

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN**  
**SAASVELD, RECREATIEPARK 'T SATERSLOO**

Behorende bij raadsbesluit dd. 17 december 2013

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. <u>Inleiding</u></b>	<b>2</b>
<b>2. <u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>3</b>
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	11
2.3 Reclamant 3	25
2.4 Reclamant 4	28
2.5 Reclamant 5	30
2.6 Reclamant 6	34
2.7 Reclamant 7	36
2.8 Reclamant 8	39
2.9 Reclamant 8a	60
2.10 Reclamant 9	61
<b><u>3. Wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u></b>	<b>62</b>

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Saasveld, recreatiepark 't Satersloo” behandeld. Na voorafgaande publicatie op 14 juni 2012 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 juni 2012 het ontwerpbestemmingsplan “Saasveld, recreatiepark 't Satersloo” voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via een advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actuele regeling voor de herontwikkeling van de voormalige camping Erve Holtkamp tot recreatiepark 't Satersloo.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. In de publicatie is aangegeven dat indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van een hoorcommissie, bestaande uit leden van de gemeenteraad. Indien zij van deze gelegenheid gebruik willen maken dienden zij dit bij de schriftelijke of mondelinge ingebrachte zienswijze aan te geven.

Er zijn 10 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen, waarvan één buiten de termijn is ingediend en derhalve buiten beschouwing wordt gelaten. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

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

## **2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

### **2.1 Reclamant 1**

Datum brief: 16 juli 2012

Datum ontvangst: 17 juli 2012

#### **1 Strijdigheid met gemeentelijk beleid aangaande de beleidsnotitie Recreatie en toerisme, omdat aantal overnachtingen niet toeneemt t.o.v. de voormalige camping en het plan ruim opgezet is en niet kleinschalig.**

##### *Gemeentelijk standpunt*

De maximale gelijktijdige verblijfs capaciteit van de voormalige camping Erve Holtkamp bedroeg circa 700 recreanten. De maximale gelijktijdige verblijfs capaciteit van recreatiepark 't Satersloo bedraagt 768 recreanten. Er is sprake van een geringe toename. Het beleid voor verblijfsrecreatie is verwoord in de nota "Dinkelland, een aangenaam verblijf" (september 2009). Op pagina 28 van deze nota zijn de uitgangspunten voor recreatieparken verwoord. De uitgangspunten zijn het versterken en vergroten van het verblijfsaanbod op bestaande parken en ruimte bieden aan nieuwe parken waarbij sprake moet zijn van een recreatieve meerwaarde. Recreatiepark 't Satersloo voorziet in een kwalitatieve impuls. In de gemeente Dinkelland is momenteel geen recreatiepark dat kwalitatief vergelijkbaar is. De vakantiewoningen zijn van een hoogwaardig niveau in een typisch Twentse architectuur en het park wordt landschappelijk ingepast. Het park voorziet in een gedifferentieerd aanbod, waarbij ook grote vakantiewoningen worden aangeboden voor families.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Gezamenlijke parkeervoorziening van recreatiepark 't Satersloo en restaurant-café 't Holscher is niet voldoende. Gelijktijdig gebruik is wel aan de orde.**

##### *Gemeentelijk standpunt*

Het verkeersonderzoek is geactualiseerd. In het geactualiseerde onderzoek wordt aangegeven welke verkeersaantrekkende functies in het plangebied worden opgenomen en welke parkeernormen daarvoor gelden. (Het gaat om de faciliteiten: horeca, sauna/wellness, winkel en cafetaria). In het onderzoek is uitgegaan van een worst-case situatie ten aanzien van de parkeerbehoefte die resulteert in 200 parkeerplaatsen. In het plangebied wordt een parkeerterrein ingericht dat voorziet in deze behoefte. Daarnaast wordt bij de vakantiehuisjes parkeerplaatsen aangelegd voor de recreanten en eventuele bezoekers van recreanten.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Verkeersveiligheid is niet voldoende onderzocht. Verzoek om een nader onderzoek inclusief een risicoanalyse.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en veiligheid is in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) een wegencategorisering vastgelegd. De Drosteweg, waarover het bestemmingsverkeer voor het recreatiepark direct wordt ontsloten, is hierin het meest van belang. De Drosteweg wordt conform het GVVP gecategoriseerd als 'erftoegangsweg'. Op basis van het GVVP zijn voor dergelijke erftoegangswegen voorkeurskenmerken geformuleerd voor het duurzaam veilig inrichten van deze wegen zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Deze voorkeurskenmerken gaan over de maximale snelheid, intensiteit, wegbreedte, en het gebruik van de weg. Zowel fietsers, auto's en zwaar verkeer maken op dergelijke wegen gebruik van dezelfde rijbaan (conform het GVVP).

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is op basis van objectieve gegevens vast te stellen dat de laatste 5 jaar zeer weinig ongevallen hebben plaatsgevonden. Daarbij is de capaciteit van de omliggende wegen ruimschoots voldoende om de berekende intensiteiten op te vangen. De bestaande verharde breedte is voldoende om al het verkeer af te wikkelen. Gelet op de verhardingsbreedte van de Drosteweg - die varieert tussen de 4.95 meter en 5.70 meter - is op basis van de in het verkeersonderzoek berekende intensiteiten weinig kans op bermschade. Het aandeel landbouwverkeer of vrachtverkeer is daarbij meegewogen. Dat betekent dat de kans dat op het traject sprake is van tegemoetkomend verkeer waarbij geen uitwijkmogelijkheden bestaan om elkaar veilig te passeren op de verharde breedte is gering. Voor zwaardere landbouwverkeer wordt gesteld dat in het buitengebied de gemiddelde verharde wegbreedte vaak niet meer is dan 3,5 meter. De Drosteweg biedt aanmerkelijk meer ruimte. 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.

De veiligheid voor langzaam verkeer wordt gewaarborgd door een voet- en fietsverbinding aan te leggen tussen 't Satersloo en de kern Saasveld. Er wordt een directe doorsteek gemaakt die uitkomt nabij de winkelvoorzieningen in de kern (bakker en slager).

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **4 Overlast door ontsluiting van fietsers en voetgangers langs de voordeur van Drosteweg 25. Ook 's avonds en 's nachts i.v.m. Dancing Bruins. Verzoek om ontsluiting 50 meter te verplaatsen.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

In het ontwerpbestemmingsplan is een voet/fietspad geprojecteerd op circa 5 meter vanaf de perceelgrens van het perceel aan de Drosteweg 25. Dit pad zal in het vast te stellen bestemmingsplan niet meer gaan functioneren als een doorgaande route voor voetgangers en fietsers die de Drosteweg zouden willen vermijden. Het pad zal slechts nog dienst doen als voet/fietsontsluiting voor recreanten van het park. Daarnaast is van belang dat de situering van het pad op de verbeelding is aangepast en het pad tot circa 13 meter is verschoven van de perceelgrens van het perceel aan de Drosteweg 25, zodat er geen overlast te verwachten is

door gebruik van voetgangers en fietsers van dit voet/fietspad. De ontsluiting is juist op deze plek gekozen, omdat verwacht wordt dat parkbezoekers via deze ontsluiting gemakkelijker gebruik zullen maken van de middenstand in de kern Saasveld (zoals de bakker en de slager). Voorts is belang dat door nieuwe situering van de aansluiting de voetgangers niet over de weg hoeven, maar via het voetpad naar de middenstand in de kern kan lopen.

Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe situering van het voet/fietspad zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat het betreffende pad alleen is bedoeld voor parkbezoekers en daarnaast is de woning van reclamant dusdanig gelegen dat de fietsers en/of voetgangers altijd langs zijn woning moeten als zij gebruik willen maken van de middenstand in de kern van Saasveld, ongeacht of het betreffende pad wel of niet wordt aangelegd. De situering van het betreffende pad is van belang voor reclamant, maar zoals wij hiervoor hebben aangegeven komen wij gedeeltelijk tegemoet aan zijn zienswijze door het betreffende pad te verschuiven tot 13 meter van zijn perceelsgrens. Er wordt gekozen voor deze afstand, omdat daardoor de route van voetgangers over de Drosteweg zo kort mogelijk wordt gehouden en er zo min mogelijk inbreuk op de aanwezige houtwal wordt gemaakt. De belangen van reclamant worden door nieuwe situering van het voet/fietspad niet onevenredig geschaad.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven wordt in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan het pad verschoven tot circa 13 meter vanaf de perceelsgrens van het perceel aan de Drosteweg 25.

### **5 Waardevermindering van de woning aan de Drosteweg 25, omdat de plangrenzen van het park direct aan dit perceel grenzen.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor eventuele waardevermindering bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **6 Reclamant vraagt zich af waarom zo'n groot park midden in een nostalgisch dorpje als Saasveld gesitueerd moet worden.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het dorp Saasveld ligt ten zuiden van recreatiepark 't Satersloo. De bestaande locatie is tot 2003 in gebruik geweest als een camping, aldus een recreatief gebruik. In het vigerend bestemmingsplan is deze recreatieve functie nog steeds van toepassing. De locatie wordt geschikt geacht voor herontwikkeling. Door de realisatie van recreatiepark 't Satersloo wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan een recreatief gebruik dat planologisch al op deze locatie is toegestaan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**7 Twijfels over de compleetheid van het flora- en fauna onderzoek. Vele dier- en plantensoorten worden aangetast. Bij vergunningverlening zou een ontheffing van de flora en fauna overgelegd moeten worden.**

*Gemeentelijk standpunt*

In september 2005 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit betrof een inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat het voorgenomen plan niet leidt tot een beschadiging of verstoring van beschermde dier- en plantensoorten anders dan lichtbeschermde landzoogdier-soorten, florasoorten als bijvoorbeeld de Kleine maagdenpalm en Brede wespenorchis. Voor deze soorten geldt op basis van de Flora- en faunawet automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is destijds zorgvuldig uitgevoerd. Er bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten.

In maart 2008 zijn de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie (o.a. door middel van een veldbezoek) is geconstateerd dat de onderzoeksresultaten uit 2005 in stand blijven met als aanvulling dat nader onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van de veldspitsmuis. In september 2008 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de veldspitsmuis, waaruit is gebleken dat in het plangebied geen veldspitsmuizen voorkomen.

Ten einde de onderzoeksresultaten uit 2005 en 2008 in stand te kunnen laten en als actueel te mogen beschouwen heeft in 2012 opnieuw een actualisatie plaatsgevonden. Aan de hand van een actualisatie van literatuuronderzoek en veldbezoek in januari 2012 kan geconcludeerd worden dat de flora- en faunaonderzoeken die in een eerder stadium van de planvoorbereiding voor recreatiepark 't Satersloo zijn uitgevoerd, nog steeds een adequaat beeld geven van de te verwachten beschermde planten- en diersoorten en de te nemen voorzorgsmaatregelen voor deze soorten. Uit de actualisatie zijn geen andere beschermde soorten naar voren gekomen die binnen het plangebied voor (kunnen) komen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk voor de realisatie van het recreatiepark 't Satersloo, wanneer de voorzorgsmaatregelen in acht genomen worden. De wijzigingen die hebben plaatsgevonden in de omvang van het plangebied en de voorgenomen ingrepen hierbinnen leiden niet tot een gewijzigde verwachting ten aanzien van het voorkomen van beschermde soorten. Ook zullen deze wijzigingen geen invloed hebben op de negatieve effecten die mogelijk kunnen optreden op beschermde soorten binnen het plangebied. Wel dienen ook in de gebiedsdelen die aan het plangebied zijn toegevoegd (weilanden langs de Zoekerdijk en agrarisch perceel ten noorden van het voormalig kampeerterrein) de voorzorgsmaatregel ten aanzien van broedvogels in acht genomen te worden.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**8 Veel groen gaat verloren. Nostalgie van het dorpsplaatsje Saasveld gaat verloren.**

*Gemeentelijk standpunt*

Op het perceel ligt grotendeels een recreatieve bestemming. De contour van recreatiepark 't Satersloo is aan de zuidwestzijde ruimer, maar hier wordt geen groot stuk "groen" geschaad. Het betreft ter plaatse weiland. In het plangebied voor recreatiepark 't Satersloo is veel

aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. Wij verwijzen naar het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 4) alsmede naar het bedrijfsnatuurplan (bijlage 6), die deel uitmaken van het bestemmingsplan, waarin wordt beschreven hoe bestaande landschappelijke waarden als uitgangspunt worden genomen met als doel om de beoogde ontwikkeling duurzaam in stand te houden met gebruik van bestaande landschappelijke elementen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**9 Reclamant stelt dat de richtafstand van kampeerterreinen 50 meter bedraagt ten aanzien van geluid en 30 meter ten aanzien van geur en gevaar. Afstand van het park tot de woning aan de Drosteweg 25 bedraagt slechts 7 tot 8 meter. Dit is onacceptabel. Reclamant stelt dat 50 meter moet worden aangehouden.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt op basis van bijlage 1 een standaard richtafstand van 50 meter tussen een recreatiepark en een gevoelige bestemming. Aangezien het betreffende gebied, waarin de woning aan de Drosteweg 25 zich bevindt, wordt aangemerkt als een gemengd gebied, mag de aangegeven richtafstand met 1 trap omlaag bijgesteld worden. De richtafstand bedraagt dan 30 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, zodat de afstand tussen het bestemmingsvlak van betreffende woning aan de Drosteweg 25 en de dichtstbijzijnde recreatie woning op het park tenminste 30 meter bedraagt. Hiermee is afdoende gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het perceel aan de Drosteweg 25.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt in zoverre overgenomen dat de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat de afstand tussen het bestemmingsvlak van betreffende woning aan de Drosteweg 25 en de dichtstbijzijnde recreatie woning op het park tenminste 30 meter bedraagt.

**10 Bouwhoogte van 10 meter voor recreatiewoningen is te hoog; motivatie waarom wordt afgeweken van de gemiddelde inhoud van 250 m<sup>3</sup> van recreatiewoningen?; bouwwerken van 6 meter is te hoog; recreatiewoningen kunnen heel dicht gebouwd worden tegen het perceel Drosteweg 25; in de toelichting staat dat bij recreatiewoningen bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Dit is onduidelijk. Verzoek om in het bestemmingsplan op te nemen dat bijgebouwen niet groter mogen zijn dan 6 m<sup>2</sup> en niet hoger dan 3 meter; grotere bouwwerken leidt tot permanente bewoning?**

#### *Gemeentelijk standpunt*

De diversiteit van de vraag vereist verschillende maatvoering in recreatiewoningen. Het recreatiepark biedt meerpersoons recreatiewoningen aan van 4 personen tot 12 personen. Een bouwhoogte van 10 meter is vanuit dit perspectief niet ongewoon. Vanuit het beleid "Dinkelland, een aangenaam verblijf" worden recreatiewoningen met een maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> normaliter voorgeschreven, maar indien vanuit een (economische meerwaarde) onderbouwd kan worden dat grotere recreatiewoningen gewenst zijn, kan de inhoud van een deel van de recreatiewoningen op een park worden vergroot tot maximaal 700 m<sup>3</sup>. De inhoud van de vakantiewoningen varieert van 300 m<sup>3</sup> tot 690 m<sup>3</sup>. Er zijn 44 vakantiehuisjes die een inhoud van

300 m<sup>3</sup> hebben en daarmee in het beleid passen. Er zijn 70 van de 126 vakantiehuisjes die een inhoud hebben tussen 300 en 400 m<sup>3</sup>. Slechts 12 huisjes hebben een inhoud van 500 m<sup>3</sup> en respectievelijk 690 m<sup>3</sup>. Vanwege de onderbouwde marktbehoefte is het geoorloofd om deze grotere vakantiehuisjes toe te staan.

Bij de recreatiewoningen kunnen geen bijgebouwen worden gebouwd. Wel kunnen aangebouwde overkappingen worden gerealiseerd. De oppervlakte van een overkapping zal ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad op pagina 37 vermeld dat bij recreatiewoningen bijgebouwen zijn toegestaan. Dit is onjuist en wordt verwijderd.

Ten aanzien van de afstand van het perceel Drosteweg 25 tot de dichtstbijzijnde recreatiewoning wordt opgemerkt dat deze afstand 30 meter is. Zoals onder punt 8 is aangegeven wordt de verbeelding hierop aangepast.

Ten aanzien van maximale bouwhoogte wordt in de planregels opgenomen dat de bouwhoogte van recreatiewoningen met een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup> ten hoogste 8 meter zal bedragen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen.

**11 Uitbreidingsmogelijkheid van 25% staat in de regels vermeld, maar niet concreet verwoord in de toelichting. Voorts wordt in de toelichting wel gesproken over 2 á 3 bedrijfswoningen. 3 woningen wordt als teveel ervaren.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

De in de toelichting genoemde uitbreidingsmogelijkheid van 25% is niet doorvertaald naar de vastgestelde versie van de planregels.

De bestemde bedrijfswoningen zijn er 3 in totaal en dat is zoals deze zijn bestemd in de voormalige bestemmingsplannen. Voor wat betreft 't Holscher was er reeds sprake van 2 vergunde en gerealiseerde bedrijfswoningen en ook op het recreatieterrein was er sprake van 1 bedrijfswoning. Deze dienstwoningen zijn aan te merken als bestaande en vergunde dienstwoningen ten behoeven van horecabedrijf 't Holscher.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**12 Het marktonderzoek uit 2008 wordt als sterk achterhaald ervaren. Er wordt verzocht om pas te mogen starten van de uitvoering van het plan als 70% van de recreatiewoningen is verkocht.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.



#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **13 De economische haalbaarheid van het plan is in het bestemmingsplan niet aangetoond.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn. Hiermee is de economische haalbaarheid van het recreatiepark 't Satersloo aangetoond.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **14 De toegestane verlichting bij de paardenbak wordt als te hoog ervaren. Daarnaast vraagt met zich af hoe het wegennet op het park wordt verlicht. Reclamant heeft bezwaren tegen hoge lichtmasten.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Uit artikel 4.5 onder b van de planregels volgt dat het binnen de bestemming horeca mogelijk is met een zogenoemde binnenplanse afwijking kan worden afgeweken van de gebruiksregels, zodat de aanleg van een paardenbak inclusief verlichting mogelijk wordt gemaakt. In de vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt dit verwijderd. Binnen de bestemming "recreatie-verblijfsrecreatie" kunnen bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht tot ten hoogste 6 meter. Hieronder vallen dus ook lichtmasten. De afstand tussen het perceel van reclamant en voornoemde bestemming, waarin lichtmasten zijn toegestaan, is tenminste 30 meter. Gezien deze afstand en de tussenliggende groenbestemming is het niet aannemelijk dat de het woon- en leefklimaat van reclamant wordt aangetast.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding om de planregels aan te passen. Hetgeen betekent dat artikel 4.5 b van de planregels (binnenplanse afwijking) wordt verwijderd. Ten aanzien van de verlichting in het park zal de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie worden gewijzigd in 4 meter.

### **15 Reclamant maakt bezwaar tegen elke onderdeel van de toelichting inclusief bijlage, de regels en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant heeft niet nader gemotiveerd waarom hij zijn zienswijze richt tegen elk onderdeel van het plan, zodat het niet mogelijk is om hier een gemeentelijke reactie op te geven.

#### *Conclusie*

Wegens een ontbrekende motivering van deze zienswijze kan geen gemeentelijke reactie worden gegeven.

**16 Bezwaar richt zich in algemene zin op de totale ontwikkeling van het plan en specifiek op de negatieve effecten op de woning aan de Drosteweg 25.**

*Gemeentelijk standpunt*

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan heeft de raad een ruime mate van beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Van belang is dat het plangebied reeds was bestemd als recreatieterrein, waar 150 jaarstandplaatsen voor stacaravans en overige kampeermiddelen waren toegestaan. De overige kampeermiddelen konden op het gehele terrein worden geplaatst. Via een exploitatievergunning was het aantal gemaximaliseerd op 110 stuks. Voorts is van belang dat het recreatieterrein sinds 2003 niet meer in gebruik als een camping en derhalve de bestaande situatie afwijkt van de planologische. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het realiseren recreatiepark 't Satersloo levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.2 Reclamant 2**

Datum brief: 17 juli 2012

Datum ontvangst: 18 juli 2012

### **1 Zienswijze richt zich tegen alle planonderdelen.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant motiveert niet waarom hij zijn zienswijze tegen alle planonderdelen richt. Alleen de onderdelen waarop reclamant zijn zienswijze heeft gericht worden in deze reactienota voorzien van een gemeentelijke standpunt.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze kan wegens ontbrekende motivering niet worden voorzien van een gemeentelijk standpunt.

### **2 Inspraakreactie wordt als herhaald en ingelast als mede-zienswijze beschouwd.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant motiveert in zijn zienswijze niet waarom hij het niet eens is met de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie. De gemeente hoeft niet in te gaan op een herhaling van zetten. Voor de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt dan ook verwezen naar de reactienota inspraakreacties.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Datum aanvulling op zienswijze: 23 juli 2012**

**Datum ontvangst: 25 juli 2012**

**1 Saasveld dreigt te veranderen door verstening vanwege de realisatie van het recreatiepark. Reclamanten stellen dat er sprake is van een dorp in een dorp: een toename van meer dan 1000 inwoners. Dit is hoogst ongewenst. Reclamanten worden daarbij ondersteund door een getekende partitie van 37 bladzijden van 102 inwoners uit Saasveld.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Van belang is dat het plangebied reeds was bestemd als recreatieterrein, waarin 150 jaarstandplaatsen en overige kampeermiddelen waren toegestaan. De overige kampeermiddelen konden op het gehele terrein worden geplaatst. Via een exploitatievergunning was het aantal gemaximaliseerd op 110 stuks. Voorts is van belang dat het recreatieterrein sinds 2003 niet meer in gebruik als een camping en derhalve de bestaande situatie afwijkt van de planologische. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het realiseren recreatiepark 't Satersloo

levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Daarbij is van belang dat in het bestemmingsplan recreatiepark 't Satersloo 126 recreatiewoningen zijn toegestaan. Op basis van deze recreatiewoningen is er een capaciteit van 768 personen. De veronderstelling van reclamant van 1000 recreanten danwel inwoners is dan ook onjuist. De bestemming blijft derhalve recreatie en er blijft dus ook sprake van een gebied waarin verblijfsrecreatie plaatsvindt. Er is geen sprake van een uitbreiding van het dorp, omdat de woningen niet permanent mogen worden bewoond. Wij nemen kennis van de getekende petitie.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 De rust in het landelijk en natuurrijke Saasveld wordt verstoord door overlast als gevolg van verkeersbewegingen. Daarbij komt de verkeersveiligheid van schoolgaande jeugd in gevaar.**

#### Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en veiligheid is in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) een wegencategorisering vastgelegd. De Drosteweg, waarover het bestemmingsverkeer voor het recreatiepark direct wordt ontsloten, is hierin het meest van belang. De Drosteweg wordt conform het GVVP gecategoriseerd als 'erftoegangsweg'. Op basis van het GVVP zijn voor dergelijke erftoegangswegen voorkeurskenmerken geformuleerd voor het duurzaam veilig inrichten van deze wegen zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Deze voorkeurskenmerken gaan over de maximale snelheid, intensiteit, wegbreedte, en het gebruik van de weg. Zowel fietsers, auto's en zwaar verkeer maken op dergelijke wegen gebruik van dezelfde rijbaan (conform het GVVP).

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is op basis van objectieve gegevens vast te stellen dat de laatste 5 jaar zeer weinig ongevallen hebben plaatsgevonden. Daarbij is de capaciteit van de omliggende wegen ruimschoots voldoende om de berekende intensiteiten op te vangen. De bestaande verharde breedte is voldoende om al het verkeer af te wikkelen. Gelet op de verhardingsbreedte van de Drosteweg - die varieert tussen de 4.95 meter en 5.70 meter - is op basis van de in het verkeersonderzoek berekende intensiteiten weinig kans op bermschade. Het aandeel landbouwverkeer of vrachtverkeer is daarbij meegewogen. Dat betekent dat de kans dat op het traject sprake is van tegemoetkomend verkeer waarbij geen uitwijkmogelijkheden bestaan om elkaar veilig te passeren op de verharde breedte is gering. Voor zwaarder landbouwverkeer wordt gesteld dat in het buitengebied de gemiddelde verharde wegbreedte vaak niet meer is dan 3,5 meter. De Drosteweg biedt aanmerkelijk meer ruimte. 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.

De veiligheid voor langzaam verkeer wordt gewaarborgd door een voet- en fietsverbinding aan te leggen tussen 't Satersloo en de kern Saasveld. Er wordt een directe doorsteek gemaakt die uitkomt nabij de winkelvoorzieningen in de kern (bakker en slager).

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Het exploitatieonderzoek van 2008 is gedateerd en achterhaald.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn het marktonderzoek en het bedrijfsplan geactualiseerd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

### **4 Permanente bewoning door seizoensarbeiders dreigt in deze tijd. De gevolgen voor bouwmogelijkheden van de kinderen van reclamanten en indieners van de petitie is niet onderzocht. Een debacle zoals Luttermolenveld moet worden voorkomen.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

In artikel 6.3 onder a van de planregels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen op basis waarvan is bepaald dat het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor recreatief verblijf wordt gerekend tot strijdig gebruik met de bestemming "recreatie - verblijfsrecreatie". In de begripsbepaling zijn hiervoor de volgende begrippen opgenomen:

##### groepsaccommodatie:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf. Het gebouw is in zijn geheel of in delen verhuurbaar;

##### 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;

##### recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie.

##### recreatiewoning:

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

##### 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;

Op basis van deze wijziging kan er op voornoemd gebruiksverbod worden gehandhaafd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen.

**5 De bouw van 126 vakantiewoningen leidt tot een dorp in een dorp en zulks levert een disharmoniemodel op. Er ontstaat verstening waarbij overlast ontstaat en natuurlijke rust wordt verstoord.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het lijkt erop dat reclamant betoogt dat er sprake is van een onbalans in de verhouding tussen het dorp Saasveld en het recreatiepark. Het park behoort niet tot de bebouwde kom en wordt voorts landschappelijk ingepast. Naast landbouw, natuur, water en landschap is ook recreatie een belangrijke functie in het buitengebied. Gezien het feit dat de locatie ook recreatief bestemd is vinden wij de herontwikkeling van het recreatiepark vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar. Door deze ontwikkeling ontstaat er een kwaliteitsverbetering in het niveau van het recreatieaanbod in de gemeente. Het buitengebied in Dinkelland bestaat uit basisfuncties en overige functies. Tot de basisfuncties worden landschap, landbouw, natuur en water gerekend. De functies waarin rust moet worden gewaarborgd zijn terug te vinden in gebieden waar natuur de hoofdfunctie heeft. Ter plaatse van het recreatiepark is nooit een natuurfunctie geweest, maar is er sprake van een landschappelijke inpassing.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**6 De zienswijzen die eerder zijn ingediend tegen het concept beleidsnota “(semi) permanente bewoning van recreatiewoningen” worden hier als herhaald en ingelast aangemerkt.**

*Gemeentelijk standpunt*

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op voornoemde conceptbeleidsnota. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat die beleidsnota geen onderdeel uitmaakt van onderhavige procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Reclamant motiveert niet waarom de gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie ook van toepassing is op het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is niet gehouden om in te gaan op een eerdere inspraakreactie tegen een beleidsstuk hetgeen in die inspraakprocedure reeds is behandeld en reclamant nalaat te motiveren waarom deze inspraakreactie ook van toepassing zou zijn op het ontwerpbestemmingsplan.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant kan niet worden voorzien van een gemeentelijke standpunt.

**7 In de beleidsnota “(semi) permanente bewoning van recreatiewoningen” worden geen exacte aantallen beschreven van situaties waar zich permanente bewoning van recreatiewoningen voordoet. Er moet voor worden gewaakt dat wanneer deze getallen wel bekend zijn dit geen aanleiding mag vormen om permanente bewoning op het aan te leggen park ‘t Satersloo te rechtvaardigen. In het onderhavige plan is onvoldoende de noodzaak van het bouwplan aangetoond. De beleidsnota “(semi) permanente bewoning van recreatiewoningen” is volgens reclamanten voor verschillende uitleg vatbaar en mag daarom geen beleidskader vormen voor het ontwerpbestemmingsplan voor park ‘t Satersloo.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het is niet relevant of in voornoemde beleidsnota wel of geen aantallen van permanente bewoning worden genoemd. Het is van belang dat het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan deze beleidsnota. Voorts is van belang dat in de planregels is gewaarborgd dat permanente bewoning niet is toegestaan. Zie hetgeen onder punt 4 is overwogen. De gemeente Dinkelland wil het recreatieve aanbod versterken en vergroten. De ontwikkeling van recreatiepark 't Satersloo past in deze filosofie. Aan de hand van een marktonderzoek is gebleken dat hiervoor ruimte is in Dinkelland.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**8 Het gebruik en de effecten van permanent verblijven, semi-permanente bewoning, gedoogverklaringen enz. is niet voldoende geduid en opgenomen en zal aanleiding geven tot spanningen tussen vakantiegangers en gedogers c.q. tijdelijk verblijvende en plaatselijk aanwezige bevolking.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Ten aanzien van het permanent verblijven verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder punten 4 en 7. Aangezien permanente bewoning niet mogelijk is, kan de door reclamant veronderstelde spanning niet ontstaan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen

**9 Reclamanten zijn van meningen dat de gemeente stelt dat in de nota “(semi) permanente bewoning van recreatiewoningen” te rechtvaardigen valt dat een overgangsregeling wordt opgenomen. Reclamanten vrezen dat de plannen voor park ‘t Satersloo een presenteerdatum krijgen, zodat via het overgangsrecht aan allerlei zaken groen licht wordt gegeven. Reclamanten vinden dit ongewenst.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

In hoofdstuk 5 van bedoelde beleidsnota is opgenomen welke mogelijkheden voor vergunningverlening of gedogen er zijn ten aanzien van de permanente bewoning. Voor alle gevallen van permanente bewoning die ontstaan na 19 november 2009 geldt een actieve handhaving. Wanneer reclamant doelt op het gebruiksovergangsrecht, dan merken wij op dat hier helemaal geen sprake van kan zijn.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**10 Vanwege door reclamanten genoemde tekortkomingen in de nota “(semi) permanente bewoning van recreatiewoningen” mag deze nota niet worden gebruikt als waarborg in welke bestemmingsplan dan ook voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor het gemeentelijk standpunt hierop verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen onder de punten 7, 8 en 9.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**11 Reclamanten vechten aan dat het hier gaat om een herontwikkeling van de voormalige camping Erve Holtkamp. In casu gaat het om een zwaar verwaarloosd stacaravanterrein. Van herontwikkeling is geen sprake. Het betreft hier een nieuw plan.**

*Gemeentelijk standpunt*

De functionele uitoefening van Camping Erve Holtkamp is beëindigd in 2003. Er is sprake van een herontwikkeling van een recreatief terrein van een camping naar een vakantiehuisespark. Het plangebied was reeds bestemd als recreatieterrein, waar 150 jaarstandplaatsen voor stacaravans en overige kampeermiddelen waren toegestaan. De overige kampeermiddelen konden op het gehele terrein worden geplaatst. Via een exploitatievergunning was het aantal gemaximaliseerd op 110 stuks. In het vast stellen bestemmingsplan recreatiepark 't Satersloo zijn 126 recreatiewoningen toegestaan. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**12 Reclamanten geven aan dat het dagelijks bestuur van de gemeente Dinkelland beweert dat door een nieuwe invulling van het voormalige campingterrein verdere verloedering van het terrein wordt voorkomen. Er wordt volgen B en W een aanvulling gegeven op het bestaande aanbod in Twente. Reclamanten onderschrijven deze 2012-visie niet en stellen dat het voorlaatste rapport van 2008 sterk gedateerd is.**

*Gemeentelijk standpunt*

Naar aanleiding van de zienswijzen is het marktonderzoek en het bedrijfsplan geactualiseerd. In het marktonderzoek zijn de jaartallen van het aanbod in Twente dan ook geactualiseerd (paragraaf 5 van het marktonderzoek, bijlage 7).

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

**13 Aangezien betreffende locatie niet is meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, is het onjuist dat in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt wordt genomen dat voor verblijfsrecreatie ruimte bestaat voor ontwikkelingen zolang deze leiden tot een kwalitatieve verbetering. Daarnaast zijn de rapporten van 2008 niet meer representatief en geven deze een vertekend beeld.**



#### *Gemeentelijk standpunt*

Het is een beleidsmatige keuze geweest om voor alle recreatieterreinen in Dinkelland een apart bestemmingsplan op te stellen en deze niet mee te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Zie daarvoor paragraaf 1.2, pagina 1, van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied worden alle beleidsmatige uitgangspunten voor het buitengebied geformuleerd. Het uitgangspunt dat voor beleidsrecreatie ruimte bestaat zolang de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve verbetering, komt voort uit de beleidsnota "Dinkelland: een aangenaam verblijf!". De uitgangspunten van deze beleidsnota zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen ten aanzien van de opmerking dat het marktonderzoek gedateerd is.

**14 Reclamanten betwisten dat de belangrijkste doelgroep de 45+ markt, families, gezinnen met (jonge) kinderen en tweeverdieners zijn. Deze wordt het hardst getroffen door de economische malaise van 2012. In het ontwerpbestemmingsplan is geen aandacht besteed aan het huidige bestedingspatroon van deze doelgroep.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

Uit de marktanalyse blijkt dat de bungalow de meest populaire logiesvorm is om een korte vakantie door te brengen. Bungalowparken doen het goed en voorts blijkt dat er sprake is van een structurele groei voor korte toeristische vakanties van Nederlanders in zonderhuisjes/vakantiebungalows. Een duidelijk verband met de conjunctuur is niet waar te nemen (paragraaf 4 van het marktonderzoek, bijlage 7 van het bestemmingsplan).

Naar aanleiding van de zienswijzen is het marktonderzoek geactualiseerd. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is er juist sprake van een groei voor korte vakanties in bungalows. Ten aanzien van de vakantiewensen van senioren is geconstateerd dat zij juist veel tijd en geld hebben (pagina 11 van het marktonderzoek, bijlage 7 van het bestemmingsplan).

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**15 De opvatting dat impulsen die uitgaan van park Landgoed Hof van Twente het park Satersloo zouden versterken is achterhaald.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn. De verwijzing van reclamant naar het verouderde marktonderzoek en de daarin opgenomen verwijzing naar park Landgoed Hof van Twente is dan ook niet meer relevant.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**16 Initiatiefnemers zijn van mening dat het niet noodzakelijk is op een Milieueffectrapportage op te stellen. Daarnaast zijn initiatiefnemers van mening dat geen negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden Lemselermaten en Lonnekermeer ontstaan en dat een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet hoeft worden aangevraagd. Reclamanten zijn van mening dat dit onjuist is, omdat geen nul situatie is vastgelegd en omdat in het plangebied normaal worden gewoond door burgers.**

*Gemeentelijk standpunt*

Er is een zogenoemde voortoets opgesteld waarvan de conclusie dat het recreatiepark niet leidt tot (significante) negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden Lemselermaten en Lonnekermeer. Dit heeft tot gevolg dat er geen plan-mer hoeft te worden opgesteld. Deze voortoets is opgenomen als bijlage 16 van het vast te stellen bestemmingsplan.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen in zoverre dat met een voortoets Natura 2000 is aangetoond dat er geen sprake is van (significante) negatieve effecten.

**17 De financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan is niet gebleken. Daarnaast ontbreekt een bestemmingsplanschadevergoedingsanalyse. Bankgarantieafschriften hebben eveneens geen onderdeel uitgemaakt van de terinzagelegging.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het marktonderzoek en het bedrijfsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen geactualiseerd. In paragraaf 12 van het bedrijfsplan is de exploitatie opgenomen en hieruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Bankgarantieafschriften zijn door initiatiefnemers niet aangeleverd en derhalve niet noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid.

De gemeente heeft met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten waarin eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers. Het is aan initiatiefnemers om een planschaderisico-analyse te laten uitvoeren.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**18 Belanghebbende is niet gebleken dat de kosten via een privaatrechtelijke overeenkomst worden verzekerd en dat daarom geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.**

*Gemeentelijk standpunt*

De gemeente heeft met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Van de zakelijke inhoud is kennisgegeven in DinkellandVisie d.d. 14 juni 2012 en die heeft vanaf 15 juni 2012 voor twee weken ter inzage gelegen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**19 Gemeente heeft met initiatiefnemers afspraken gemaakt over de verhuur van de recreatiewoningen. Reclamanten zijn van mening dat dit niet via een bestemmingsplanprocedure kan worden vastgelegd.**

*Gemeentelijk standpunt*

De gemeente heeft met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten inzake de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark. Daarin zijn door partijen afspraken gemaakt over de wijze waarop het park wordt geëxploiteerd en op welke wijze de verhuur plaatsvindt. Het staat de gemeente vrij om hierover privaatrechtelijke afspraken te maken met initiatiefnemer. Voor de bestemmingsplanprocedure is van belang dat partijen een exploitatieovereenkomst met elkaar hebben afgesloten en dat in de planregels is gewaarborgd dat de recreatiewoningen niet permanent kunnen worden bewoond en dat er sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie en dat op basis van deze planregels kan worden gehandhaafd.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**20 In de rubriek “maatschappelijke uitvoerbaarheid” staat vermeld dat belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken bezwaar kan maken tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Dat is onjuist.**

*Gemeentelijk standpunt*

Dat is inderdaad in paragraaf 6.3 op pagina 40 het ontwerpbestemmingsplan vermeld, maar wordt bij de vastgestelde versie aangepast. Voor de volledigheid merken wij op dat in de kennisgevingen op correcte wijze is vermeld dat “een ieder” een zienswijze kan indienen.

*Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door vervanging van de term “belanghebbende” door “een ieder” de term “bezwaar” door “zienswijze” in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan.

**21 Het plan voldoet niet aan het ja-mits principe dat behoort bij het Nationaal Landschap Noord-oost Twente. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet ingetekend. En het lijkt gemakkelijk om groenstructuren op het terrein te verwijderen.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Sinds het in werking treden van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn Nationale landschappen als Rijksbelang komen te vervallen. Op basis van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zet de Provincie Overijssel wel in op de bescherming van de kernkwaliteiten van het Nationale landschap Noordoost-Twente. Het plan wordt uitgevoerd binnen de bestaande landschappelijke structuren. Beeldbepalende houtwallen worden in stand gehouden. Daardoor is er geen aantasting van het Nationaal landschap aan de orde.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**22 Er ontstaat disbalans in de omvang van het park en de kleinschaligheid van het landschap doordat de inhoudsmaat van de recreatiewoningen verruimd is ten opzichte van wat eerder is voorgesteld.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Variatie in inhoudsmaten is wenselijk om te kunnen voorzien in de vraag van verschillende doelgroepen. Met name voor families worden vakantiewoningen met een grotere inhoud gerealiseerd. De inhoud van de recreatiewoningen staat los van de kleinschaligheid van het landschap. Van belang is dat het stedenbouwkundig programma geen afbreuk doet aan de kleinschaligheid van het landschap, omdat de stedenbouwkundige opzet van het plan niet grootschalig aandoet, doordat sprake is van verschillende hofjes, die ieder worden begrensd met landschappelijke elementen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**23 De vangnettenconstructiesuggestie geeft onvoldoende waarborg m.b.t. passerende passanten en inwoners.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

De pitch- en putgolfbaan is op verzoek van initiatiefnemer verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan, zodat deze zienswijze niet meer relevant is.

#### *Conclusie*

De zienswijze is niet meer relevant.

**24 De afwijkingsregels in artikel 13 zijn te onbepaald. Daardoor is de samenhang binnen het bestemmingsplan verloren gegaan.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

In artikel 13 zijn de algemene afwijkingsregels opgenomen. Ten aanzien van artikel 13 onder b en onder c van de planregels zijn wij van mening dat deze niet relevant zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan en zullen daarom uit de planregels worden verwijderd.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen, in zoverre dat artikel 13 onder b en c van de planregels wordt verwijderd.

**25 Er heeft geen afstemming plaatsgevonden met de Nota antennebeleid gemeente Dinkelland.**

*Gemeentelijk standpunt*

Zoals onder punt 24 is aangegeven wordt artikel 13 onder c van de planregels verwijderd, waardoor deze zienswijze niet meer relevant is.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant is niet meer relevant.

**26 Het rapport van ZKA van januari 2008 kan m.b.t. een huidige marktanalyse geen dienst meer doen. In het rapport wordt gereflecteerd aan plannen die nooit van de grond zijn gekomen.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**27 Bij de verkeersstudie van 18 maart 2010 t.a.v. de gevolgen van de toename van verkeer op de luchtkwaliteit en geluidhinder hebben B en W informatie uit het rapport van RBOI als vertrekpunt genomen. De berekende intensiteiten zijn inclusief het hotel. Het verschil in intensiteiten (met en zonder hotel) is niet onderbouwd.**

*Gemeentelijk standpunt*

De zienswijze is niet relevant, omdat zowel in het ontwerpbestemmingsplan als het vast te stellen bestemmingsplan geen hotel is inbegrepen in het plan. In het rapport van Royal Haskoning, inzake verkeersstudie d.d. 18 maart 2010, is in paragraaf 1.4.4 aangegeven dat in het oorspronkelijke plan in het centrumgebouw een hotel was opgenomen met 20 kamers. Dit hotel is echter uit het ontwerpbestemmingsplan gelaten. Dit heeft marginale gevolgen voor de milieuaspecten, maar de wijziging is wel doorgevoerd voor wat betreft de parkeerbehoefte. Het verschil in intensiteit met of zonder hotel is dan ook niet relevant.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**28 De beweerdelijke economische meerwaarden 't Satersloo is gestoeld op cijfermateriaal uit 2008 en niet meer toepasbaar voor de economische positie in 2012/2013.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

**29 Het bijsluiten studie marktkansen Erve Holtkamp uit 2004 lijkt irrelevant.**

*Gemeentelijk standpunt*

Wij zijn het hiermee eens en daarom is in 2013 een compleet nieuw marktonderzoek uitgevoerd en bijgesloten in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

**30 Het inventariserend veldonderzoek Erve Holtkamp is ongedateerd.**

*Gemeentelijk standpunt*

Reclamant merkt terecht op dat de datum ontbreekt. Uit het rapport is uit paragraaf 1.1 af te leiden dat het veldonderzoek van 1 tot en met 8 oktober 2003 is uitgevoerd. Het rapport is voorts ondertekend op de pagina na het voorblad waarop de datum van 1 juli 2004 is weergegeven. Ondanks dat er geen datum is vermeld, is gezien het vorengaande wel af te leiden wanneer het onderzoek is uitgevoerd en wanneer het rapport is opgesteld.

*Conclusie*

Er wordt kennisgenomen van de zienswijze.

**31 Het landschapsplan van 9 april 2009 is niet actueel en het bodemonderzoek van 2005 kan niet meer worden gebruikt. Idem voor het akoestisch onderzoek van 2008 en de waterparagraaf van 2009.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het landschapsplan is geactualiseerd, alsmede het akoestisch onderzoek en de waterparagraaf.

In mei 2012 is er een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter actualisering van de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek. Het doel hiervan was om na te gaan of de beschikbare onderzoeksresultaten nog steeds als representatief kunnen worden geacht voor de milieukundige kwaliteit van de bodem binnen de plangrenzen van het vast te stellen bestemmingsplan. Het historisch bodemonderzoek heeft bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Vanwege het ongewijzigd gebruik van de locatie na 2005, worden in de grond en in het grondwater geen veranderingen verwacht ten aanzien van milieu hygiënische

bodemkwaliteit. De milieu hygiënische situatie van 2012 wordt vergelijkbaar geacht met de situatie van 2005.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt deels overgenomen.

**32 Het plan beoogt geen kleinschalige ontwikkeling, terwijl de initiatiefnemers beweren dat het wel kleinschalig is. Het plan is buitenproportioneel en wordt niet gewenst door de inwoners van Saasveld, mede gelet op de petitie.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het plan 't Satersloo is een relatief kleinschalige ontwikkeling van een recreatiepark met 126 recreatiewoningen, in een variatie van verschillende typen en uitvoeringsniveaus (4 tot 12 slaappleatsen per woning en diverse uitvoeringsniveaus comfort en luxe, met een totaal van 768 slaappleatsen) op en aan de voormalige camping Erve Holtkamp te Saasveld. Om bezoekers van het recreatiepark verder te faciliteren, zijn er ook voorzieningen gepland. Deze voorzieningen zijn relatief 'basic' en kunnen (en mogen) niet vergeleken worden met bijvoorbeeld het Centerparcs concept. Voorzieningen zijn een receptie, verhuurafdeling, restaurant, grand-café, cafetaria en een kleine winkel. Deze voorzieningen worden gecombineerd/geïntegreerd met de herontwikkeling van het naastgelegen horecabedrijf 't Holscher. Andere voorzieningen die worden gerealiseerd op het park zijn een zwembad, sauna en wellness.

De realisatie van Recreatiepark 't Satersloo leidt niet tot een verandering van de karakteristiek van het landschap. Op de locatie is heel lang een camping aanwezig geweest. De locatie, gedeeltelijk gelegen in het beekdal tussen de es en de kern Saasveld is prima geschikt voor een recreatieterrein, omdat de omliggende gebiedskenmerken niet worden geschaad. De es blijft in takt, de flank van de es wordt versterkt, het beekdal wordt functioneel ingezet en bestaande groenstructuren worden geborgd in het plan. De kleinschaligheid van het landschap wordt niet bedreigd, bovendien wordt het park ingericht met een centrale padenstructuur waarop verschillende hofjes aantakken, waardoor het park zelf van binnenuit kleinschalig aandoet zonder rechtlijnige seriematige elementen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**33 Een van de doelgroepen, gepensioneerden, zijn anno 2012/2013 niet meer zo kapitaalkrachtig. Met de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de gemeente Dinkelland het ondernemersrisico over van de initiatiefnemers.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**34 De beweerdelijk toename van werkgelegenheid voor Saasveld en omsteken wordt niet gedeeld door de belanghebbenden en de onderbouwing daarvan is niet gegeven.**

*Gemeentelijk standpunt*

De werkgelegenheid is vanuit planologisch oogpunt niet relevant. De toename van werkgelegenheid is geen aanleiding geweest voor het faciliteren van de realisatie van recreatiepark 't Satersloo.

*Conclusie*

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.



### 2.3 Reclamant 3

Datum brief: 18 juli 2012

Datum ontvangst: 24 juli 2012

**1 Het plan is niet gebaseerd op een reële marktanalyse. Planmakers baseren zich in hun onderzoeken op cijfers van voor de huidige economische crisis. Het vakantiegedrag is veranderd in deze tijd. In het plan wordt niet afdoende duidelijk gemaakt dat hier niet voor de leegstand wordt gebouwd.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

**2 De druk op permanente bewoning zal toenemen als blijkt dat wel voor de leegstand wordt gebouwd. Evenals de behoefte om te verhuren aan seizoensarbeiders. Er zijn binnen het handhavingsbeleid onvoldoende garanties dat de gemeente middelen heeft om zo'n beleid adequaat gestalte te geven.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

In artikel 6.3 onder a van de planregels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen op basis waarvan is bepaald dat het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor recreatief verblijf wordt gerekend tot strijdig gebruik met de bestemming "recreatie - verblijfsrecreatie". In de begripsbepaling zijn hiervoor de volgende begrippen opgenomen:

groepsaccommodatie:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf. Het gebouw is in zijn geheel of in delen verhuurbaar;

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;

recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie.

recreatiewoning:

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

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;

Op basis van deze wijziging kan er op voornoemd gebruiksverbod worden gehandhaafd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door voornoemde wijzigingen in de planregels op te nemen.

**3 Saasveld heeft onvoldoende infrastructuur voor dit park. Veel wegen hebben niet voldoende capaciteit en vooral fietspaden zijn niet voldoende aanwezig. De toezegging dat er in samenspraak voor een fiets/voetpad wordt gezorgd biedt geen garantie voor een oplossing.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en veiligheid is in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) een wegencategorisering vastgelegd. De Drosteweg, waarover het bestemmingsverkeer voor het recreatiepark direct wordt ontsloten, is hierin het meest van belang. De Drosteweg wordt conform het GVVP gecategoriseerd als 'erftoegangsweg'. Op basis van het GVVP zijn voor dergelijke erftoegangswegen voorkeurskenmerken geformuleerd voor het duurzaam veilig inrichten van deze wegen zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Deze voorkeurskenmerken gaan over de maximale snelheid, intensiteit, wegbreedte, en het gebruik van de weg. Zowel fietsers, auto's en zwaar verkeer maken op dergelijke wegen gebruik van dezelfde rijbaan (conform het GVVP).

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is op basis van objectieve gegevens vast te stellen dat de laatste 5 jaar zeer weinig ongevallen hebben plaatsgevonden. Daarbij is de capaciteit van de omliggende wegen ruimschoots voldoende om de berekende intensiteiten op te vangen. De bestaande verharde breedte is voldoende om al het verkeer af te wikkelen. Gelet op de verhardingsbreedte van de Drosteweg - die varieert tussen de 4.95 meter en 5.70 meter - is op basis van de in het verkeersonderzoek berekende intensiteiten weinig kans op bermschade. Het aandeel landbouwverkeer of vrachtverkeer is daarbij meegewogen. Dat betekent dat de kans dat op het traject sprake is van tegemoetkomend verkeer waarbij geen uitwijkmogelijkheden bestaan om elkaar veilig te passeren op de verharde breedte is gering. Voor zwaarder landbouwverkeer wordt gesteld dat in het buitengebied de gemiddelde verharde wegbreedte vaak niet meer is dan 3,5 meter. De Drosteweg biedt aanmerkelijk meer ruimte. 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.

De veiligheid voor langzaam verkeer wordt gewaarborgd door een voet- en fietsverbinding aan te leggen tussen 't Satersloo en de kern Saasveld. Er wordt een directe doorsteek gemaakt die uitkomt nabij de winkelvoorzieningen in de kern (bakker en slager).

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**4 Reclamant twijfelt aan de houdbaarheid van het voorgestelde plan, omdat het huidige plan gebaseerd is op andere exploitatiegetallen dan het voorgaande plan in 2005.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn. Het marktonderzoek en het bedrijfsplan zijn geactualiseerd en zien op het vast te stellen bestemmingsplan.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

**5 Het landelijke karakter van Saasveld wordt geschaad door het bouwen van een park van deze omvang.**

*Gemeentelijk standpunt*

De camping Erve Holtkamp heeft altijd deel uitgemaakt van het landelijk karakter van Saasveld en omgeving. Gezien het feit dat de locatie ook recreatief bestemd is vinden wij de herontwikkeling van het recreatiepark vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar. De herontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan het landelijke karakter. Door deze ontwikkeling ontstaat er een kwaliteitsverbetering in het niveau van het recreatieaanbod in de gemeente. Door de landschappelijke inpassing blijft het landelijk karakter gewaarborgd.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## 2.4 Reclamant 4

Datum brief: 21 juli 2012

Datum ontvangst: 24 juli 2012

**1 Er is een onjuiste invulling gegeven aan de beoordeling Geurhinder en Veehouderijen. Er blijkt niet uit het ontwerpbestemmingsplan hoe de geurbeoordeling t.o.v. de Schoolweg 1 heeft plaatsgevonden. Ook blijkt niet uit de geurbeoordeling welke gebiedsindeling is toegepast en of er een beoordeling heeft plaatsgevonden vanuit de omgekeerde werking van de geurcirkel.**

### *Gemeentelijk standpunt*

De geurbeoordeling heeft plaatsgevonden op basis van V-Stacks berekeningen. Er is gerekend met een ruwheid van het terrein van 0,17 m. Het plangebied van recreatiepark 't Satersloo is buiten de wettelijk contour van 14,0 Oue/m<sup>3</sup> gelegen. De berekening wordt opgenomen in de toelichting in paragraaf 4.2 en bijlage 8 van het vast te stellen bestemmingsplan. De punten 4 tot en met 8 van de berekening zijn gelegen op de grens van het plangebied van recreatiepark 't Satersloo. De hoogst berekende geurbelasting ten aanzien van recreatiepark 't Satersloo betreft 8,3 Oue/m<sup>3</sup>. Voorts is van belang dat tussen de grens van het plangebied en de bestemming "recreatie-verblijfsrecreatie" een groenstrook van ruim 35 meter is gelegen waarop geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de recreatiewoningen zal de geurbelasting nog lager zijn.

Voorts is van belang dat op een dichtere afstand binnen de geurcontour reeds twee gevoelige objecten (woonbestemmingen Bornsestraat 31 en 33) gelegen zijn. Door deze woningen is reeds sprake van een belemmering in de uitbreidingsmogelijkheden. Voor wat betreft het recreatiepark is in het bestemmingsplan gemotiveerd dat er zowel binnen als buiten de geurcontour sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zowel bij de achtergrond- als de voorgrondbelasting kan worden voldaan aan de norm van 14,0 Oue/m<sup>3</sup>. Op een groot deel van het recreatiepark is bovendien sprake van een geurbelasting van 5,0 Oue/m<sup>3</sup> of lager; zowel in het geval van de achtergrond- en voorgrondbelasting. Zodoende is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor recreatiewoningen - die qua hindergevoeligheid gelijk kunnen worden gesteld met woningen - is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de geurberekening op te nemen in de bijlage van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

**2 Reclamant gaat ervan uit dat bij de herziening van het bestemmingsplan de toegestane norm van 3,0 odeur overschreden wordt. Het recreatiepark bestaat uit aaneengesloten bebouwing met het dorp Saasveld en dient daarom als bebouwde kom te worden beoordeeld. Daardoor raakt het bedrijf aan de Schoolweg 1 op slot.**

### *Gemeentelijk standpunt*

Het begrip bebouwde kom kan volgens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet geurhinder en veehouderij worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De grens van de bebouwde kom

wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.

De gemeente Dinkelland beschouwt het recreatiepark tot een onderdeel van het buitengebied. De dorpskern van Saasveld ligt hemelsbreed op een afstand van circa 430 meter (gemeten vanaf het zuidelijkste gedeelte van de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" tot aan de kruising van de Koninksweg met de Drosteweg). Het dorp Saasveld loopt in het noorden uit richting recreatiepark 't Satersloo. De Drosteweg die centraal door Saasveld loopt eindigt in lintbebouwing. In het lint is nog wel een concentratie van woningen waarneembaar binnen een samenhangende structuur, maar daarbuiten bevinden zich hoofdzakelijk agrarische bedrijven, weilanden en bospercelen. Recreatiepark 't Satersloo ligt hier te midden van. Ondanks dat op het recreatiepark wel sprake is van een zekere concentratie van verblijfseenheden, bestaat er geen stedenbouwkundige relatie, aansluiting of samenhang met de woningen in de kern Saasveld. Het recreatiepark wordt daarom niet gerekend tot de bebouwde kom van de Saasveld. De wettelijke norm van 3,0 Oue/m<sup>3</sup> is dan ook niet van toepassing.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## 2.5 Reclamant 5

Datum brief: 24 juli 2012

Datum ontvangst: 25 juli 2012

**1 Het plan lijkt niet voldoende gebaseerd op een reële marktanalyse. Verhuurders van vakantiewoningen in de gemeente Dinkelland hebben te maken met onvoldoende bezetting. Een park in een vergelijkbare omgeving dreigt op dit moment failliet te gaan.**

### *Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**2 Permanente bewoning dreigt omdat afzonderlijke verkoop van vakantiewoningen wordt toegestaan. Er is geen oplossing voor het geval de verhuur van de vakantiewoningen tegen blijkt te vallen. Ook is in sommige gemeente de verhuur aan buitenlandse werknemers een groot probleem.**

### *Gemeentelijk standpunt*

In artikel 6.3 onder a van de planregels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen op basis waarvan is bepaald dat het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor recreatief verblijf wordt gerekend tot strijdig gebruik met de bestemming "recreatie - verblijfsrecreatie". In de begripsbepaling zijn hiervoor de volgende begrippen opgenomen:

groepsaccommodatie:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf. Het gebouw is in zijn geheel of in delen verhuurbaar;

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;

recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie.

recreatiewoning:

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

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;

Op basis van deze wijziging kan er op voornoemd gebruiksverbod worden gehandhaafd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door voornoemde wijzigingen in de planregels op te nemen.

### **3 Saasveld heeft onvoldoende infrastructuur voor de uitbreiding tot een park. Wegen hebben onvoldoende capaciteit en fiets/ en wandelpaden zijn niet voldoende aanwezig.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en veiligheid is in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) een wegencategorisering vastgelegd. De Drosteweg, waarover het bestemmingsverkeer voor het recreatiepark direct wordt ontsloten, is hierin het meest van belang. De Drosteweg wordt conform het GVVP gecategoriseerd als 'erftoegangsweg'. Op basis van het GVVP zijn voor dergelijke erftoegangswegen voorkeurskenmerken geformuleerd voor het duurzaam veilig inrichten van deze wegen zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Deze voorkeurskenmerken gaan over de maximale snelheid, intensiteit, wegbreedte, en het gebruik van de weg. Zowel fietsers, auto's en zwaar verkeer maken op dergelijke wegen gebruik van dezelfde rijbaan (conform het GVVP).

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is op basis van objectieve gegevens vast te stellen dat de laatste 5 jaar zeer weinig ongevallen hebben plaatsgevonden. Daarbij is de capaciteit van de omliggende wegen ruimschoots voldoende om de berekende intensiteiten op te vangen. De bestaande verharde breedte is voldoende om al het verkeer af te wikkelen. Gelet op de verhardingsbreedte van de Drosteweg - die varieert tussen de 4.95 meter en 5.70 meter - is op basis van de in het verkeersonderzoek berekende intensiteiten weinig kans op bermschade. Het aandeel landbouwverkeer of vrachtverkeer is daarbij meegewogen. Dat betekent dat de kans dat op het traject sprake is van tegemoetkomend verkeer waarbij geen uitwijkmogelijkheden bestaan om elkaar veilig te passeren op de verharde breedte is gering. Voor zwaardere landbouwverkeer wordt gesteld dat in het buitengebied de gemiddelde verharde wegbreedte vaak niet meer is dan 3,5 meter. De Drosteweg biedt aanmerkelijk meer ruimte. 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.

De veiligheid voor langzaam verkeer wordt gewaarborgd door een voet- en fietsverbinding aan te leggen tussen 't Satersloo en de kern Saasveld. Er wordt een directe doorsteek gemaakt die uitkomt nabij de winkelvoorzieningen in de kern (bakker en slager).

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**4 Het landelijke karakter van Saasveld wordt geschaad door het bouwen van een park van deze omvang pal tegen de dorpskern en tegen een karakteristieke es. Het park leidt tot verstoren van rust en ruimte.**

*Gemeentelijk standpunt*

Aan het landelijk karakter van Saasveld wordt geen afbreuk gedaan. Het park behoort niet tot de bebouwde kom en wordt voorts landschappelijk ingepast. Naast landbouw, natuur, water en landschap is ook recreatie een belangrijke functie in het buitengebied. Gezien het feit dat de locatie ook recreatief bestemd is vinden wij de herontwikkeling van het recreatiepark vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar. Door deze ontwikkeling ontstaat er een kwaliteitsverbetering in het niveau van het recreatieaanbod in de gemeente. Het buitengebied in Dinkelland bestaat uit basisfuncties en overige functies. Tot de basisfuncties worden landschap, landbouw, natuur en water gerekend. De functies waarin rust moet worden gewaarborgd zijn terug te vinden in gebieden waar natuur de hoofdfunctie heeft. Voorts is van belang is dat het stedenbouwkundig programma geen afbreuk doet aan de kleinschaligheid van het landschap, omdat de stedenbouwkundige opzet niet grootschalig aandoet, doordat sprake is van verschillende hofjes, die ieder worden begrensd met landschappelijke elementen. De kleinschaligheid wordt hierdoor juist versterkt. Voorts is van belang dat de vakantiewoningen in een typisch Twentse stijl worden gerealiseerd en daarmee passen in het landschap.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**5 Reclamant geeft aan dat in het ontwerp veel aspecten niet eenduidig zijn weergegeven. Reclamant stelt dat het enerzijds gaat om een andere invulling van een bestaande recreatiebestemming en anderzijds om een omzetting van andere bestemmingen naar recreatie. Verder zijn sommige bijlagen misleidend en daarnaast worden een aantal omgevingsaspecten niet correct meegenomen.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het is niet geheel duidelijk wat reclamant bedoelt met zijn standpunt dat veel aspecten niet eenduidig zijn weergegeven en dat het enerzijds zou gaan om een andere invulling van de bestaande bestemming recreatie en anderzijds een omzetting van andere bestemmingen naar recreatie. Wij merken hierover op dat het plangebied reeds was bestemd als recreatieterrein, waar 150 jaarstandplaatsen voor stacaravans en overige kampeermiddelen waren toegestaan. De overige kampeermiddelen konden op het gehele terrein worden geplaatst. Via een exploitatievergunning was het aantal gemaximaliseerd op 110 stuks. In het vast stellen bestemmingsplan recreatiepark 't Satersloo zijn 126 recreatiewoningen toegestaan. Voorts is van belang dat het recreatieterrein sinds 2003 niet meer in gebruik als een camping en derhalve de bestaande situatie afwijkt van de planologische. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het realiseren recreatiepark 't Satersloo levert geen onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.



Reclamant motiveert niet waarom bepaalde bijlagen misleidend zijn, zodat het niet mogelijk is om daarop een reactie te geven. Idem voor het standpunt van reclamant dat een aantal omgevingsaspecten niet zijn meegenomen. Wij zijn van mening dat alle omgevingsaspecten zijn meegenomen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**6 Reclamant geeft aan dat in het ontwerp veel aspecten niet eenduidig zijn weergegeven en dat sommige bijlagen misleidend zijn. Daarnaast worden een aantal omgevingsaspecten niet correct meegenomen.**

*Gemeentelijk standpunt*

Deze zienswijze is niet nader gemotiveerd, zodat het niet mogelijk is om hier een reactie op te geven. Zoals wij ook onder punt 5 hebben aangegeven zijn wij van mening dat alle omgevingsaspecten zijn meegenomen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.6 Reclamant 6**

Datum brief: 25 juli 2012

Datum ontvangst: 26 juli 2012

### **1 Reclamant verwijst in deze zienswijze naar de bezwaren die gemaakt zijn tegen de herziening t.b.v. de transformatie van camping Erve Holtkamp uit 2005.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar de bezwaren die hij heeft ingediend tegen de herziening t.b.v. de transformatie van camping Erve Holtkamp uit 2005. Reclamant motiveert in zijn zienswijze niet waarom hij het niet eens is met de reactie van de gemeente hierop, zodat het niet mogelijk om een reactie hierop te geven.

#### *Conclusie*

De verwijzing van reclamant naar eerdere bezwaren zonder verdere motivatie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **2 Reclamant meent door de thans voorliggende herziening van het bestemmingsplan in zijn belangen te worden geschaad.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan heeft de raad een ruime mate van beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Van belang is dat het plangebied reeds was bestemd als recreatieterrein, waar 150 jaarstandplaatsen voor stacaravans en overige kampeermiddelen waren toegestaan. De overige kampeermiddelen konden op het gehele terrein worden geplaatst. Via een exploitatievergunning was het aantal gemaximaliseerd op 110 stuks. Voorts is van belang dat het recreatieterrein sinds 2003 niet meer in gebruik als een camping en derhalve de bestaande situatie afwijkt van de planologische. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het realiseren recreatiepark 't Satersloo levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Reclamant is van mening dat het plan niet in een dringende behoefte voorziet.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **4 Het plan tast de natuur/ en landschapswaarden ter plaatse in ernstige mate aan.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Ten behoeven van de bescherming van bestaande natuur- en landschapswaarden is een bedrijfsnatuurplan opgesteld. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de bijlage van de toelichting. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 6. Bij de realisatie van recreatiepark 't Satersloo wordt veel waarde gehecht aan natuur en landschap. Bestaande waarden worden als uitgangspunt genomen. In dit bedrijfsnatuurplan worden concrete maatregelen genoemd voor de bescherming, inpassing en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Hierbij is zowel gekeken naar de realisatiefase als de daarop volgende beheerfase, met als uiteindelijke doel de beoogde ontwikkelingen duurzaam in stand te houden. Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van het recreatiepark 't Satersloo goed inpasbaar is met behoud en versterking van de waardevolle bestaande natuur- en landschapswaarden.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## 2.7 Reclamant 7

Datum brief: 25 juli 2012

Datum ontvangst: 27 juli 2012

**1 Door de komst van het recreatiepark neemt volgens reclamant het aantal inwoners in Saasveld toe. Daarnaast genereert het park werkgelegenheid. Werknemers komen vermoedelijk met de auto naar het park. Reclamant vraagt zich af of de Drosteweg berekend is op deze toename van verkeersintensiteit.**

### *Gemeentelijk standpunt*

Permanente bewoning is niet aan de orde. Op het recreatiepark kan niet permanent gewoond worden. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. Zie hiervoor de specifieke gebruiksregels in artikel 6.3 onder a van de planregels. Het aantal inwoners van Saasveld neemt dan ook niet toe.

Uit paragraaf 1.4.2 van de verkeersstudie blijkt dat de verkeergeneratie van werknemers is verwerkt in de kengetallen. Zie bijlage 9 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**2 Reclamant vraagt zich af of bij het verkeersonderzoek rekening is gehouden met het aspect landbouwverkeer.**

### *Gemeentelijk standpunt*

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en veiligheid is in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) een wegcategorisering vastgelegd. De Drosteweg, waarover het bestemmingsverkeer voor het recreatiepark direct wordt ontsloten, is hierin het meest van belang. De Drosteweg wordt conform het GVVP gecategoriseerd als 'erftoegangsweg'. Op basis van het GVVP zijn voor dergelijke erftoegangswegen voorkeurskenmerken geformuleerd voor het duurzaam veilig inrichten van deze wegen zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Deze voorkeurskenmerken gaan over de maximale snelheid, intensiteit, wegbreedte, en het gebruik van de weg. Zowel fietsers, auto's en zwaar verkeer maken op dergelijke wegen gebruik van dezelfde rijbaan (conform het GVVP).

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is op basis van objectieve gegevens vast te stellen dat de laatste 5 jaar zeer weinig ongevallen hebben plaatsgevonden. Daarbij is de capaciteit van de omliggende wegen ruimschoots voldoende om de berekende intensiteiten op te vangen. De bestaande verharde breedte is voldoende om al het verkeer af te wikkelen. Gelet op de verhardingsbreedte van de Drosteweg - die varieert tussen de 4.95 meter en 5.70 meter - is op basis van de in het verkeersonderzoek berekende intensiteiten weinig kans op bermschade. Het aandeel landbouwverkeer of vrachtverkeer is daarbij meegewogen. Dat betekent dat de kans dat op het traject sprake is van tegemoetkomend verkeer waarbij geen uitwijkmogelijkheden bestaan om elkaar veilig te passeren op de verharde breedte is gering. Voor zwaarder landbouwverkeer wordt gesteld dat in het buitengebied de gemiddelde verharde wegbreedte vaak niet meer is dan 3,5 meter. De Drosteweg biedt aanmerkelijk meer ruimte.

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.

De veiligheid voor langzaam verkeer wordt gewaarborgd door een voet- en fietsverbinding aan te leggen tussen 't Satersloo en de kern Saasveld. Er wordt een directe doorsteek gemaakt die uitkomt nabij de winkelvoorzieningen in de kern (bakker en slager).

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**3 Reclamant vreest een verkeersaantrekkend effect n.a.v. realisatie van het park in combinatie met zalencentrum 't Holscher.**

*Gemeentelijk standpunt*

De berekende verkeersaantrekkende werking van Recreatiepark 't Satersloo is vastgesteld op 411 motorvoertuigen per etmaal. Het bestaande wegennet is toereikend om deze toename af te wikkelen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**4 Reclamant wil aangeven huiverig te zijn voor eventuele verkeersmaatregelen op de lange termijn. Indien blijkt dat de verkeerveiligheid op termijn in het geding zou zijn, worden doorgaan maatregelen getroffen zoals wegversmallingen en drempels. Dergelijke maatregelen komen te nadele van het landbouwmaterieel van reclamant.**

*Gemeentelijk standpunt*

Op basis van het verkeersonderzoek is aangetoond dat de verkeersveiligheid niet in het geding is. Er zal geen sprake zijn van eventuele verkeersmaatregelen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**5 Reclamant maakt zich zorgen over de milieucontour. Reclamant wil met zijn huidige bedrijf c.q. toekomstige uitbreidingsplannen niet gehinderd worden door het vakantiepark.**

*Gemeentelijk standpunt*

Op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt op basis van bijlage 1, categorie dienstverlening t.b.v. de landbouw, o.a. loonbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>, een standaard richtafstand van 50 meter. Het bedrijf van reclamant is gelegen aan de Drosteweg 16 te Saasveld. Het betreffende gebied waarin het bedrijf van reclamant zich bevindt wordt aangemerkt als een gemengd gebied, waardoor de aangegeven richtafstand met 1 trap omlaag bijgesteld mag worden. De richtafstand bedraagt dan 30 meter. De afstand van het bestemmingsvlak van het perceel van reclamant tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming "recreatie-verblijfsrecreatie" bedraagt ruim 55 meter, zodat wordt voldaan aan de richtafstand. Hiermee is afdoende aangetoond dat reclamant niet in

zijn bedrijfsvoering wordt geschaad. Andersom geredeneerd betekent dit ook dat de bedrijfswoning van reclamant niet is gelegen binnen de richtafstand die geldt voor recreatiepark 't Satersloo, aangezien deze richtafstand ook 50 meter bedraagt en met 1 trap omlaag mag worden bijgesteld, zodat de richtafstand dan 30 meter bedraagt.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**6 Reclamant verwacht waardevermindering van zijn zakelijke en privé onroerende goederen. Verzocht wordt eventuele waardevermindering te onderzoeken.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor eventuele waardevermindering bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.8 Reclamant 8**

Datum brