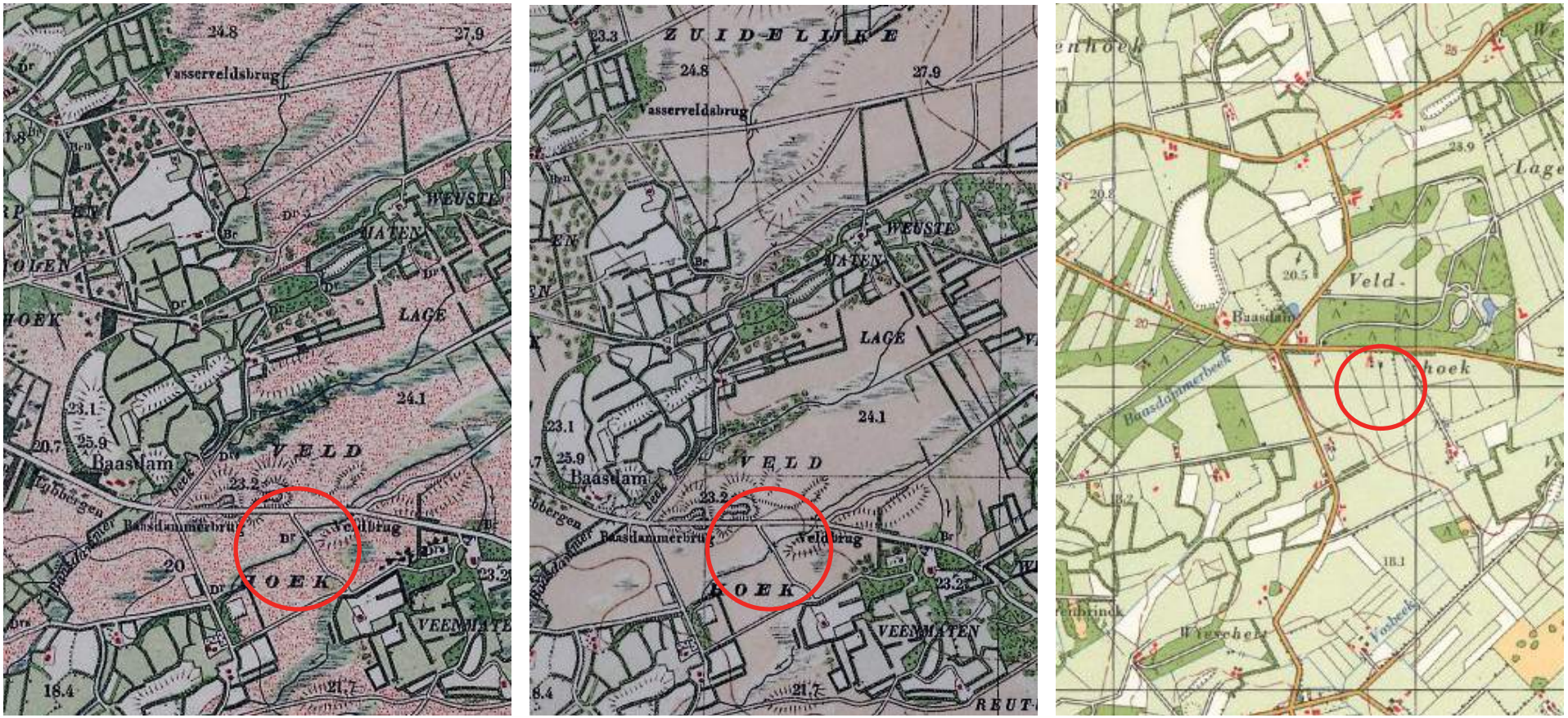
Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de moderne landbouw en/of de grootschalige ontginning van is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap
Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap en is aan het begin van de vorige eeuw ontgonnen. Zowel ten noorden als ten zuiden zijn er sporen van het oude kampenlandschap te vinden. De verbinding tussen beide landschapstypen was ideaal; de kleinere boeren die de eenmansesjes in gebruik hadden genomen konden de heideplaggen gebruiken in hun stallen. Het mengsel van de plaggen en de dierlijke mest werd vervolgens gebruikt voor bemesting van de esjes. Nadat de landschapstypen als het essenlandschap en het kampenlandschap volledig in gebruik waren genomen ontstond er een tekort aan landbouwgrond. Mede door de ontwikkeling van kunstmest werd grootschalig de heide ontgonnen. Dat gebeurde doorgaans aan het begin van de vorige eeuw. Het erf aan de Reutummerweg is ontstaan tussen 1935 en 1955.

Zichtbaar op de kaart van 1926 is dat de heide rondom het plangebied relatief nat is geweest. De drogere delen (vaak de hogere delen) zijn ingevuld met bospercelen, mogelijk voor de productie van hout voor andere de mijnen in het zuiden van het land. Om die reden is er veel naaldhout te vinden. Doordat deze heideontginning is ‘ingesloten’ door het omliggende kampenlandschap kan er gesproken worden over een relatief kleinschalige heideontginning.

Het landschap
Het ontginningslandschap heeft altijd een zekere openheid gekend. Rondom het plangebied zijn na de ontginning echter relatief veel houtwallen en bospercelen aangelegd. Hoewel de percelen en de verkaveling ruim is opgezet had het wel een relatief gesloten landschap tot gevolg. De percelen waren min of meer gesloten kamers, (gedeeltelijk) omzoomd door houtwallen of bossen. Een gedeelte van de houtwallen is nog zichtbaar. Meer zuidelijk, richting Fleringen, is een grootschaliger ontginning waar te nemen (zie luchtfoto pagina 7). Met name door de schaalvergroting, maar ook door het ontbreken van een functie zijn een aantal houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de individuele houtwal sterk verminderd. De bossen zijn veelal nog intact gebleven. De begrenzing en de omvang van de kavels in het plangebied zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. Heel anders is dat op de meer zuidelijk gelegen ontginning.

Nieuwe elementen
Herstel van het landschap is beperkt aan de orde al zijn er wel beeldbepalende elementen in het gebied verdwenen. Eventueel nieuwe elementen moeten er voor zorgen dat de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast en blijft behouden. Er is ruimte voor de aanleg van robuuste rechtlijnige houtsingels langs wegen of watergangen.

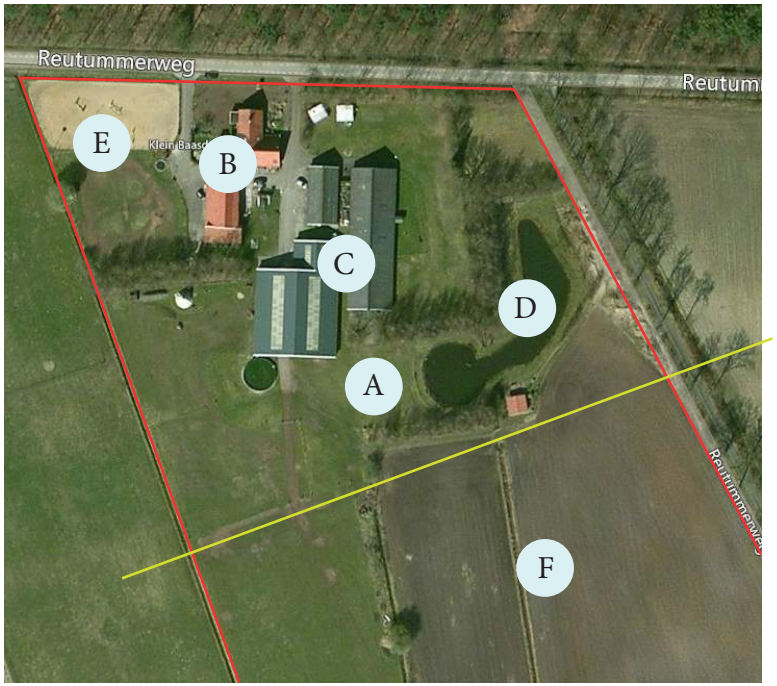


Verandering landschap rondom de latere camping "Klein Baasdam" rond 1905, 1926 en 1965. (Bron: watwaswaar.nl)

Erfopzet
Het huidige erf, gelegen aan de Reutummerweg 48 - 48a, bestaat uit een kleinschalig agrarisch erf met een voormalige boerderij, een hoofdwoning, een aantal schuren en bijgebouwen. Het erf kent een beperkte cultuurhistorische waarde door de vervangende nieuwbouw in het verleden. Wel is de opzet van het erf klassiek waarbij er gewoond wordt aan de voorzijde van het erf terwijl werken voornamelijk aan de achterzijde plaats vindt. Direct om het erf zijn de agrarische gronden met een ontheffing in gebruik genomen als een kleinschalige camping. Daarbij mag het aantal van 25 niet worden overschreden.

A - Kleinschalig kamperen
B - Hoofdwoning, boerderij en erf
C - Diverse schuren en bijgebouwen
D - Poel
E - Paardenbak en weide voor kleinvee
F - Overige agrarisch invulling

De mogelijkheden van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden aangegrepen om de overige agrarische gronden om te vormen naar een volwaardige camping. Het bestaande erf zal daarbij gedeeltelijk transformeren. Het huidige bereik van de camping is op de afbeelding met geel gemarkeerd.



Opzet erf en camping "Klein Baasdam" met aan de noordzijde de Reutummerweg (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

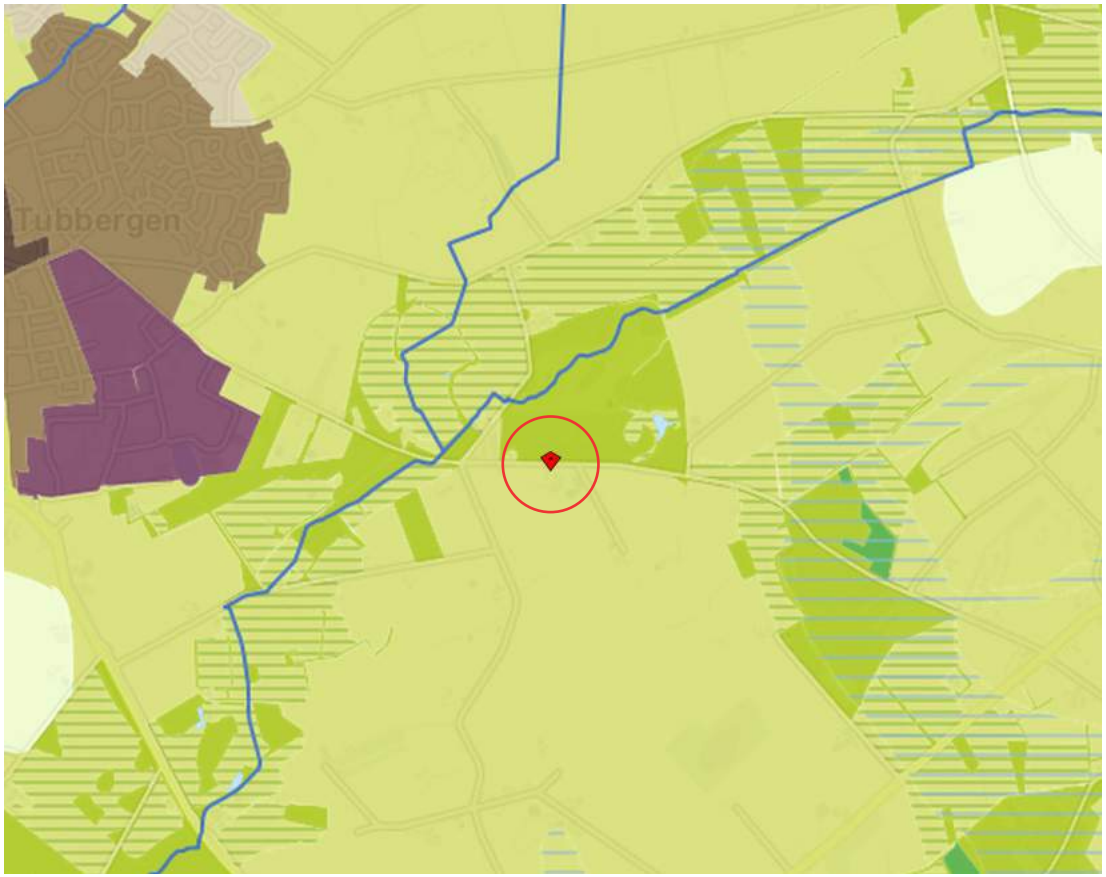
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel
Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven
Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap". Dat betekent dat wonen, werken, toerisme en landbouw een goede buur van elkaar moeten (kunnen) zijn met een ruime aandacht voor behoud en herstel van het landschap en de natuur. Indien de voorgenomen ontwikkeling en de landschappelijke inpassing bijdragen aan de kwaliteit en versterking van de kenmerken van het omliggende landschap past deze ontwikkeling in het betreffende gebied.

Gebiedskenmerken
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de lust en leisurelaag zijn niet opgenomen; zij zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal groengelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als “mixlandschap”. (Bron: omgevingsvisie.nl)

Natuurlijke laag
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

Laag van cultuurlandschap
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelranden of langs wegen. Er zijn boscomplexen en de meeste beken zijn genormaliseerd. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien de (ruimere) blokverkaveling wordt gerespecteerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor behoud en aanleg van robuuste beplantingen aan de (perceel)randen, wegen of watergangen.

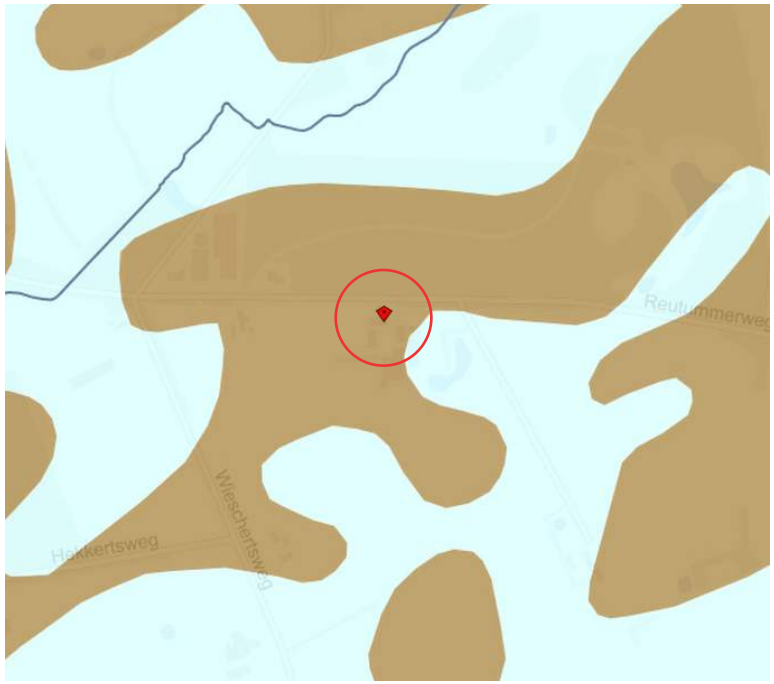
3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

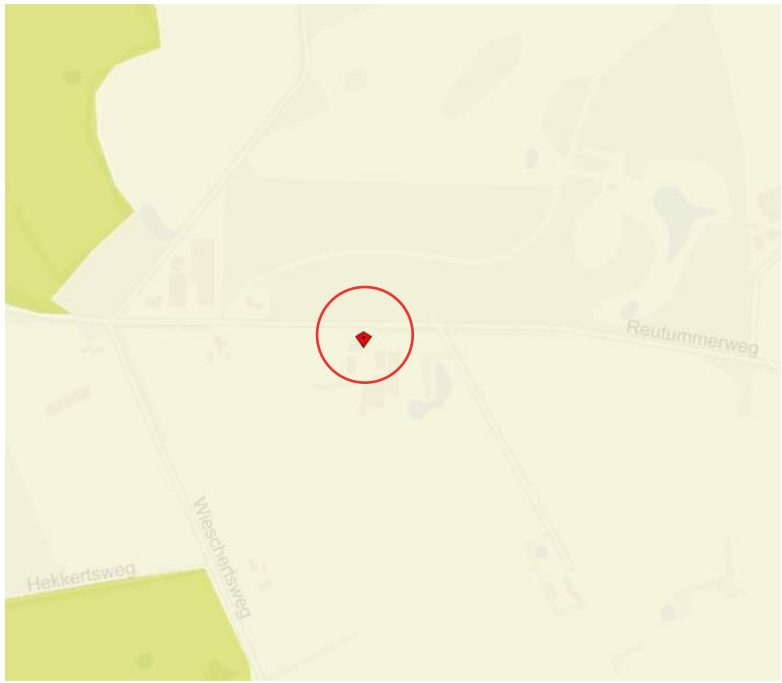
De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning ook een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Daarin wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.

Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:





Links: Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als “dekzandgebied” en gedeeltelijk “beekdalen en natte laagtes”. Rechts: Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als het “jonge heide- en broekontginningslandschap”. (Bron: omgevingsvisie.nl)

"Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m3 bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied."

Om de bijdrage KiGO te bepalen is er een berekening opgesteld. De bijdrage is opgesteld door de waardevermeerdering als gevolg van de omvorming van de huidige agrarische waarde naar de nieuwe recreatieve waarde. De afwaardering van de gronden om te vormen naar bos / natuur kunnen afgetrokken worden van de waardevermeerdering, mits er een zone van 10 meter wordt gehanteerd. Omdat kleinschalig kamperen bij recht is toegestaan geldt de vermeerdering van het kampeerterrein over de toename boven de 25 (bestaande) standplaatsen. In dit geval betekent dat de camping met 1,35 (afgerond) hectare wordt uitgebreid.

Door de kosten van het rapport ten behoeve van het KGO plan met een maximum van 10% van het subtotaal en het kwaliteitsteam in mindering te brengen volgt het eindbedrag. De definitieve KGO bijdrage zal volstaan met een investering van ruim € 1000,- euro. Door de gebiedseigen ontwikkeling kan uit het bedrag worden afgeleid dat er sprake is van een nagenoeg natuurlijke evenwicht gelet op de investeringen op eigen terrein. De aard van de ontwikkeling is passend en de impact is, relatief gezien, beperkt.

Voor de investering in het jonge heideontginningslandschap vraagt men versterkingen van de (beplantings)hoofdstructuren voor een robuust landschappelijk raamwerk. De grote ruimten moeten behouden blijven, en de blokverkavelingen moeten duidelijk zichtbaar blijven onder andere door robuuste perceelranden.

Voor de kwaliteitsinvestering geldt dat een investering in de groene omgeving op het gebied van natuur, landschap, water, recreatief medegebruik of cultuurhistorie die bijdraagt aan de versterking van een gebied kan worden meegenomen als kwaliteitsinvestering. Voorts geldt dat een kwaliteitsverbetering op bestaande bij de initiatiefnemer in eigendom en in gebruik zijnde gronden, die past binnen de opgenomen categorieën, meegenomen kunnen worden als investering voor de kwaliteitsimpuls.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen. Uit de kaart blijkt dat alle bestaande elementen in principe niet te zijn verwijderen. Daaruit zou gesteld kunnen worden dat de casco kaart een relatief kleinschalig ontginningslandschap beoogd. Door de overgang met het naastgelegen kampenlandschap lijkt dat een logische keuze.

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding naar recreatie:					
Wijziging agrarisch (€6,-) naar camping (€9,-)	13610	m2	3	€	40.830,00
Afwaardering:					
Van agrarisch (€6,-) naar natuur (€2,-)	8633	m2	-4	€	-34.532,00
		Subtotaal		€	6.298,00
Grondgebonden aan het buitengebied:					
25% van de waardevermeerdering (-/- 75%)				€	-4.723,50
Totaal				€	1.574,50
Totaal				€	1.574,50
Kosten landschapsontwerp 10% van KGO na afwaardering				€	-157,45
Kosten kwaliteitsteam				€	-500,00
Totaal te investeren:				€	917,05

Links: KGO Berekening vóór investering. Rechts: fragment uit de Casco kaart (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Opschalen van kleinschalig kamperen naar camping met 80 standplaatsen.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Evenwicht tussen ontwikkeling en het omliggende landschap.
- Versterken landschappelijke structuur.
- Invulling volgens beleidslijn KiGO.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Extra investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

5. Het Plan

Door de vergroting wordt de capaciteit van de camping in verschillende fases opgeschroefd naar 80 standplaatsen. De initiatiefnemers kiezen ervoor om het kleinschalige karakter van het huidige 'Klein Baasdam' te behouden. De vergroting van de camping betekent voor de toekomstige gasten nog altijd rust, een groene omgeving en kleine kampeervelden (C). De camping is daarom opgedeeld in meerdere velden. Door de aanwezigheid van een vijver en een weide voor pony's zullen de diverse velden verschillende doelgroepen aantrekken.

Landschappelijk is de camping in het jonge heide ontginningslandschap gelegen. Om de kavelstructuur niet te verstoren is er gekozen voor een robuuste rechtlijnige houtsingel (A) rondom de camping. Niet alleen wordt daarmee het karakter van het landschap benadrukt, ook ontstaat er geen conflict tussen de gebruiker van de camping en de directe omgeving. Het landschap levert ter plaatse minimale openheid in en is passend door de overgang met het kleinschaliger kampenlandschap. Onderhoud van de houtsingel vind plaats door een gefaseerde verjonging. Voor omwonenden is het wenselijk om niet (tijdelijk) op de caravans te kunnen kijken.

De diverse velden worden afzonderlijk gescheiden met inheemse struweelbeplantingen (B). De infrastructuur (L) bestaat uit een grotendeels halfverharde ondergrond om caravans naar de diverse velden te kunnen begeleiden. De route loopt dood tegen een weide.

Het bestaande erf (M/N/O) blijft nagenoeg behouden al worden bestaande schuren gesloopt. Er wordt een nieuwe schuur (R) gebouwd voor droogweer activiteiten (bijvoorbeeld een huiskamer, maar geen speelhal of iets dergelijks) en stalling van caravans. De camping wordt in fases aangelegd, om een geleidelijke groei te kunnen waarborgen. In de toekomst zal daarom een nieuwe sanitaire voorziening aan worden gelegd (H). In de achterliggende weide zal een klein onderkomen (G) worden gerealiseerd voor de (winter)stalling van pony's.

Om niet te veel licht te produceren wordt terughoudend met licht omgegaan. Er wordt alleen licht gebruikt waar nodig, zoals oriëntatie verlichting voor de hoofdpaden en verlichting in de sanitaire voorziening. Indien mogelijk kan er gewerkt worden met slimme verlichting waarbij verlichting sterker gaat branden als er beweging wordt gedetecteerd.

Algeheel plan camping "Klein Baasdam" niet op schaal. Zie voor algehele legenda bijlage 'poster'. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. KGO Maatregelen

1. Parkeervoorziening en beukenhaag (30 mtr.)
Aan de voorzijde van de camping komt een parkeervoorziening. Deze is grotendeels bedoeld voor de campinggasten, maar ook bezoekers van de camping kunnen er gebruik van maken. In totaal zijn er 60 plaatsen. De ondergrond bestaat uit gras(keien) om een zo natuurlijk mogelijk parkeren te beogen (zie impressie rechterpagina). Verharding is met name in de wintermaanden nodig.

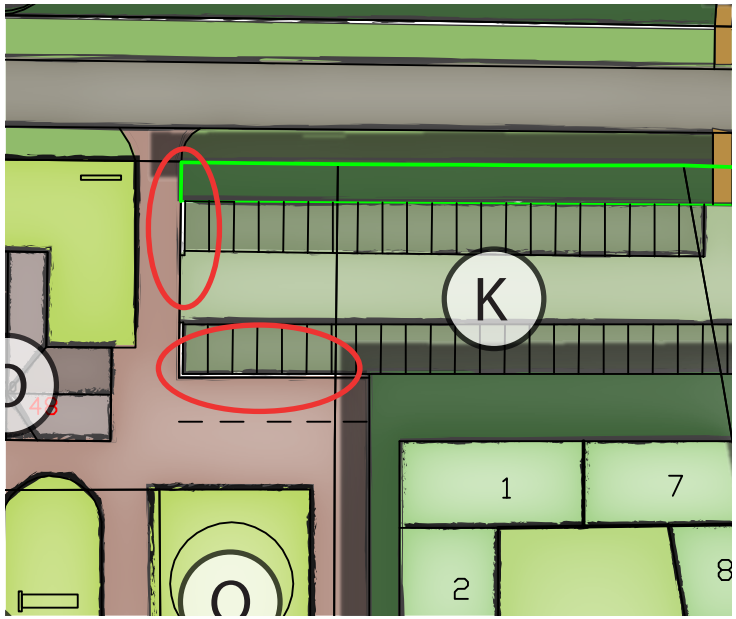
Om de auto's te scheiden van de camping wordt er 30 meter beuk (Fagus sylvatica 60-100) aangeplant. De parkeervoorziening heeft een eigen belang en is derhalve niet opgenomen als investering.

2. Aanplant singels op de camping
Naast de houtsingel om de camping is er ook sprake van diverse singels om de camping op te delen. De totale oppervlakte bedraagt 2050 m2. De planten worden in driehoeksverband geplant met een plantafstand van 1 meter. In totaal zijn er 2050 planten nodig. De gehele aanplant is een basisinspanning en derhalve niet opgenomen in de KGO berekening op pagina 25. Beheer voor de beplanting vindt plaats als struweelheg. Daarmee zal de beplanting eens per 2 jaar worden gesnoeid om niet te breed te worden. De volgende plantkeuze wordt gehanteerd:

Corylus avellana	Hazelaar	60-100	15 %
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	15 %
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	15 %
Prunus padus	Vogelkers	60-100	15 %
Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	20 %
Acer campestre	Veldesdoorn	60-100	20 %

3. Aanplant houtsingels
De camping wordt ingepast met forse houtsingels. De singels zijn robuust, maar dragen bij aan het kleinschaliger ontginningslandschap. De elementen worden onderhouden door toepassing van hakhoutbeheer. Voornaamste reden van het beheer is het verjongen van beplanting, maar ook het voorkomen van zicht op de camping door omwonenden. Een enkele grove den, zomereik, berk of els moet gespaard worden in de toekomst om diversiteit aan te brengen. Met name een onregelmatig karakter is daarbij belangrijk om het geheel natuurlijker te laten ogen. De totale oppervlakte van de houtsingels bedraagt 8650 m2. De planten worden aangeplant in een driehoeksverband en de plantafstand bedraagt over het algemeen 1,5 m1. Totaal zijn daardoor 3500 planten nodig om de singel aan te planten. De volgende plantkeuze wordt gehanteerd:

Quercus robur	Zomereik	60-100	15 %
Betula pubescens	Zachte berk	60-100	5 %
Betula pendula	Berk	60-100	5 %
Alnus glutinosa	Els	60-100	15 %
Corylus avellana	Hazelaar	60-100	10%
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	10 %
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	15%
Prunus padus	Vogelkers	60-100	5 %
Pinus sylvestris *	Grove den	60-100	10 %
Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	10 %



Boven: impressie parkeren. Onder: Aanplant beukenhagen nabij parkeerplaats. Niet op schaal.
(Bron: hannink LV)

* De grove den wordt voornamelijk gebruikt in de eerste helft van oostelijke en westelijke houtsingel vanaf de Reutummerweg. De grove den komt van oorsprong voor op de hogere zandkoppen. Het zuidelijke gedeelte van de camping is dusdanig nat, dat daar minder mogelijkheden bestaan voor de groei van de grove den.

Op de zuid(west)elijke hoek van de camping krijgt de houtsingel een veel opener karakter (zie illustratie rechterpagina voor exacte locatie). Het open karakter is daar niet nadelig voor omwonenden. Vanuit de camping kan door de diversiteit het achterliggende (open) landschap worden ervaren. De soortkeuze, betula pubescens, grove den en alnus glutinosa worden in groepen van 3, 5 of 7 aangeplant. Er geldt een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter binnen een groep. Totaal worden er over de totale lengte circa 40 groepen onregelmatig aangeplant. De onderlaag bestaat uit een natuurlijke kruidenlaag waarbij er geen struweel wordt aangeplant.

Voor de KGO investering mag beplanting mee worden genomen die niet tot de basisinspanning wordt gerekend. In dit geval valt 1218 m2 buiten deze oppervlakte. Totaal worden daar 550 planten voor gebruikt. De investering bedraagt (afgerond) € 1025,-- waarmee de benodigde investering de benodigde KGO bijdrage overtreft. Daarmee is de ontwikkeling in evenwicht met de ruimtelijke kwaliteit.

Boven: het gedeelte met rood gemarkeerd krijgt een meer open karakter. De overige delen bestaan uit (dicht) hakhoutbeheer. Het hakhoutbeheer moet voorkomen dat omwonenden op de caravans kunnen kijken. Met paars gemarkeerd het gedeelte dat niet tot de basisinspanning wordt gerekend.

Kostenberekening KGO					
Aanplant gedeelte houtsingel niet onderdeel					
uitmakend van de basisinspanning.					
Levering aanplant					
Inheems plantmateriaal	st	550	€ 1,25		€ 687,50
Aanbrengen plantmateriaal	uur	8	€ 42,50		€ 340,00
					€ 1.027,50
Totaal inclusief BTW					€ 1.027,50

KGO berekening.

Oldenzaalseweg 38 - 7651 KC Tubbergen - Tel: 06 - 83 33 78 80 - info@hanninkadvies.nl - www.hanninkadvies.nl

Bijlage 4 Bijlage kaart Natuur

VERKLARING

Bestaande situatie

- Gebied met hoge dichtheid aan boselementen en/of heideterreinen
- Gebied met hoge dichtheid aan houtwallen
- Waardevolle beken (belevingswaterlopen)
- Vennen met hoge natuurwaarde
- weidevogelgebieden
- waardevolle bronnen

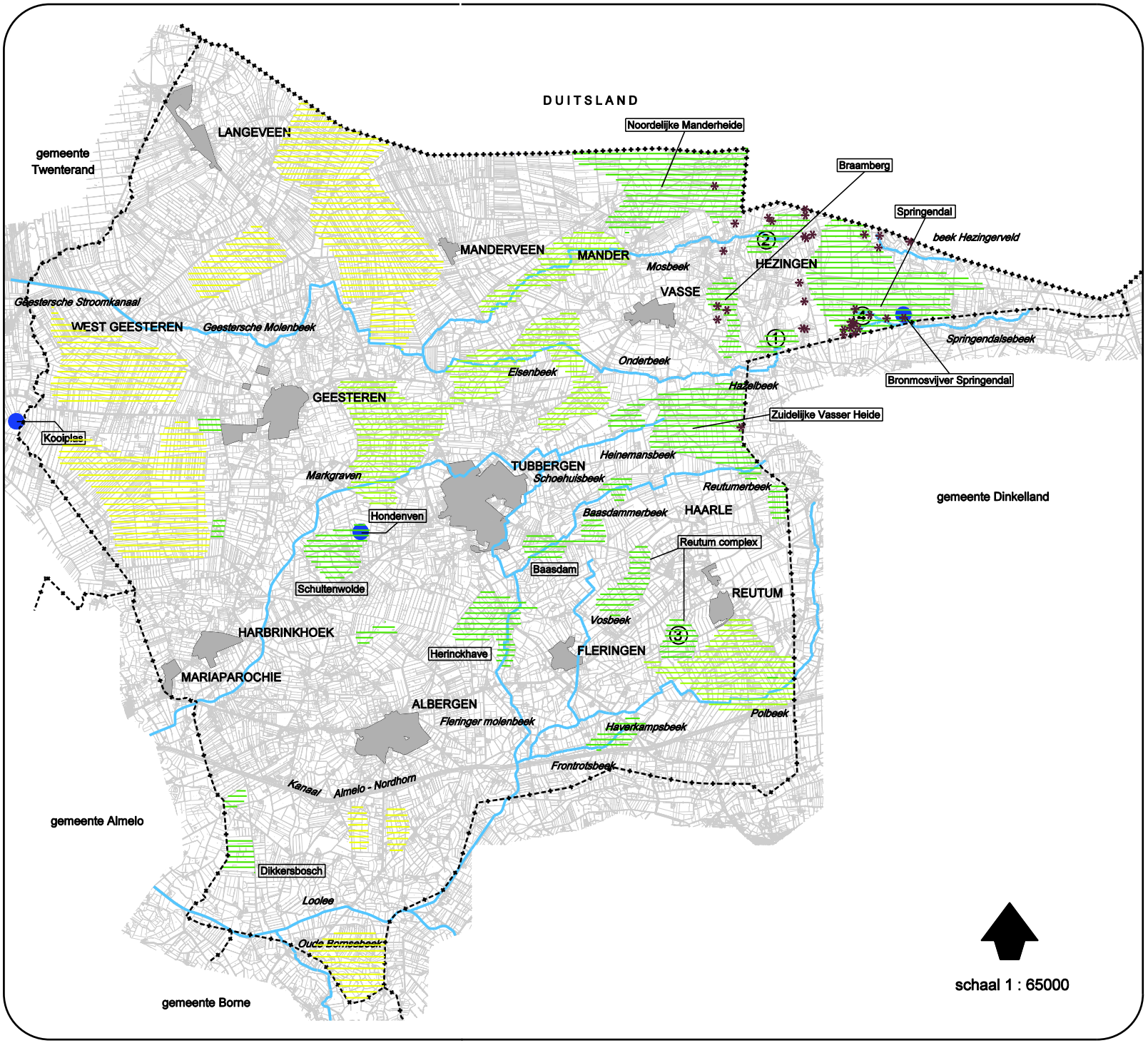
A-locatie bossen

1. Hazelbekke
2. Mosbeekdal
3. Reutumer Weuste
4. Springendal

- gebieden welke in andere plannen geregeld zijn
- rijksgrens
- gemeentegrens

afbeelding 7

NATUUR



Topografische ondergrond: Grootschalige Basiskaart Nederland

Bijlage 5 Watertoets

datum 2-2-2016
dossiercode 20160202-63-12358

Geachte heer/mevrouw J. Klompmaker,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 15JA041 door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met de heer L. Lasker van het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-2203502.

Watertoetsproces:
Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

Waterparagraaf:
In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:
- criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die, voor zover van toepassing, in de waterparagraaf moeten worden meegenomen:
- Veiligheid - *Waarborgen veiligheidsniveau*
- Wateroverlast - *Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem*
- Verwerking hemelwater - *Vasthouden, bergen, afvoeren*
- Riolering - *Voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rwzi*
- Watervoorziening - *Afstemmen op de toegekende functie*
- Volksgezondheid - *Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen*
- Bodemdaling (veengebieden) - *Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid*
- Grondwateroverlast - *Het tegengaan van grondwateroverlast*
- Oppervlaktewaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*
- Grondwaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur*
- Verdroging - *Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden*
- Natte natuur - *Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur*

Voornoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.
Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regelstellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen:
Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

Algemeen
Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan is water duidelijk het ordenend principe voor het plan. Water vormt daarmee een belangrijk aspect.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater
- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater
- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Grondwater
- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater
- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Copyright Digitale watertoets - http://www.dewatertoets.nl//. Dit document is gegenereerd via de website 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.

De WaterToets 2014

Bijlage 6 Inspraaknota

REACTIENOTA

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "TUBBERGEN, REUTUMMERWEG 48"

Inhoudsopgave pagina

1. Inleiding **2**

2. Omschrijving plan **3**

3. Behandeling inspraakreacties **4**
3.1 Reclamant 1 4
3.2 Reclamant 2 14

4. Wijzigingen voorontwerp-bestemmingsplan **18**

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Tubbergen, Reutummerweg 48’ behandeld. Na voorafgaande publicatie op 11 oktober 2016 in het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met de Inspraakverordening met ingang van 12 oktober 2016 het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het voorontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via een in de advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Camping Klein Baasdam, Reutummerweg 48 te Tubbergen, mogelijk.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kenbaar maken. Er zijn 9 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om inspraakreacties in te dienen.

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties zijn er meerdere gezamenlijke gesprekken geweest met de reclamanten en de initiatiefnemers. In deze gesprekken hebben de initiatiefnemers hun plannen toegelicht en de reclamanten hun bezwaren. Uitkomst van de gesprekken is dat men over een weer begrip heeft gekregen voor elkaars standpunten en dat er een aantal aanpassingen aan het plan zijn doorgevoerd om het plan te verduidelijken en om aan enkele bezwaren tegemoet te komen. Het aangepaste plan is vervolgens ook weer met de reclamanten besproken.

In hoofdstuk drie worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk vier worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de inspraakreactie, op een rij gezet.

2. OMSCHRIJVING PLAN

Op de locatie Reutummerweg 48 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd met daarbij een kleinschalig kampeerterrein met 25 kampeerplaatsen. Door omstandigheden zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. Het kleinschalige kampeerterrein is nog wel aanwezig en nog altijd in gebruik. Initiatiefnemers willen het kleinschalig kampeerterrein uitbreiden tot een volwaardige camping met 80 kampeerplaatsen. De reeds aanwezige voorzieningen op het terrein zullen niet of nauwelijks wijzigen. Men blijft zich namelijk richten op dezelfde doelgroep.

3. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

3.1 Reclamant 1

Datum brief: 17 november 2016
Datum ontvangst: 18 november 2016
Documentnummer: I16.076189

Hoofdlijn van de inspraakreactie

De inspraakreactie is ingediend door meerdere reclamanten die woonachtig zijn in de omgeving van het plangebied. Reclamanten verzetten zich tegen de in het voorontwerpplan voorziene bestemming. Reclamanten gaan daarbij voornamelijk in op de aantasting van het woon- en leefklimaat door verschillende milieu- en verkeersaspecten.

1. Uitbreiding staanplaatsen en daarmee gepaard gaande overlast

Reclamanten verwijzen naar de plantoelichting (paragraaf 2.2.1) waarin is vermeld dat de verruiming van de camping in verschillende fases wordt opgeschroefd naar 80 staanplaatsen. Het nieuwe aantal staanplaatsen op de gronden met de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' is volgens reclamanten niet duidelijk. Het is niet uitgesloten dat er meer dan 80 staanplaatsen worden gerealiseerd. Dit leidt tot een verlies aan privacy, verlies aan vrij uitzicht en overige overlast van kampeerders. Bovendien is gebruik van de staanplaatsen niet aan een bepaalde periode gebonden. Reclamanten vinden dit onaanvaardbaar.

Reclamanten verwijzen voorts naar artikel 3.4.2 sub a onder 1 van de planregels waar tot een strijdig gebruik niet wordt gerekend:

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van: bestaande locaties voor kleinschalig kamperen waarbij uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen worden geplaatst; (…).

Reclamanten concluderen op basis hiervan dat op gronden die in de plantoelichting als weide kunnen worden betiteld ook nog extra kampeermiddelen kunnen worden geplaatst en verwijzen daarbij ook naar de kaart bij de landschappelijke inpassing. Reclamanten vinden dit niet acceptabel.

In het op 23 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch' en worden slechts 25 staanplaatsen toegestaan. Het kamperen bij de boer wordt door onderhavig plan gewijzigd in een volwaardige camping. Reclamanten verwachten honderden campinggasten. Ze verwachten dat door de uitbreiding van de camping, geluid- en stankoverlast, verminderde privacy, rust en vrij uitzicht vanuit woningen reclamanten (woonkamers, slaapkamers tuinen), lichtoverlast door lichtmasten bij de rijbak, door straatverlichting bij de camping en verlichting bij het toiletgebouw, overlast door kampeerders, overlast door twee zwembaden en voorts een waardevermindering van hun woning.

Elke uitbreiding van de camping zonder volledige ondoordringbare 2,5 meter hoge houtsingel is onacceptabel.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat in de bestemming ‘recreatie-verblijfsrecreatie gemengd’ de standplaatsen voor kampeermiddelen is gemaximaliseerd op 80 plaatsen. Hiermee wordt inderdaad de huidige camping uitgebreid van 25 naar 80 staanplaatsen. De planregels zijn dusdanig aangepast dat er geen sprake kan zijn van vaste staanplaatsen. Het bestemmingsplan staat alleen toe dat de 80 staanplaatsen worden gebruikt voor tijdelijke kampeermiddelen in de periode 1 maart tot 1 november.

Ten aanzien van de verlichting merken wij dat in voorliggend plan binnen de bestemming ‘recreatie – verblijfsrecreatie gemengd’ verlichting is toegelaten. In de bouwregels in artikel 5.2.5 is opgenomen dat er lichtmasten binnen een bouwvlak mogen met een maximale hoogte van 5 meter en in buiten het bouwvlak met een maximale hoogte van 1 meter.

Bij de beoordeling of er sprake is van overlast is gebruik gemaakt van de richtafstanden van de handreiking ‘Bedrijven- en milieuzonering’. De richtafstandenlijst hanteert een richtafstand tot een gevoelige bestemming vanwege geur, stof, geluid en gevaar. De ‘Camping – gastenboerderij Klein Baasdam’ kan gevat worden onder de categorie ‘kampeerterreinen, vakantiecentra, ed. Hieraan is categorie 3.1 gekoppeld, welke vanwege het aspect geluid de grootste afstand van 50 meter kent. De afstand van het plandeel ‘recreatie-verblijfsrecreatie gemengd’ tot de dichtst bij zijnde woning is ruim 87 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan, zodat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing merken wij op dat er sprake is van een landschappelijke inpassing. De uitbreiding van de camping vindt plaats in een groene setting door het aanbrengen van inheemse struweelbeplanting en de aanleg van een rechtlijnige singel. De landschappelijke inpassing is beschreven in het inpassingsplan en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in artikel 5.5.1 van de planregels.

Ten aanzien van de privacy, rust en het uitzicht merken wij op dat er bij voorliggend bestemmingsplan rekening is gehouden met de belangen van reclamant. Ten aanzien van het vrije uitzicht merken wij op dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht, maar dat dit belang wel is meegewogen. Vanuit planologische oogpunt wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht en ten behoeve van de ruimtelijke inpassing is de landschappelijke inpassing gewaarborgd middels de aanleg van een 10 meter brede, robuuste houtwal. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Ten aanzien van de gestelde waardedaling van de woningen merken wij op dat het reclamant vrij staat om een verzoek om planschade in te dienen, zodat door een deskundige kan worden beoordeeld of er sprake is van planschade. De gemeente heeft met initiatiefnemer en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door op de plankaart de aanduiding ‘maximaal aantal toeristische plaatsen’ op te nemen. Dit maximum wordt door de aanduiding op de plankaart en de wijziging van de planregels gesteld op 80. Verder zijn de planregels verduidelijkt dat dit aantal niet vergroot kan worden en dat duidelijk is dat er alleen sprake is van staanplaatsen van tijdelijke kampeermiddelen in de periode van 1 maart tot 1 november. Ook is het KGO plan verduidelijkt zodat duidelijk is dat er niet twee zwembaden komen maar dat het bestaande zwembad behouden blijft.

2. Tuinhuis c.q. chalet
Reclamanten stellen dat het bestaande tuinhuisje c.q. chalet (trekkershut) frequent langdurig is/wordt bewoond en is gesitueerd buiten het bouwblok en dat er geen vergunning zou zijn afgegeven voor overnachtingen. Reclamanten verzoeken om dit tuinhuisje per direct te verwijderen.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat er sprake is van een tuinhuisje waarvoor in 2006 een bouwvergunning is verleend, zodat een verwijdering niet aan de orde is. Dit tuinhuisje mag binnen het campingterrein gebruikt worden als trekkershut. Op de plankaart is op de huidige locatie de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – trekkershut’ opgenomen en in de planregels is geregeld dat een trekkershut alleen op die locatie is toegestaan. Verder is opgenomen dat meer trekkershutten of een trekkershut op een andere locatie dan de huidige locatie niet is toegestaan.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door op de plankaart de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – trekkershut’ op te nemen en in de planregels is geregeld dat een trekkershut alleen op die locatie is toegestaan.

3. Website Klein Baasdam en bestaande situatie in plantoelichting
In paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting wordt de bestaande situatie beschreven en reclamanten stellen ten aanzien van een aantal onderdelen dat dit niet klopt.

Reclamanten stellen dat op de website van Klein Baasdam ook een vakantiewoning voor zes personen wordt genoemd en reclamanten missen dit onderdeel in paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting;
In de plantoelichting is in paragraaf 2.2.2 worden verschillende oppervlakten genoemd over wat in de plantoelichting maximaal wordt opgenomen en wat de uitbreidingen is. Reclamanten begrijpen dit niet en vragen zich of wat hier wordt genoemd wel juist is.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat er sprake is van boerderijkamers in een bestaande schuur. Op de plankaart is dit aangeduid als ‘specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers’. De boerderijkamers bieden nachtverblijf aan in de vorm van gastenkamers voor bed en breakfast. Dit is vergund in 2002. In de planregels is geregeld dat het is toegestaan om vier boerderijkamers te hebben ter plaatse van voornoemde aanduiding. Drie van deze boerderijkamers zijn reeds gerealiseerd. Eén boerderijkamer is nog niet gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt geen extra boerderijkamers mogelijk ten opzichte

van de reeds vergunde situatie. Het is op grond van de planregels ook niet toegestaan om meer dan vier boerderijkamers te hebben.
De op de website genoemde recreatiewoning voor zes personen betreft de mogelijkheid voor het huren van alle drie de bestaande boerderijkamers in zijn geheel door één groep personen. Het betreft hier zodoende ook geen uitbreiding van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod.

In paragrafen 2.1.2. en 2.2.2 van de plantoelichting worden inderdaad verschillende oppervlakten genoemd in de tekst en bijbehorende situatietekeningen. Dit behoeft aanpassing/verduidelijking.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door de plantoelichting te verduidelijken.

4. Risico's en bescherming volksgezondheid direct aanwonenden
Reclamanten stellen dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de risico's en bescherming van de volksgezondheid voor direct omwonenden. Bij barbecueën zouden er veel ongezonde stoffen vrij komen door verbranding van kolen en/hout. Deze vuile stoffen zijn koolwaterstoffen en kleine roetdeeltjes die hart- en longproblemen kunnen veroorzaken en zijn kankerverwekkend.

Gemeentelijk standpunt
Zoals wij hiervoor hebben aangegeven wordt er voldaan aan de richtafstand, zodat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder merken wij op dat het op grond van de Algemene plaatselijke Verordening van Tubbergen het niet is toegestaan om in de openlucht afvalstoffen te verbranden of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben. Mits er geen sprake is van gevaar, overlast of hinder voor de omgeving, is op basis van deze verordening toegestaan om vuur te hebben voor koken, braden en bakken (artikel 5:34 APV). Wellicht neemt het aantal mensen dat barbecuet toe door de toename van het aantal kampeerplaatsen naar 80, maar volgens de Raad van State is op dit moment de volksgezondheid nog geen aspect wat je in ruimtelijke besluiten moet meewegen. Het ligt op de weg van degene die zich op het bestaan van een risico voor de volksgezondheid beroept om, aan de hand van algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten, aannemelijk te maken dat deze toetsingskaders niet toereikend zijn om onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid te voorkomen.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

5. Gefaseerde aanleg standplaatsen wordt niet geborgd
In paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 van de plantoelichting staat dat de verruiming van de camping in verschillende fases wordt opgeschroefd naar 80 staanplaatsen. Ook in het rapport in de landschappelijke inpassing wordt op verschillende plaatsen gesproken over de een gefaseerde uitbreiding van het aantal staanplaatsen. Deze fasering is volgens reclamanten niet geborgd in de planregels.

Gemeentelijk standpunt
Het bestemmingsplan laat het gebruik van 80 staanplaatsen toe. Het is vanuit ruimtelijke oogpunt niet noodzakelijk dat de fasering in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, waardoor een plicht staat om 80 staanplaatsen te gebruiken. De gefaseerde uitbreiding is een wens van de initiatiefnemers zelf.
Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassing wel is geborgd in de planregels doordat deze moet zijn voltooid binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Vervolgens is gewaarborgd dat deze inpassing in stand moet worden gehouden (artikel 5.4.3 van de planregels).

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

6. Evenementen
Uit paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting blijkt dat het voornemen bestaat op de weide grenzend aan de campingvelden diverse evenementen of activiteiten met pony's te organiseren. Het is reclamanten onduidelijk wat hiermee wordt beoogd, met welke frequente die zal plaatsvinden, de beoogde duur van de evenementen, aantallen bezoekers en binnen welke bestemming dit moet gaan plaatsvinden.

Gemeentelijk standpunt
Door de toelichting in het bestemmingsplan is de indruk ontstaan dat er diverse (grote) evenementen gehouden zullen gaan worden. Dit is niet de bedoeling. In planregels wordt daarom opgenomen dat evenementen niet zijn toegestaan binnen het gehele plangebied (artikel 9 onder d).

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door evenementen uit te sluiten in het plan.

7. Verkeer en Parkeren
Reclamanten stellen dat uit de plantoelichting blijkt dat het ook de bedoeling is om andere bezoekers dan campinggasten aan te trekken. Met het oog daarop worden een wandelpad en een parkeerplaats aangelegd. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen in de omgeving, naast de extra verkeersbewegingen ten gevolge van de uitbreiding van de camping, plaatsvinden. Reclamanten vrezen hierdoor overlast en gevaarlijke verkeerssituaties op de toch al smalle Reutummerweg, die ook dient als invalsweg voor o.a. fietsende schoollieren van en naar Tubbergen.

Gemeentelijk standpunt
Door de toelichting in het bestemmingsplan is de indruk ontstaan dat er een wandelpad en parkeerplaats wordt aangelegd om ook andere bezoekers dan campinggasten aan te trekken. Het wandelpad en de parkeerplaatsen zijn alleen bedoeld voor de campinggasten. Er zal een toename van verkeer zijn door de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen. In paragraaf 4.11 van de toelichting is opgenomen dat deze toename voor het aspect verkeer geen belemmeringen voor dit plan oplevert. De toename van het verkeersbewegingen en de ontsluiting hiervan vindt plaats via de Reutummerweg. Gelet op de kenmerken van de Reutummerweg, de wegbreedte, de maximale snelheid en het

gebruik van de weg, in relatie tot de toename van verkeersbewegingen, is er geen verkeersonveilige situatie voor alle gebruikers van de weg te verwachten. De potentiële toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie is gering en wordt aanvaardbaar geacht. Daar waar landbouwverkeer en ander verkeer elkaar tegemoetkomen, zal men het weggedrag moeten aanpassen op de omstandigheden. Dit wordt vanuit verkeerstechnisch oogpunt voor de berekende verkeersintensiteiten aanvaardbaar geacht. Na overleg tussen initiatiefnemers en reclamanten is inmiddels ook besloten om het wandelpad te laten vervallen en te verwijderen uit het plan.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

8. Ladder voor duurzame verstedelijking
Reclamanten verwijzen naar paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting waarin wordt geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing is. Reclamanten stellen dat er geen sprake is van een afname van de bebouwing en dat er sprake is van een functiewijziging die door hun wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gemeentelijk standpunt
De bestaande oppervlakte aan bebouwing (waarbij ook de oppervlakte van de reeds gesloopte schuren zijn meegerekend) bedraagt circa 2.260 m^2. In de nieuwe situatie bedraagt de toegestane oppervlakte aan bebouwing 2.100 m^2 binnen het bouwvlak en 250 m^2 buiten het bouwvlak. Per saldo betekent dat er circa 90 m^2 extra bebouwing. De bebouwde oppervlakte neemt zeer beperkt toe. Verder is van belang dat onderhavige locatie zich bevindt buiten het stedelijk gebied. Een deel van de agrarische bestemming wordt omgezet naar een verblijfsrecreatie bestemming, waarbij ruimte wordt gemaakt voor 80 kampeerplaatsen, waarvan 25 reeds bestaand. Gelet op de aard van deze functiewijziging en de toevoeging van het bebouwde oppervlak, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie bijvoorbeeld ABRvS 21 september 2016, 201509359/1/R1, of ABRvS 3 december 2014, 201402314/1/R1). Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling hoeft een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet plaats te vinden.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

9. Omgevingsverordening Overijssel
Reclamanten stellen dat niet is getoetst aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening, zodat onterecht niet is onderzocht of her benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Gemeentelijk standpunt
Inmiddels er op 1 mei 2017 een nieuwe provinciale Omgevingsverordening in werking getreden. In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is getoetst aan dit nieuwe beleid. Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is opgenomen in artikel 2.1.3. Op bladzijde 19 van de toelichting is hier aan getoetst. Conclusie is dat in het plan zelf sprake is van her benutting van bestaande bebouwing. Het agrarische bedrijf wordt omgezet naar

camping, waarbij een aantal asbestschuren zijn gesloopt voor nieuwbouw. Het plan voldoet zodoende aan het provinciale beleid. Provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ook aangegeven dat het plan past in het provinciale ruimtelijke beleid.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

10. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Reclamanten stellen dat in paragraaf 3.3.5 van de plantoelichting de toets aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening ontbreekt. In dit artikel is de voorwaarde opgenomen dat uitsluitend kan worden voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn. Reclamanten menen dat deze redenen er niet zijn.

Reclamanten stellen dat in het rapport inzake de landschappelijke inpassing een KGO maatregel wordt genoemd, het aan te leggen wandelpad met raster, dat onterecht als een kwaliteitsimpuls wordt aangemerkt. Er zou volgens reclamanten sprake zijn van een eigen belang doordat het wandelpad niet alleen wordt aangelegd voor de campinggasten, maar ook om mensen van elders aan te trekken voor de eigen georganiseerde activiteiten.

Verder wordt als KGO maatregel de aanleg van een parkeervoorziening genoemd en reclamanten zien niet in dat hiermee de kwaliteit van de omgeving wordt versterkt.

Gemeentelijk standpunt
De ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarisch bedrijf met een recreatieve neventak naar een volwaardig recreatiebedrijf. Een dergelijke ontwikkeling voorkomt leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en draagt bij aan het versterken van het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente. Dit is mede in lijn met het beleid zoals verwoord in de Nota Verblijfsrecreatie.

Vanwege sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen kan er aanleiding zijn om een uitzondering te maken op de algemene regel ‘inbreiding voor uitbreiding’ mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd. Uit het KGO plan blijkt de compensatie die voldoende wordt geacht. In overleg met partijen is besloten om het genoemde wandelpad te laten vervallen. Dit is zodoende verwijderd uit het KGO plan. Ook is de investering in de parkeervoorziening niet langer opgenomen als KGO maatregel. Hiervoor in de plaats is de aanplant van de singel aan de achterzijde (zuidoostzijde) van het terrein opgenomen als KGO maatregel.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door de hiervoor genoemde aanpassingen door te voeren in het KGO plan.

11. Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2014
In paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting wordt verwezen naar enkele voorwaarden uit de Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2014. Reclamanten verwijzen

naar de oppervlakte van 30 m2 van een trekkershut, terwijl in artikel 5.2.1 van de planregels sprake is van een oppervlakte van 40 m2 (tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in dat geval met de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt).

Gemeentelijk standpunt
In de beleidsnota is een definitie opgenomen van een trekkershut en hieruit volgt dat een trekkershut een houten blokhut is met een maximale oppervlakte van 30 m^2. In artikel 5.2.1 van de planregels zijn bouwregels voor de trekkershut opgenomen. De opgenomen oppervlakte van 40 m2 is niet correct. Dit wordt aangepast in de voorwaarden dat de trekkershut maximaal 30 m^2 bedraagt, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte de maximale oppervlakte bedraagt. Met inachtneming van de bestaande, vergunde, oppervlakte van de trekkershut van 24m² is voorliggend plan in overeenstemming met de beleidsnota.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door de oppervlakte van de trekkershut aan te passen in de planregels.

12. Milieuzonering, ecologie en water
In de paragrafen 4.2 (milieuzonering) en 4.8 (water) wordt uitgegaan van seizoen plaatsen, maar in het plan worden geen beperkingen opgelegd ten aanzien van de periode in een jaar dat mag worden gekampeerd. Deze onderzoeken gaan uit van de onjuiste uitgangspunten.

In paragraaf 4.9 (soortenbescherming) wordt eveneens uitgegaan van verkeerde uitgangspunten vanwege de vermelding dat er alleen bezetting is tijdens de periode april-oktober. Verder zou er volgens hetgeen is vermeld in de paragraaf in de winterperiode geen kampeermiddelen aanwezig zijn.

Gemeentelijk standpunt
In het plan was geen beperking opgelegd ten aanzien van de periode in een jaar dat mag worden gekampeerd omdat dit geen verplichting is. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat men dit wel zal hanteren. In artikel 5.1 onder a gelezen in samenhang met artikel 5.4.1 onder l van de planregels is daarom alsnog gewaarborgd dat het gebruik van de kampeerplaatsen alleen de in de periode van 1 maart tot 1 november is toegestaan. Ten aanzien van de milieuzonering en water is zodoende niet uitgegaan van onjuiste uitgangspunten.

Ten aanzien van de soortenbescherming wordt opgemerkt dat er Quick scan naar de beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied heeft plaatsgevonden. Deze is opgenomen als bijlage 2 bij de plantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen negatief effect op de beschermde gebieden zijn te verwachten en ten aanzien van de beschermde soorten is de conclusie dat deze niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door een wijziging van de planregels door het opnemen van de periode 1 maart tot 1 november waarbinnen het gebruik van kampeerplaatsen is toegestaan. Verder is een Quick scan uitgevoerd naar de beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied.

13. Luchtkwaliteit
Reclamanten verwijzen naar paragraaf 4.11 van de plantoelichting en vragen zich af hoe de genoemde getallen in verhouding staan tot berekening van de verkeersbewegingen in het kader van de luchtkwaliteit (paragraaf 4.6 plantoelichting).

Gemeentelijk standpunt
Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit is uitgegaan van de toename van de verkeersweging van 0,4 per staanplaats per dag, zoals dat is omschreven in paragraaf 4.11 van de plantoelichting.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door in paragraaf 4.6 te verduidelijken door aan te geven dat in de worst case berekening van de luchtkwaliteit is uitgegaan van toename van de verkeersbeweging van 0,4 per staanplaats per dag.

14. Planregels

Artikel 3 Agrarisch:
in artikel 3.1 onder d is vermeld dat de gronden zijn bestemd voor dag recreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van eigen en streekeigen producten vanaf de boerderij, rondleidingen en dergelijke. Ook in artikel 3.4.2, niet strijdig gebruik, ziet hierop. Reclamanten vragen zich wat hiervan de bedoeling is en wensen een nadere toelichting.

Artikel 5 Recreatie-verblijfsrecreatie gemend:
in artikel 5.1 van de planregels zijn vier boerderijkamers toegestaan, thans is er sprake van één boerderijkamer (plantoelichting paragraaf 2.1.2), er worden dus drie boerderijkamers extra toegestaan;
op grond van artikel 5.1 sub h in combinatie met artikel 5.4.2 is het toegestaan om de bedrijfswoning te gebruiken voor recreatieve doeleinden in de vorm van een bed en breakfast waarbij ten hoogste acht slaapplaatsen in de bedrijfswoning zijn toegestaan. Ook dit lijkt een verruiming van de mogelijkheden, omdat volgens paragraaf 2.1.2 er in de bestaande situatie drie kamers voor bed en breakfast zijn vergund.
Deze verruiming wordt in de plantoelichting niet toegelicht en bij de onderzoeken (hoofdstuk 4 plantoelichting) is hiermee geen rekening gehouden;
In artikel 5.1 onder i van de planregels zijn ruime mogelijkheden opgenomen zoals een restaurant, cafetaria, kampwinkels en sport- en spoeldoeleinden, die in de plantoelichting niet worden toegelicht. Reclamanten willen een toelichting hierop en achten deze ruime mogelijkheden zeer onwenselijk;
In de planregels is niet het aantal staanplaatsen opgenomen en deze zijn niet seizoensgebonden, zodat een onbeperkte uitbreiding gedurende het jaar mogelijk is en dit is zeer onwenselijk.

Gemeentelijk standpunt
Ten aanzien van artikel en de mogelijkheid van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van eigen en streekeigen producten (…) is onze reactie als volgt. Het is niet de bedoeling om dit gebruik in de bestemming agrarisch toe te laten, zodat dit artikel in voorliggend bestemminsplan is verwijderd. Ook is artikel 3.4.2 hierop aangepast.

Ten aanzien van artikel 5.1 en de boerderijkamers merken wij op dat er sprake is van een gastenboerderij in het huidige hoofdgebouw. Op de plankaart is dit aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers'. De boerderijkamers bieden nachtverblijf aan in de vorm van drie gastenkamers voor bed en breakfast. Dit is vergund in 2002. Daarnaast is één extra gastenkamer vergund maar nog niet gerealiseerd. In de planregels is zodoende geregeld dat het is toegestaan om vier boerderijkamers te hebben ter plaatse van voornoemde aanduiding. Het is op grond van deze planregels niet toegestaan om meer dan vier boerderijkamers te hebben. Dit is geregeld in de artikelen 5.1 onder b en 5.4.1 onder i van de planregels.

Ten aanzien van het restaurant e.d. wordt opgemerkt dat in artikel 5.1 onder i sub 2 van de planregels is opgenomen dat de gebouwen binnen de bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie gemengd' alleen mogen worden gebruikt voor ondergeschikte horeca. In artikel 1.66 van de planregels is het begrip ondergeschikte horeca opgenomen, waaruit volgt dat het gaat om lichte horeca, in de vorm van verstrekken van dranken en kleine versnaperingen waarbij geen sprake is van bereiden van maaltijden. Verder volgt uit die begripsomschrijving dat de horeca ondergeschikt moet zijn aan en ten dienste staat van de verblijfsrecreatie.

Ten aanzien van het aantal staanplaatsen en de seizoen gebondenheid merken wij op dat de planregels dusdanig zijn aangepast dat er geen sprake kan zijn van vaste staanplaatsen. Het bestemmingsplan staat alleen toe dat de 80 staanplaatsen worden gebruikt voor tijdelijke kampeermiddelen in de periode 1 maart tot 1 november. Dit is geregeld in de artikelen 5.1 onder a in samenhang met 5.4.1 onder h en l van de planregels.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door het wijzigen/verduidelijken van de betreffende planregels, zoals voornoemd.

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 16 november 2016
Datum ontvangst: 22 november 2016
Documentnummer: I16.075712

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant 2 verzet zich tegen de in het voorontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op de gevreesde overlast en aantasting van de natuurwaarden. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de inspraakreactie van reclamant 2 ingegaan en voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

1. Geluidsoverlast door vergroten camping en verruimen doelgroep

Reclamant vreest door het vergroten van de camping een toename van de geluidsoverlast. Er worden faciliteiten aangebracht waarmee de doelgroep gezinnen met kinderen wordt aangesproken, zoals een zwembad, speelvoorzieningen en pony's. De toename van geluid leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij het woonhuis aan de Reutummerweg 45 en het vakantiehuis aan de Reutummerweg 45a.

Gemeentelijk standpunt

Bij de beoordeling of er sprake is van overlast is gebruik gemaakt van de richtafstanden van de handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering'. De richtafstandenlijst hanteert een richtafstand tot een gevoelige bestemming vanwege geur, stof, geluid en gevaar. De 'Camping – gastenboerderij Klein Baasdam' kan gevat worden onder de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, ed. Hieraan is categorie 3.1 gekoppeld, welke vanwege het aspect geluid de grootste afstand van 50 meter kent. De afstand van het plandeel 'recreatie-verblijfsrecreatie gemengd' tot de dichtst bij zijnde woning is ruim 87 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan, zodat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2. Geluidsoverlast door evenementen en feestjes

Reclamant vreest geluidsoverlast door evenementen met pony's en de aansluiting met het concept Glinstering. Het verruimen van de mogelijkheden door het wijzigen van de bestemming naar 'recreatie-verblijfsrecreatie' is een eerste stap in het opschalen naar de camping. Dit blijkt tevens uit het voorontwerpbestemmingsplan waar de gronden tevens zijn bedoeld voor horecavoorzieningen zoals restaurants, cafetaria, kampwinkels en sport- en speelterreinen. Reclamant voor verruiming geluidsoverlast en noemt als voorbeeld ook het gebruik van een megafoon die er begeleiding van een evenement zou kunnen worden gebruikt.

Gemeentelijk standpunt

Door de toelichting in het bestemmingsplan is de indruk ontstaan dat er diverse (grote) evenementen gehouden zullen gaan worden en horecavoorzieningen gerealiseerd. Dit is echter niet de bedoeling. In artikel 9 van de planregels is derhalve opgenomen dat evenementen niet zijn toegestaan binnen het gehele plangebied, zodat geluidsoverlast van

een evenement niet aan de orde is. Verder is in artikel 5.1 onder i sub 2 van de planregels opgenomen dat de gebouwen binnen de bestemming ‘recreatie – verblijfsrecreatie gemengd’ alleen mogen worden gebruikt voor ondergeschikte horeca. In artikel 1.66 van de planregels is het begrip ondergeschikte horeca opgenomen, waaruit volgt dat het gaat om lichte horeca, in de vorm van verstrekken van dranken en kleine versnaperingen waarbij geen sprake is van bereiden van maaltijden. Verder volgt uit die begripsomschrijving dat de horeca ondergeschikt moet zijn aan en ten dienste staat van de verblijfsrecreatie.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt tegemoetgekomen door evenementen uit te sluiten in het plan en op te nemen dat staanplaatsen uitsluitend worden gebruikt in de periode 1 maart tot 1 november.

3. Overlast en gevaarlijke situaties door meer verkeer
Reclamant constateert dat door het vergroten van het aantal kampeerplaatsen en het organiseren van evenementen het karakter van een boerencamping wezenlijk verandert. Dit zal leiden tot een grote verkeer aantrekkende werking. Binnen het huidige bestemmingsplan is een verkeer aantrekkende werking ten behoeve van nevenactiviteiten niet toegestaan waarmee overlast wordt voorkomen en gevaarlijke situaties voor fietsers en wandelaars niet in de hand wordt gewerkt. Reclamant stellen dat de Reutummerweg nu al relatief druk is en vinden het extra verkeer op deze weg door uitbreiding van de camping niet wenselijk.

Gemeentelijk standpunt
Er zal een toename van verkeer zijn door de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen, maar niet door evenementen aangezien deze zijn uitgesloten. In paragraaf 4.11 van de toelichting is opgenomen dat deze toename voor het aspect verkeer geen belemmeringen voor dit plan oplevert. De toename van het verkeersbewegingen en de ontsluiting hiervan vindt plaats via de Reutummerweg. Gelet op de kenmerken van de Reutummerweg, de wegbreedte, de maximale snelheid en het gebruik van de weg, in relatie tot de toename van verkeersbewegingen, is er geen verkeersonveilige situatie voor alle gebruikers van de weg te verwachten. De potentiële toename aan verkeersbewegingen is ten opzichte van de bestaande situatie gering en wordt aanvaardbaar geacht. Daar waar landbouwverkeer en ander verkeer elkaar tegemoetkomen, zal men het weggedrag moeten aanpassen op de omstandigheden. Dit wordt vanuit verkeerstechnisch oogpunt voor de berekende verkeersintensiteiten aanvaardbaar geacht.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. Afbreuk landschappelijke waarde
Reclamant citeert een alinea uit paragraaf 1.3 van de plantoelichting die ingaat op het bestemmingsplan Buitengebied 2016:

‘De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en het behoud, bescherming en/of het herstel van de land-

schappelijke waarden, zoals deze met name tot uitdrukking komen in het verkavelingspatroon, reliëf (waaronder steilranden en essen), beplanting en in het onverharde wegenpatroon.'

Reclamant trekt hieruit de conclusie dat de huidige bestemming tot doel heeft het halfopen Twentse coulissen-landschap te behouden. Het plan van de camping wordt gepresenteerd alsof het voldoet aan het behouden van de landschappelijke waarde. Reclamant stelt dat de ontwikkeling van de camping afbreuk doet aan de landschappelijke waarde. De houtsingel van 10 meter breed is niet afdoende. Er wordt een wandelpad door de houtsingel gepland. De houtsingel zal af en toe worden afgezet en daardoor is er meer zicht op de camping. Het hele jaar kan het kampeerterrein worden gebruikt en zal er in de winterperiode meer zicht zijn op het terrein, omdat de singel niet groen is. De landschappelijke waarde wordt niet gegarandeerd.

Gemeentelijk standpunt
Voor de uitbreiding van de camping is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan heeft een positief deskundigenadvies gekregen van het zogenaamde Kwaliteitsteam. Dit is een team van deskundigen op het gebied landschap en erven. De 10 meter brede houtwal zorgt in combinatie met de gekozen plantsoorten voor een robuuste landschappelijke inpassing van het terrein, ook wanneer de houtwal eens in de zoveel tijd fasegewijs zal worden afgezet. Daarbij wordt in het plan geregeld dat er uitsluitend in de periode 1 maart tot 1 november gekampeerd wordt op het terrein, zodat ook in de winterperiode geen negatieve uitstraling van het terrein te verwachten valt. Tot slot is na overleg tussen partijen afgesproken om het wandelpad te laten vervallen.

Conclusie
Aan de inspraakreactie van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het opnemen dat staanplaatsen uitsluitend worden gebruikt in de periode 1 maart tot 1 november en het schrappen van het wandelpad.

5. Landgoed Baasdam wenst geen park te worden ten behoeve van de camping
De ontwikkelingen van de camping legt een te grote druk op het Landgoed Baasdam. De paden zullen te intensief worden gebruikt. Voor de beleving is het niet passend dat het gebied gaat lijken op een stadspark waar men gewend is veel andere wandelaars te zien. Als dat inderdaad het geval is dan zal het landgoed aan de overzijde van de Reutummerweg worden afgesloten. Verder wordt in het plan een parkeerplaats voor 60 auto's aangebracht mede als vertrekpunt voor de wandelaars op het Landgoed. Het Landgoed heeft geen belang bij deze parkeerplaats.

Gemeentelijk standpunt
Het is nog maar de vraag of uitbreiding van het aantal staanplaatsen leidt tot meer bezoekers op het landgoed en de daarmee gepaard gaan overlast, zoals reclamant dat veronderstelt. Het landgoed wordt door de eigenaar opengesteld en het staat hem dan ook vrij om zijn landgoed af te sluiten. Ten aanzien van de parkeerplaats wordt opgemerkt dat deze alleen is bedoeld voor de gasten op de camping. De initiatiefnemers informeren de campinggasten daarnaast ook over de regels met betrekking tot het aanlijnen van honden bij het betreden van het landgoed in een informatiebrochure.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

6. Ontwikkelingen camping zal resulteren in verstoring van de natuurwaarden
Reclamant wijst er op dat het op het Landgoed verboden is om de paden te betreden met loslopende honden. Honden die niet zijn aangelijnd verstoren het wel. Dit is volgens reclamant in de huidige situatie al een probleem en met de ontwikkeling van de camping zal dit alleen maar erger worden. Reclamant stelt dat hij als eigenaar hier zelf op moet gaan controleren en dat dit in de praktijk niet te doen. Reclamant concludeert dat de ontwikkeling van de camping leidt tot een grote verstoring van de aanwezige natuurwaarden op het landgoed.

Gemeentelijk standpunt
Ten aanzien van de soortenbescherming wordt opgemerkt dat er Quick scan naar de beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied heeft plaatsgevonden. Deze is opgenomen als bijlage 2 bij de plantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen negatief effect op de beschermde gebieden zijn te verwachten en ten aanzien van de beschermde soorten is de conclusie dat deze niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan, omdat een vrijstelling bij de provincie kan worden verkregen.

Ten aanzien van loslopende honden wordt opgemerkt dat dit niet te regelen is in een bestemmingsplan. De initiatiefnemers informeren de campinggasten wel over de regels met betrekking tot het aanlijnen van honden bij het betreden van het landgoed in een informatiebrochure.

Conclusie
De inspraakreactie van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. WIJZIGINGEN VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht inspraakreacties worden ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting
In de toelichting worden diverse aanpassingen en verduidelijkingen doorgevoerd. Belangrijkste zijn het verwijderen van alle verwijzingen naar evenementen, horeca en andere uitbreidingen van het verblijfsrecreatieve aanbod behoudens de uitbreiding van het aantal staanplaatsen. Ook wordt een aangepast KGO plan opgenomen waarin het wandelpad is verwijderd.

Regels
In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 3:
  - Artikel 3.1: onderdeel c, i en j verwijderen.
  - Artikel 3.1: toevoegen met daaraan ondergeschikt: “paardrijbak ter plaatse van de aanduiding paardrijbak”.
  - Artikel 3.2.2: onderdeel c verwijderen.
  - Artikel 3.2.2: toevoegen: “lichtmasten ter plaatse van paardrijbak 5 meter”.
  - Artikel 3.3: geheel verwijderen.
  - Artikel 3.4.1.e: aanpassen in: “de aanwezigheid van een paardrijbak buiten de aanduiding”.
  - Artikel 3.4.2: geheel verwijderen.
  - Artikel 3.5: geheel verwijderen.

- Artikel 4
  - Artikel 4.1, toevoegen:
    - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van robuust in hoogte opgaand groen en groenvoorzieningen. De beplanting van de voor "Groen" aangewezen gronden bestaat uit de in het landschapsplan in bijlage 1 bij de planregels opgenomen inheemse soorten.
  - Artikel 4.3: gebruiksverbod opnemen voor extensief dagrecreatief medegebruik.

- Artikel 5
  - Artikel 5.1:
    - Onderdeel a: standplaats zo definiëren dat wordt voorkomen dat vaste plaatsen daaronder vallen (geen stacaravans) en opnemen dat het de periode 1 maart tot 1 november betreft.
    - Onderdeel b: opnemen dat het vier boerderijkamers betreft ter plaatse van de aanduiding.
    - Onderdeel c: opnemen, ter plaatse van de aanduiding.
    - Onderdeel h: verwijderen bed & breakfast.
    - Onderdeel i, sub 1: geheel verwijderen.
    - Onderdeel i, sub 2: verwijderen ‘en ondergeschikte detailhandel’.
    - Onderdeel i, sub 3: geheel verwijderen, wel blijft het mogelijk om ijs, of glaasje fris, koffie te verkopen.

- Onderdeel i, sub 4: geheel verwijderen.
- Onderdeel l: sport- en speelterreinen vervangen door sport- en speeltoestellen.
- Nieuw onderdeel: zwembad opnemen, ter plaatste van de aanduiding.

- Artikel 5.2.1:
  - 5.2.1.b: oppervlakte 30m².
  - 5.2.1.c: goothoogte 2,5m.
  - 5.2.1.d: bouwhoogte 3m.

- Artikel 5.2.5:
  - Onderdeel a:
    - Lichtmasten binnen het bouwvlak en ter plaatste van de paardijbak: 5 m.
    - Lichtmasten buiten het bouwvlak maximaal 1 m.
  - Onderdeel b: verwijderen.

- Artikel 5.4.1: toevoegen dat tot een strijdig gebruik wordt geregeld:
  - stacaravans
  - recreatiewoningen (onderdeel c aanpassen)
  - meer dan 80 standplaatsen
  - boerderijkamers buiten de aanduiding
  - meer dan vier boerderijkamers ter plaatse van de aanduiding
  - trekkershutten buiten de aanduiding
  - zwembad buiten de aanduiding
  - standplaatsen in de periode 1 november tot 1 maart
  - zwem- en motorbootactiviteiten ter plaatse van de visvijver
  - evenementen

- Artikel 5.4.2:
  - Onderdeel a verwijderen.
  - Onderdeel b verwijderen ‘en ondergeschikte detailhandel’.
  - Onderdeel c verwijderen.
  - Onderdeel d: omschrijving detailhandel in relatie tot 5.1 onderdeel i sub 3, verkoop ijs, drinken, koffie moet mogelijk zijn.

- Artikel 5.4.3, Voorwaardelijke verplichting, vervangen door volgende tekst:
  - Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken *binnen de bestemming “Wonen” zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming “Wonen” en “Groen” van het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*
  - *in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen achttien maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*

- Aan artikel 5.5 Afwijken van de gebruiksregels toevoegen:
  - *Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.3. indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in*

bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
  - *de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;*
  - *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.*

- Artikel 9:
  - onderdeel a: aanpassen zodat het gaat om kampeermiddelen in de meeste brede zin in de bestemmingen groen en agrarisch + verwijderen ‘het gronden betreft waar vrij kamperen is toegestaan dan wel’.
  - onderdeel g, dynamische verwijzing opnemen:
    - *het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig het reclamebeleid 'Duidelijk zichtbaar' en dat indien dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.*

- Artikel 12:
  - nummering aanpassen.
  - onder c: wijzigingsbevoegdheid voor camperterrein geheel verwijderen.

- Artikel 13.1.1 vervangen door:
  1. Parkeergelegenheid
  Indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein.

- Bijlage 1:
  - Aanpassen aan KGO plan

Verbeelding
Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:
- Letter aanduiding aantal standplaatsen afgestemd op legenda
- Noordwesthoek buiten het bouwvlak wordt bestemming “Agrarisch” met aanduiding “paardrijbak” op het gedeelte waar de paardrijbak ligt
- De bestemming “Groen” overeenkomstig het KGO plan doortrekken in zuidoostelijke richting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Tubbergen, Reutummerweg 48 met identificatienummer NL.IMRO.0183.BUIBPREUTUMMERWG48-OW01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afzetten van hakhout

het bij wijze van onderhoudsmaatregel vlak boven de stobbe verwijderen van alle bovengrondse delen van hakhout, zodanig dat dit weer kan uitlopen;

1.7 agrarisch gebruik

het gebruik van gronden voor het telen van gewassen en het houden van dieren;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologische waarden

oudheidkundige waarden in de bodem die van belang zijn voor de kennis en studie van (de culturele overblijfselen van) de beschavingsgeschiedenis;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken zijnde;

1.11 bed and breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de (logies)verblijven -permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden geboden worden;

1.15 bedrijfswoning

een gebouw met woning op een terrein, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf. In geval de woning bij een gebouw of op een terrein wordt gebouwd, maken alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken onderdeel uit van de bedrijfswoning;

1.16 bestaand

ten aanzien van de legaal aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

een architectonisch ondergeschikte uitbreiding van een woonhuis/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend woonhuis/bedrijfswoning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 boom

een houtachtig, opgaand gewas, zowel levend als afgestorven;

1.21 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 camper

motorvoertuig dat is ingericht om te kunnen slapen en te verblijven;

1.29 casco

de voor een landschapstype kenmerkende landschapselementen;

1.30 cascobenadering

benadering, gericht op behoud en versterking van landschapstypen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen landschapselementen die deel uitmaken van het casco en behouden dienen te blijven en landschapselementen die geen deel uitmaken van het casco en verplaatst kunnen worden vanwege agrarische, economische, infrastructurele en andere maatschappelijke belangen;

1.31 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.33 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;

1.34 dunning

velling, welke uitsluitend als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand moet worden beschouwd;

1.35 Ecologische Hoofdstructuur

een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.36 erfinrichtingsplan

een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving, waarbij de matrix in paragraaf 5.1. van de toelichting leidraad is bij het maken van een erfinrichtingsplan;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 gebouw

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

1.41 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.42 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.43 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.44 geomorfologische waarden

de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.45 hakhout

bomen of boomvormers, die na het afzetten tot op de stobbe weer uitlopen en waarbij periodiek afzetten voor de instandhouding ervan noodzakelijk is;

1.46 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.47 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.48 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;

1.49 horecabedrijf en/of -instelling

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, een bar-dancing / nachtclub of een discotheek;

1.50 houtopstand

boom of landschapselement;

1.51 houtwal

lijnvormig beplantingselement van bomen, hakhout en/of struiken op een wallichaam, voor de instandhouding waarvan periodiek onderhoud noodzakelijk is;

1.52 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;

1.53 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

1.54 kap

een dak met een zekere helling;

1.55 kappen

het geheel of grotendeels verwijderen van het bovengrondse deel van de houtopstand;

1.56 kleinschalige duurzame energiewinning

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.57 kleinschalig kampeerterrein

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. Dit kampeerterrein of plaats heeft betrekking op een kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

1.58 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.59 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zullen de landschappelijke kenmerken, zoals opgenomen in Bijlage 4 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.60 landschapsplan

een plan waarbij, na realisatie bebouwing van meer dan 3000 m³, het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op hetgeen in het document Kwaliteitskader Gebiedskenmerken (KG) is opgenomen alsmede aan de 'Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente' behorende bij de beleidsnota 'De casco benadering in Noordoost-Twente', welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen. Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd;

1.61 logiesverstrekkend bedrijf

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.62 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.63 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.64 normaal agrarisch gebruik

het regulier gebruik dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.65 normaal onderhoud

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

1.66 ondergeschikte horeca

een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen waarbij geen sprake is van het bereiden van maaltijden, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend;

1.67 overkapping

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

1.68 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:
    1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.69 permanente bewoning

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.70 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;

1.71 prostitutie

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

1.72 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;

1.73 recreatief verblijf

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.74 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;

1.75 regulier kampeerterrein

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;

1.76 risicogevoelig bouwwerk cq. object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.77 rooien

het met wortel en al verwijderen van een houtopstand;

1.78 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.79 trekkershut

een gebouw met een eenvoudige constructie (zonder sanitaire voorzieningen) en beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten;

1.80 vellen

het kappen of rooien van een houtopstand of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben;

1.81 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.82 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of; indien het een gebouw betreft zonder of 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;

1.83 voorkeurgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.84 voormalig agrarisch bedrijf

een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel waar op 28 december 1985 nog een agrarisch bedrijf actief was;

1.85 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of hogere beroepsopleiding. Het vrije beroep dient te worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;

1.86 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor overkappingen geldt een inhoud gerekend tussen de buitenzijde van de denkbeeldige gevelvlakken verticaal geprojecteerd vanaf de buitenzijden van de afdekking;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de as van de bestemming 'Verkeer' dan wel waar geen bestemming geldt, de as van de weg;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch gebruik;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
c. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen;

met daaraan ondergeschikt:

d. een paardrijbak ter plaatse van de aanduiding 'paardrijbak';
e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
f. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
g. cultuurgrond;
h. nutsvoorzieningen;
i. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;

met de daarbijbehorende:

j. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen, behoudens de in 3.1 onder l genoemde andere bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen, zal ten hoogste 2,50 m bedragen'
c. de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de paardenbak zal ten hoogste 5 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 9 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in 3.1 toegelaten bedrijvigheid en bedrijvigheid waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
c. het gebruik van de gronden ten behoeve van een waterbassin ten behoeve van boom- en/of sierteelt;
d. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
e. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak anders dan ter plaatse van de

aanduiding 'paardenbak';

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht:

a. het vellen of doen vellen dan wel aanplanten van bomen en/of houtgewas met een oppervlakte van meer dan 0,1 hectare;
b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
c. het aanleggen en/of verharden van paden, wegen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak, met uitzondering van:
    1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen voorzien van een bouwvlak;
    2. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden waarbij hoogteverschillen van 0,30 m of meer worden gerealiseerd;
e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen, zoals:
    1. het periodiek afzetten van hakhout;
    2. het kappen bij wijze van dunning;
    3. bestaat uit het vellen van kweekgoed en andere houtopstanden als bedoeld in artikel 15, tweede lid, van de Boswet;
b. het normale agrarische gebruik betreffen;
c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m;
d. uitgevoerd worden conform het KGO-plan Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling camping "Klein Baasdam".

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van landgoederen.

De in 3.5.1 onder a genoemde vergunning kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van robuust in hoogte opgaand groen en groenvoorzieningen. De beplanting van de voor 'Groen' aangewezen gronden bestaat uit de in het landschapsplan in bijlage 3 opgenomen inheemse soorten.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 2,50 m bedraagt, worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 9 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor extensief dagrecreatief medegebruik.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. standplaatsen voor kampeermiddelen (uitgezonderd stacaravans) en camperplaatsen gedurende de periode van 1 maart tot 1 november;
b. vier boerderijkamers, ter plaatse van de aanduiding 'boerderijkamers';
c. één trekkershut ter plaatse van de aanduiding 'trekkershut';
d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

e. kleinschalige duurzame energiewinning;
f. wegen en paden;
g. water;

met de daarbijbehorende:

h. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, en/of mantelzorg;
i. gebouwen en overkappingen voor zover ten dienste van het recreatieterrein, ten behoeve van:
1. dienstverlening, waaronder recepties en kantoorruimtes;
2. ondergeschikte horeca;
3. sport- en speeldoeleinden;

al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;
j. zwembad ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
k. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
1. sanitaire voorzieningen;
2. het onderhoud en het beheer;

l. tuinen, erven en terreinen; l.
m. sport- en speeltoestellen;
n. parkeervoorzieningen;
o. beplanting en bebossing;
p. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Trekkershutten

Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

a. het aantal trekkershutten zal per terrein ten hoogste één bedragen;
b. de oppervlakte van een trekkershut zal ten hoogste 30 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welke geval de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
c. de goothoogte van een trekkershut zal ten hoogste 2,5 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een trekkershut zal ten hoogste 3 m bedragen;

5.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in 5.1 onder h genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
b. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' zullen de bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de

kelders uitsluitend inpandig vanuit de bedrijfswoning bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;

d. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het dichtst bij de weg gelegen gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
e. aan de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
f. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte*		Goot hoogte in m*	Dakhelling in °*		Hoogte in m*
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen	1000 m³	-	6,00	30^	60	9,00+
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m²	3,00	-	60	8,00+

* In die gevallen dat de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte, bouwhoogte en dakhellingen meer bedragen dan in het schema is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

^ Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt geen minimale dakhelling.

+ De bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

5.2.3 Gebouwen en overkappingen 5.1 onder i

Voor het bouwen van de in 5.1 onder i genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte bedragen;
b. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' zullen de gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
e. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

5.2.4 Gebouwen en overkappingen 5.1 onder j

Voor het bouwen van de in 5.1 onder j genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten binnen het bouwvlak bedragen ten hoogste 5,00 m. Buiten het bouwvlak bedraagt de hoogte van lichtmasten maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 onder f in die zin dat de inhoud van een bedrijfswoning met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

a. deze vergroting uitsluitend voorvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan de bedrijfwoning, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie';
b. geen overevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.2 Vergroten oppervlakte van de in 5.1 onder j genoemde gebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 5.2.4 onder a in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 350 m2, mits:

a. geen ovenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de landschappelijke inpassing van het recreatieterrein, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 9 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen en recreatieverblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning;
b. het gebruik van gebouwen en recreatieverblijven voor de huisvesting van elders werkzaam zijnde (tijdelijke) werknemers;
c. de aanwezigheid van recreatiewoningen;
d. het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor bewoning;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
g. de aanwezigheid van stacaravans;
h. de aanwezigheid van meer dan 80 standplaatsen
i. meer dan 4 boerderijkamers ter plaatse van de aanduiding;
j. de aanwezigheid van een trekkershut buiten de aanduiding;
k. de aanwezigheid van een zwembad buiten de aanduiding;
l. het gebruik van standplaatsen in de periode 1 november tot 1 maart;
m. zwem- en motorbootactiviteit ter plaatse van de visvijver;
n. het houden van evenementen;

5.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 9 in ieder geval niet gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:
    1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van de bedrijfswoning bedraagt;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;

b. ondergeschikte horeca;

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd en 'Groen' conform het KGO-plan 'Ontwikkeling camping "Klein Baasdam" (Bijlage 1) opgenomen landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen achttien maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het KGO-plan 'Ontwikkeling camping "Klein Baasdam" (Bijlage 1) opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.3 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling camping "Klein Baasdam", andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

5.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.1 onder d in die zin dat de bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
b. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. uitgevoerd worden conform het KGO-plan Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling camping "Klein Baasdam".

5.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waterhuishouding.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verruiming bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de omvang van een bouwvlak of de bouwvlakken wordt vergroot, mits:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken per bestemmingsvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7.2 Wijziging situering bouwvlakken

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering van de aanduiding 'bouwvlak' bij gelijkblijvende omvang worden aangepast, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

8.1.1 geluidszones langs wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, geldt voor gronden binnen een zone van 250 m ter weerszijden van de bestemming 'Verkeer':

a. indien en voor zover door middel van de in de regels opgenomen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, mag de geluidsgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde;
b. indien en voor zover een op het tijdstip van tervisielegging van het bestemmingsplan aanwezige woning op hetzelfde perceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg, niet zullen verminderen.

8.2 Afwijken van de algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.1 onder a in die zin dat gebouwen dichter op de weg worden gebouwd, mits:

a. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
b. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden met de bestemming Groen en Agrarisch als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij de gronden zijn voorzien van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik en laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en/of standplaatsen voor detailhandel, tenzij hiervoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, en/of afwijking is verleend;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig het reclamebeleid 'Duidelijk zichtbaar' en dat indien dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in het plan op ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat de afstand tussen enige bouwgrens en de weg niet wordt verkleind, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, en de afwijking noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
c. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de bouwgrens in die zin dat de grenzen naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen,
    4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt, tenzij gebouwen aaneengebouwd zijn;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;

d. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
    1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
    2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt;
    4. deze afwijking niet van toepassing is binnen de bestemming 'Bos en Natuur';
e. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van andere bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

11.1.1 Doel aanduiding

De voor 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het toelaten van verschillende functies naast elkaar, waarbij het bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en - waar mogelijk - van recreatief gebruik bovengeschikt is aan andere belangen. De intensieve veehouderij wordt beëindigd en/of verplaatst. Overige functies kunnen zich in deze gebieden ontwikkelen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van natuur, landschap en wonen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt verwijderd, mits:
   1. na voldoende onderzoek en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht;

b. enige bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten met een bouwhoogte van ten hoogste 45,00 m, mits:
   1. sitesharing op een bestaande mast of locatie in alle redelijkheid niet mogelijk is;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden/lossen

13.1.1 Parkeergelegenheid

Indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, dan wel op het betreffende terrein.

13.1.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,00 meter bij 5,50 meter bij langs parkeren bedragen;
b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

13.1.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 14.1 sub a met maximaal 10%.

c. 14.1 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.

14.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2 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 14.2 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. 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Tubbergen, Reutummerweg 48 van de gemeente Tubbergen.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling camping "Klein Baasdam"

hannink
landschapsvormgeving

Landschappelijke inpassing KiGO

Ontwikkeling camping “Klein Baasdam”

Tubbergen, 29 november 2017 - definitief

Project: Ontwikkeling camping Locatie: Reutummerweg 48a - Tubbergen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing KiGO

Project: Ontwikkeling camping Locatie: Reutummerweg 48a - Tubbergen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing KiGO - Ontwikkeling camping "Klein Baasdam"

Opgesteld: 22 mei 2015, Tubbergen

Gewijzigd: 29 november 2017

Status: Definitief

Opdrachtgever: Camping "Klein Baasdam"
Fam. Gast
Reutummerweg 48a
7651 KL Tubbergen
0546-623328
ilse.gast@kpnplanet.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

Inhoud

1. Aanleiding 6
2. Huidige situatie 8
3. Beleid 12
4. Uitgangspunten 20
5. Plan 22
6. KGO Maatregelen 24

1. Aanleiding

Sinds jaren is boerderijcamping "Klein Baasdam" gevestigd aan de Reutummerweg 48 - 48a te Tubbergen. Het van oorsprong agrarische bedrijf is ontstaan na de ontginning van de heide in de jaren '40. Om diverse redenen heeft het bedrijf besloten om neveninkomsten te genereren door gasten te ontvangen op een kleinschalige camping. Op basis van de bestemming heeft men 25 standplaatsen waarbij de gast optimaal kan genieten van het 'kamperen bij de boer' net buiten de kern van Tubbergen. Naast de standplaatsen zijn er een aantal boerderijkamers op het erf aanwezig voor bed & breakfast.

De ligging vlakbij de kern van Tubbergen, maar volledig in het buitengebied blijkt een succes bij de doelgroep. Het maximaal aantal beschikbare plaatsen wordt met regelmaat gehaald waardoor de camping onvoldoende plaats biedt tegenover de groeiende vraag. De wens is daarom ontstaan om de huidige capaciteit gefaseerd uit te breiden naar 80 plaatsen. Aan het begin van dit jaar heeft de camping een principe verzoek ingediend bij de gemeente Tubbergen. De gemeente Tubbergen wil onder voorwaarden mee werken aan de uitbreiding van de camping.

Om de uitbreiding te kunnen realiseren moet er gebruik worden gemaakt van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, kortweg KGO. Er zal een investering plaats moeten vinden in de ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur in de directe omgeving. De hoogte van deze investering is samenhangend met de totale meerwaarde tussen de huidige agrarische waarde en de nieuwe recreatiewaarde.

Hannink Landschapsvormgeving is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen. In dit document wordt de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls groene omgeving. Ad Fontem Juridisch Bouwadvies verzorgd het wijzigingsplan voor de bestemming.

Aanvankelijk heeft het plan 83 plaatsen gekend met daarbij de mogelijkheid voor trekkershutten. Gesprekken met omwonenden hebben echter aanleiding gegeven om de camping te verkleinen. Er is gekozen voor een compactere opzet waardoor aanzienlijk minder areaal omgevormd hoeft te worden naar kampeerterrein. De aanvrager wil graag zorgvuldig uitbreiden met behoud van de bestaande omgevingskwaliteiten voor direct omwonenden.

Locatie camping "Klein Baasdam" aan de Reutummerweg 48a (Bron: bing maps)

Camping "Klein Baasdam" aan de Reutummerweg 48a (Bron: bing maps)

2. Huidige situatie

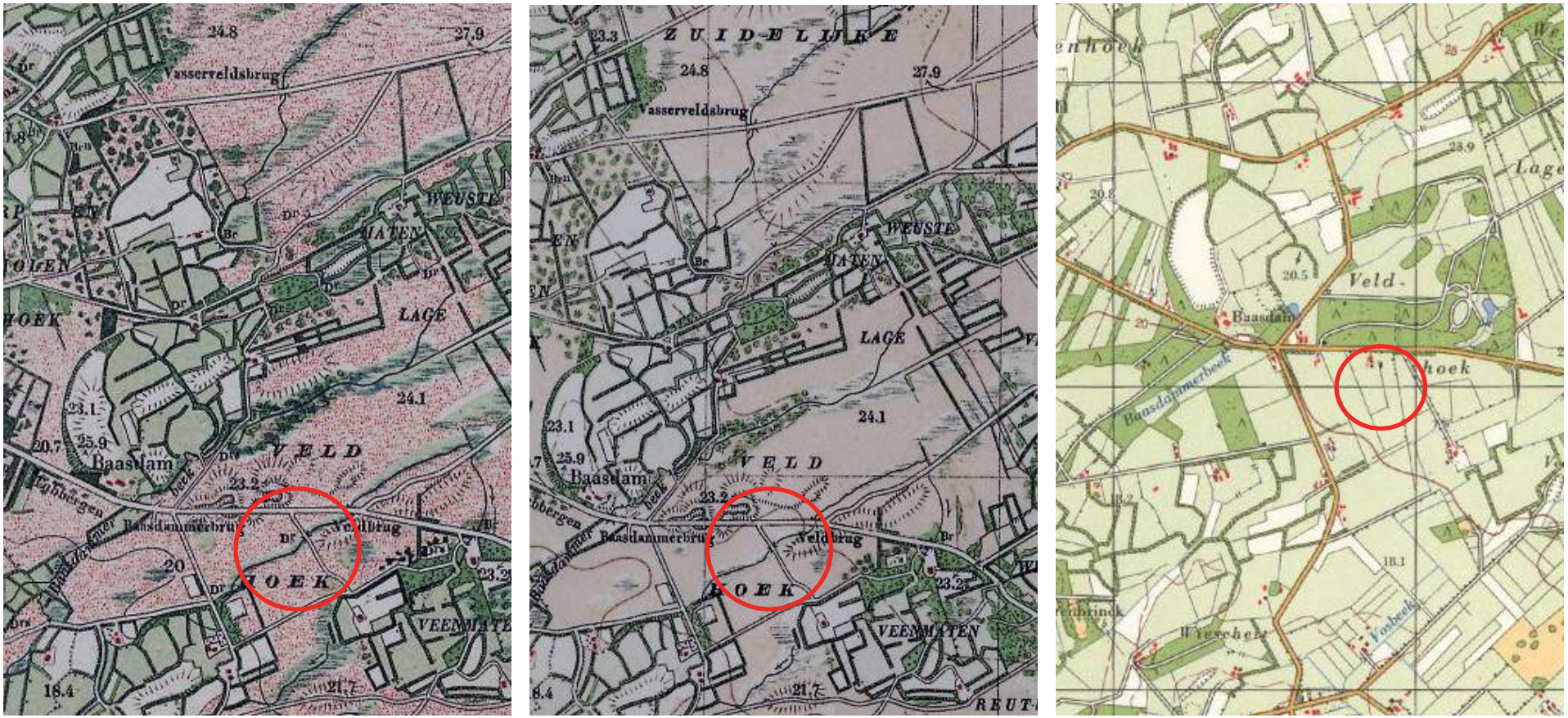
Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de moderne landbouw en/of de grootschalige ontginning van is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap
Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap en is aan het begin van de vorige eeuw ontgonnen. Zowel ten noorden als ten zuiden zijn er sporen van het oude kampenlandschap te vinden. De verbinding tussen beide landschapstypen was ideaal; de kleinere boeren die de eenmansesjes in gebruik hadden genomen konden de heideplaggen gebruiken in hun stallen. Het mengsel van de plaggen en de dierlijke mest werd vervolgens gebruikt voor bemesting van de esjes. Nadat de landschapstypen als het essenlandschap en het kampenlandschap volledig in gebruik waren genomen ontstond er een tekort aan landbouwgrond. Mede door de ontwikkeling van kunstmest werd grootschalig de heide ontgonnen. Dat gebeurde doorgaans aan het begin van de vorige eeuw. Het erf aan de Reutummerweg is ontstaan tussen 1935 en 1955.

Zichtbaar op de kaart van 1926 is dat de heide rondom het plangebied relatief nat is geweest. De drogere delen (vaak de hogere delen) zijn ingevuld met bospercelen, mogelijk voor de productie van hout voor andere de mijnen in het zuiden van het land. Om die reden is er veel naaldhout te vinden. Doordat deze heideontginning is ‘ingesloten’ door het omliggende kampenlandschap kan er gesproken worden over een relatief kleinschalige heideontginning.

Het landschap
Het ontginningslandschap heeft altijd een zekere openheid gekend. Rondom het plangebied zijn na de ontginning echter relatief veel houtwallen en bospercelen aangelegd. Hoewel de percelen en de verkaveling ruim is opgezet had het wel een relatief gesloten landschap tot gevolg. De percelen waren min of meer gesloten kamers, (gedeeltelijk) omzoomd door houtwallen of bossen. Een gedeelte van de houtwallen is nog zichtbaar. Meer zuidelijk, richting Fleringen, is een grootschaliger ontginning waar te nemen (zie luchtfoto pagina 7). Met name door de schaalvergroting, maar ook door het ontbreken van een functie zijn een aantal houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de individuele houtwal sterk verminderd. De bossen zijn veelal nog intact gebleven. De begrenzing en de omvang van de kavels in het plangebied zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. Heel anders is dat op de meer zuidelijk gelegen ontginning.

Nieuwe elementen
Herstel van het landschap is beperkt aan de orde al zijn er wel beeldbepalende elementen in het gebied verdwenen. Eventueel nieuwe elementen moeten er voor zorgen dat de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast en blijft behouden. Er is ruimte voor de aanleg van robuuste rechtlijnige houtsingels langs wegen of watergangen.

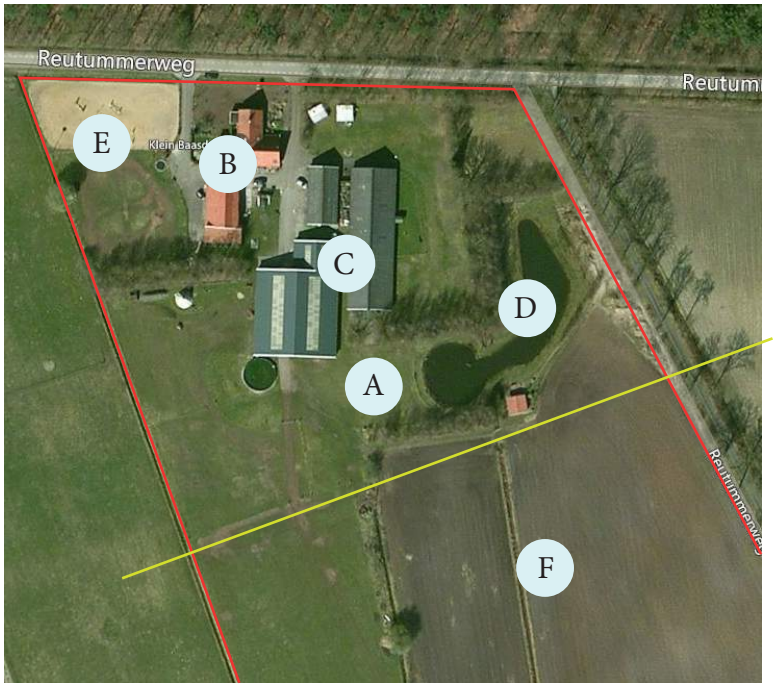


Verandering landschap rondom de latere camping "Klein Baasdam" rond 1905, 1926 en 1965. (Bron: watwaswaar.nl)

Erfopzet
Het huidige erf, gelegen aan de Reutummerweg 48 - 48a, bestaat uit een kleinschalig agrarisch erf met een voormalige boerderij, een hoofdwoning, een aantal schuren en bijgebouwen. Het erf kent een beperkte cultuurhistorische waarde door de vervangende nieuwbouw in het verleden. Wel is de opzet van het erf klassiek waarbij er gewoond wordt aan de voorzijde van het erf terwijl werken voornamelijk aan de achterzijde plaats vindt. Direct om het erf zijn de agrarische gronden met een ontheffing in gebruik genomen als een kleinschalige camping. Daarbij mag het aantal van 25 niet worden overschreden.

A - Kleinschalig kamperen
B - Hoofdwoning, boerderij en erf
C - Diverse schuren en bijgebouwen
D - Poel
E - Paardenbak en weide voor kleinvee
F - Overige agrarisch invulling

De mogelijkheden van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden aangegrepen om de overige agrarische gronden om te vormen naar een volwaardige camping. Het bestaande erf zal daarbij gedeeltelijk transformeren. Het huidige bereik van de camping is op de afbeelding met geel gemarkeerd.



Opzet erf en camping "Klein Baasdam" met aan de noordzijde de Reutummerweg (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

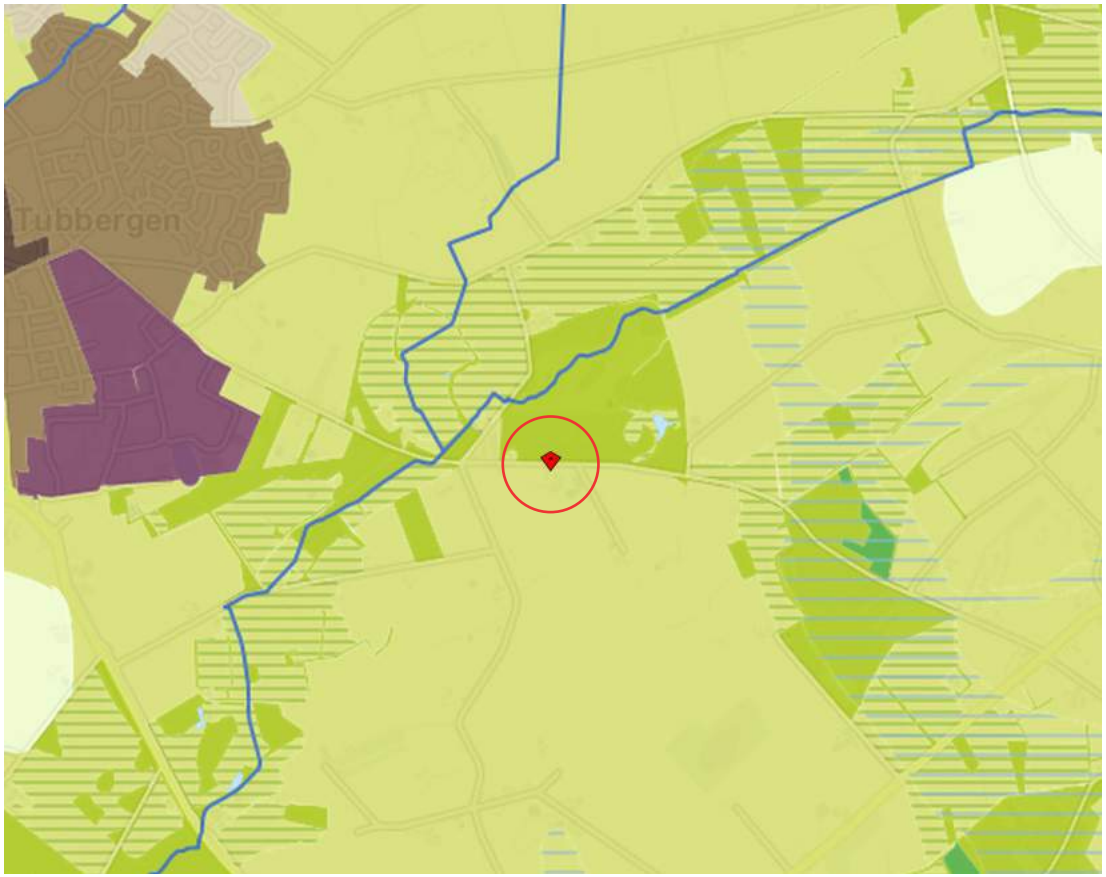
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel
Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven
Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Mixlandschap". Dat betekent dat wonen, werken, toerisme en landbouw een goede buur van elkaar moeten (kunnen) zijn met een ruime aandacht voor behoud en herstel van het landschap en de natuur. Indien de voorgenomen ontwikkeling en de landschappelijke inpassing bijdragen aan de kwaliteit en versterking van de kenmerken van het omliggende landschap past deze ontwikkeling in het betreffende gebied.

Gebiedskenmerken
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de lust en leisurelaag zijn niet opgenomen; zij zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal groengelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als “mixlandschap”. (Bron: omgevingsvisie.nl)

Natuurlijke laag
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

Laag van cultuurlandschap
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelranden of langs wegen. Er zijn boscomplexen en de meeste beken zijn genormaliseerd. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien de (ruimere) blokverkaveling wordt gerespecteerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor behoud en aanleg van robuuste beplantingen aan de (perceel)randen, wegen of watergangen.

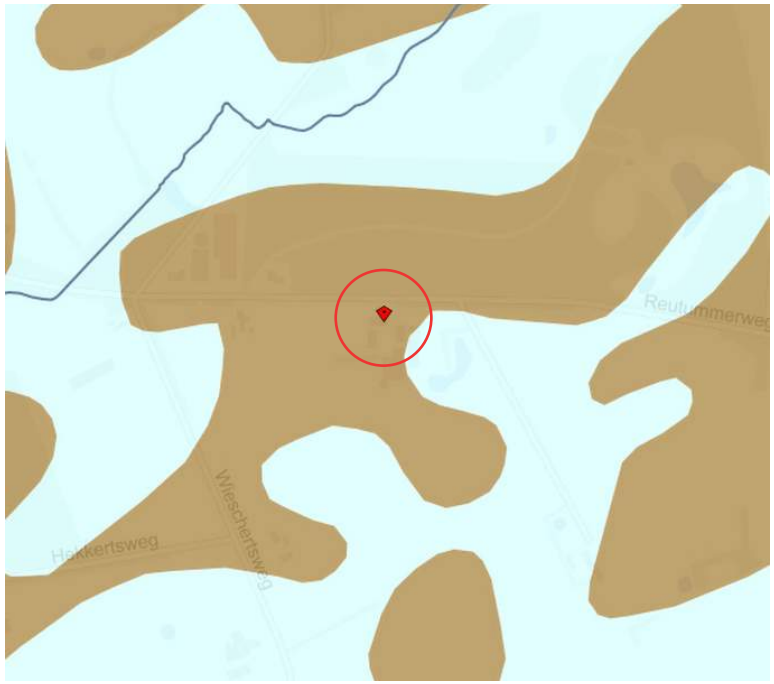
3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

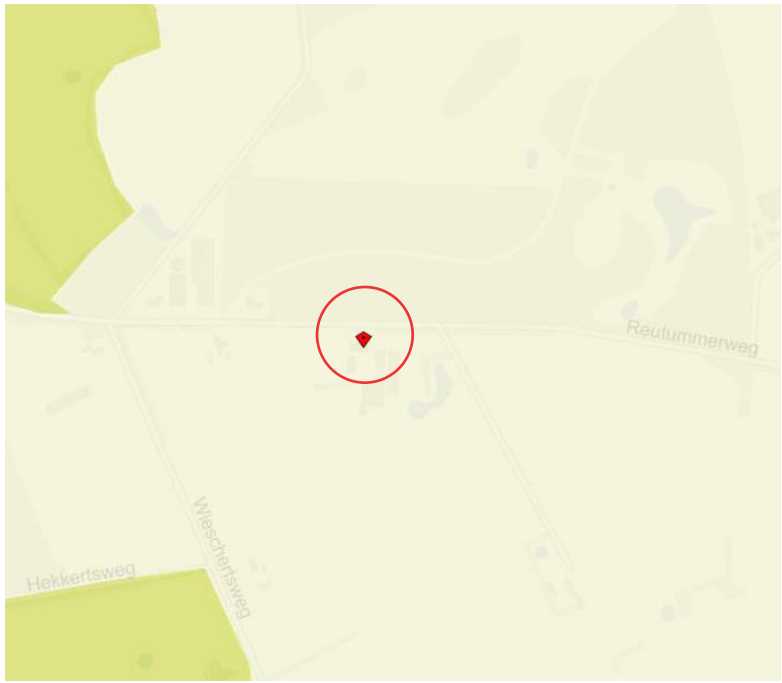
De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning ook een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Daarin wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.

Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:





Links: Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als “dekzandgebied” en gedeeltelijk “beekdalen en natte laagtes”. Rechts: Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als het “jonge heide- en broekontginningslandschap”. (Bron: omgevingsvisie.nl)

"Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m3 bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied."

Om de bijdrage KiGO te bepalen is er een berekening opgesteld. De bijdrage is opgesteld door de waardevermeerdering als gevolg van de omvorming van de huidige agrarische waarde naar de nieuwe recreatieve waarde. De afwaardering van de gronden om te vormen naar bos / natuur kunnen afgetrokken worden van de waardevermeerdering, mits er een zone van 10 meter wordt gehanteerd. Omdat kleinschalig kamperen bij recht is toegestaan geldt de vermeerdering van het kampeerterrein over de toename boven de 25 (bestaande) standplaatsen. In dit geval betekent dat de camping met 1,35 (afgerond) hectare wordt uitgebreid.

Door de kosten van het rapport ten behoeve van het KGO plan met een maximum van 10% van het subtotaal en het kwaliteitsteam in mindering te brengen volgt het eindbedrag. De definitieve KGO bijdrage zal volstaan met een investering van ruim € 1000,- euro. Door de gebiedseigen ontwikkeling kan uit het bedrag worden afgeleid dat er sprake is van een nagenoeg natuurlijke evenwicht gelet op de investeringen op eigen terrein. De aard van de ontwikkeling is passend en de impact is, relatief gezien, beperkt.

Voor de investering in het jonge heideontginningslandschap vraagt men versterkingen van de (beplantings)hoofdstructuren voor een robuust landschappelijk raamwerk. De grote ruimten moeten behouden blijven, en de blokverkavelingen moeten duidelijk zichtbaar blijven onder andere door robuuste perceelranden.

Voor de kwaliteitsinvestering geldt dat een investering in de groene omgeving op het gebied van natuur, landschap, water, recreatief medegebruik of cultuurhistorie die bijdraagt aan de versterking van een gebied kan worden meegenomen als kwaliteitsinvestering. Voorts geldt dat een kwaliteitsverbetering op bestaande bij de initiatiefnemer in eigendom en in gebruik zijnde gronden, die past binnen de opgenomen categorieën, meegenomen kunnen worden als investering voor de kwaliteitsimpuls.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen. Uit de kaart blijkt dat alle bestaande elementen in principe niet te zijn verwijderen. Daaruit zou gesteld kunnen worden dat de casco kaart een relatief kleinschalig ontginningslandschap beoogd. Door de overgang met het naastgelegen kampenlandschap lijkt dat een logische keuze.

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding naar recreatie:					
Wijziging agrarisch (€6,-) naar camping (€9,-)	13610	m2	3	€	40.830,00
Afwaardering:					
Van agrarisch (€6,-) naar natuur (€2,-)	8633	m2	-4	€	-34.532,00
		Subtotaal		€	6.298,00
Grondgebonden aan het buitengebied:					
25% van de waardevermeerdering (-/- 75%)				€	-4.723,50
Totaal				€	1.574,50
Totaal				€	1.574,50
Kosten landschapsontwerp 10% van KGO na afwaardering				€	-157,45
Kosten kwaliteitsteam				€	-500,00
Totaal te investeren:				€	917,05

Links: KGO Berekening vóór investering. Rechts: fragment uit de Casco kaart (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Opschalen van kleinschalig kamperen naar camping met 80 standplaatsen.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Evenwicht tussen ontwikkeling en het omliggende landschap.
- Versterken landschappelijke structuur.
- Invulling volgens beleidslijn KiGO.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Extra investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

5. Het Plan

Door de vergroting wordt de capaciteit van de camping in verschillende fases opgeschroefd naar 80 standplaatsen. De initiatiefnemers kiezen ervoor om het kleinschalige karakter van het huidige 'Klein Baasdam' te behouden. De vergroting van de camping betekent voor de toekomstige gasten nog altijd rust, een groene omgeving en kleine kampeervelden (C). De camping is daarom opgedeeld in meerdere velden. Door de aanwezigheid van een vijver en een weide voor pony's zullen de diverse velden verschillende doelgroepen aantrekken.

Landschappelijk is de camping in het jonge heide ontginningslandschap gelegen. Om de kavelstructuur niet te verstoren is er gekozen voor een robuuste rechtlijnige houtsingel (A) rondom de camping. Niet alleen wordt daarmee het karakter van het landschap benadrukt, ook ontstaat er geen conflict tussen de gebruiker van de camping en de directe omgeving. Het landschap levert ter plaatse minimale openheid in en is passend door de overgang met het kleinschaliger kampenlandschap. Onderhoud van de houtsingel vind plaats door een gefaseerde verjonging. Voor omwonenden is het wenselijk om niet (tijdelijk) op de caravans te kunnen kijken.

De diverse velden worden afzonderlijk gescheiden met inheemse struweelbeplantingen (B). De infrastructuur (L) bestaat uit een grotendeels halfverharde ondergrond om caravans naar de diverse velden te kunnen begeleiden. De route loopt dood tegen een weide.

Het bestaande erf (M/N/O) blijft nagenoeg behouden al worden bestaande schuren gesloopt. Er wordt een nieuwe schuur (R) gebouwd voor droogweer activiteiten (bijvoorbeeld een huiskamer, maar geen speelhal of iets dergelijks) en stalling van caravans. De camping wordt in fases aangelegd, om een geleidelijke groei te kunnen waarborgen. In de toekomst zal daarom een nieuwe sanitaire voorziening aan worden gelegd (H). In de achterliggende weide zal een klein onderkomen (G) worden gerealiseerd voor de (winter)stalling van pony's.

Om niet te veel licht te produceren wordt terughoudend met licht omgegaan. Er wordt alleen licht gebruikt waar nodig, zoals oriëntatie verlichting voor de hoofdpaden en verlichting in de sanitaire voorziening. Indien mogelijk kan er gewerkt worden met slimme verlichting waarbij verlichting sterker gaat branden als er beweging wordt gedetecteerd.

Algeheel plan camping "Klein Baasdam" niet op schaal. Zie voor algehele legenda bijlage 'poster'. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. KGO Maatregelen

1. Parkeervoorziening en beukenhaag (30 mtr.)
Aan de voorzijde van de camping komt een parkeervoorziening. Deze is grotendeels bedoeld voor de campinggasten, maar ook bezoekers van de camping kunnen er gebruik van maken. In totaal zijn er 60 plaatsen. De ondergrond bestaat uit gras(keien) om een zo natuurlijk mogelijk parkeren te beogen (zie impressie rechterpagina). Verharding is met name in de wintermaanden nodig.

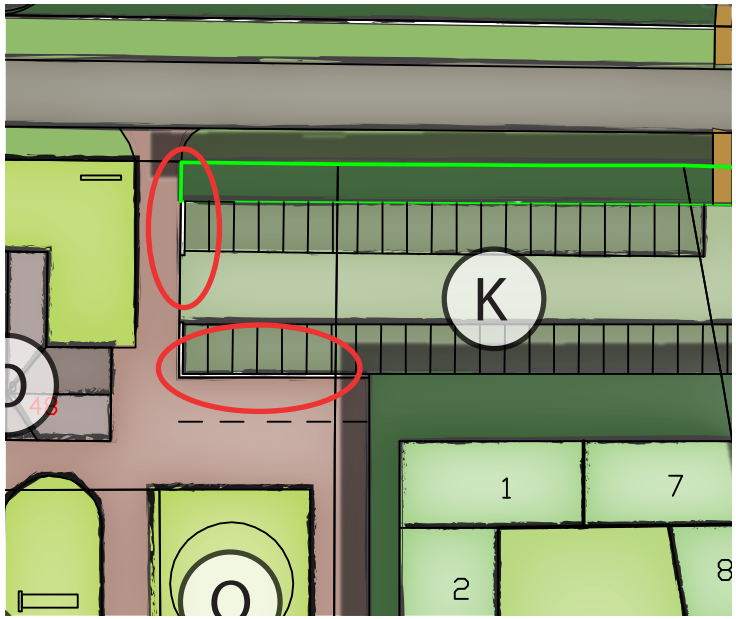
Om de auto's te scheiden van de camping wordt er 30 meter beuk (Fagus sylvatica 60-100) aangeplant. De parkeervoorziening heeft een eigen belang en is derhalve niet opgenomen als investering.

2. Aanplant singels op de camping
Naast de houtsingel om de camping is er ook sprake van diverse singels om de camping op te delen. De totale oppervlakte bedraagt 2050 m2. De planten worden in driehoeksverband geplant met een plantafstand van 1 meter. In totaal zijn er 2050 planten nodig. De gehele aanplant is een basisinspanning en derhalve niet opgenomen in de KGO berekening op pagina 25. Beheer voor de beplanting vindt plaats als struweelheg. Daarmee zal de beplanting eens per 2 jaar worden gesnoeid om niet te breed te worden. De volgende plantkeuze wordt gehanteerd:

Corylus avellana	Hazelaar	60-100	15 %
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	15 %
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	15 %
Prunus padus	Vogelkers	60-100	15 %
Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	20 %
Acer campestre	Veldesdoorn	60-100	20 %

3. Aanplant houtsingels
De camping wordt ingepast met forse houtsingels. De singels zijn robuust, maar dragen bij aan het kleinschaliger ontginningslandschap. De elementen worden onderhouden door toepassing van hakhoutbeheer. Voornaamste reden van het beheer is het verjongen van beplanting, maar ook het voorkomen van zicht op de camping door omwonenden. Een enkele grove den, zomereik, berk of els moet gespaard worden in de toekomst om diversiteit aan te brengen. Met name een onregelmatig karakter is daarbij belangrijk om het geheel natuurlijker te laten ogen. De totale oppervlakte van de houtsingels bedraagt 8650 m2. De planten worden aangeplant in een driehoeksverband en de plantafstand bedraagt over het algemeen 1,5 m1. Totaal zijn daardoor 3500 planten nodig om de singel aan te planten. De volgende plantkeuze wordt gehanteerd:

Quercus robur	Zomereik	60-100	15 %
Betula pubescens	Zachte berk	60-100	5 %
Betula pendula	Berk	60-100	5 %
Alnus glutinosa	Els	60-100	15 %
Corylus avellana	Hazelaar	60-100	10%
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	10 %
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	15%
Prunus padus	Vogelkers	60-100	5 %
Pinus sylvestris *	Grove den	60-100	10 %
Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	10 %



Boven: impressie parkeren. Onder: Aanplant beukenhagen nabij parkeerplaats. Niet op schaal.
(Bron: hannink LV)

* De grove den wordt voornamelijk gebruikt in de eerste helft van oostelijke en westelijke houtsingel vanaf de Reutummerweg. De grove den komt van oorsprong voor op de hogere zandkoppen. Het zuidelijke gedeelte van de camping is dusdanig nat, dat daar minder mogelijkheden bestaan voor de groei van de grove den.

Op de zuid(west)elijke hoek van de camping krijgt de houtsingel een veel opener karakter (zie illustratie rechterpagina voor exacte locatie). Het open karakter is daar niet nadelig voor omwonenden. Vanuit de camping kan door de diversiteit het achterliggende (open) landschap worden ervaren. De soortkeuze, betula pubescens, grove den en alnus glutinosa worden in groepen van 3, 5 of 7 aangeplant. Er geldt een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter binnen een groep. Totaal worden er over de totale lengte circa 40 groepen onregelmatig aangeplant. De onderlaag bestaat uit een natuurlijke kruidenlaag waarbij er geen struweel wordt aangeplant.

Voor de KGO investering mag beplanting mee worden genomen die niet tot de basisinspanning wordt gerekend. In dit geval valt 1218 m2 buiten deze oppervlakte. Totaal worden daar 550 planten voor gebruikt. De investering bedraagt (afgerond) € 1025,-- waarmee de benodigde investering de benodigde KGO bijdrage overtreft. Daarmee is de ontwikkeling in evenwicht met de ruimtelijke kwaliteit.

Boven: het gedeelte met rood gemarkeerd krijgt een meer open karakter. De overige delen bestaan uit (dicht) hakhoutbeheer. Het hakhoutbeheer moet voorkomen dat omwonenden op de caravans kunnen kijken. Met paars gemarkeerd het gedeelte dat niet tot de basisinspanning wordt gerekend.

Kostenberekening KGO					
Aanplant gedeelte houtsingel niet onderdeel					
uitmakend van de basisinspanning.					
Levering aanplant					
Inheems plantmateriaal	st	550	€ 1,25		€ 687,50
Aanbrengen plantmateriaal	uur	8	€ 42,50		€ 340,00
					€ 1.027,50
Totaal inclusief BTW					€ 1.027,50

KGO berekening.

Oldenzaalseweg 38 - 7651 KC Tubbergen - Tel: 06 - 83 33 78 80 - info@hanninkadvies.nl - www.hanninkadvies.nl

LEGENDA

Plangebied

Bestemmingsplan
Tubbergen Reutummerweg 48

Bestemmingen

Enkelbestemming

- A — Agrarisch
- G — Groen
- R-VRG — Recreatie - Verblijfsrecreatie gemengd

Dubbelbestemming

- WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

- Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Functieaanduidingen

- (sa-pb) — specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak
- (sr-bk) — specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers
- (sr-th) — specifieke vorm van recreatie - trekkershut
- (zb) — zwembad

Bouwvlakken

- Bouwvlak

Maatvoeringen

- w 80 — maximum aantal toeristische standplaatsen
- m 250 — maximum oppervlakte (m2)

Verklaring

- Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Ligging plangebied

GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan:
"Tubbergen, Reutummerweg 48"

status:	datum:	tervisielegging:	get:
vastgesteld			
ontwerp	06-02-2018		MM
voorontwerp			
concept			

code: 15JA041	schaal 1:2000	formaat: A3	NL.IMRO.0183.BUIBPREUTUMMERWG48-OW01	kaart: ---

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
tel: 074- 255 70 20

fax: 074- 266 99 67
email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl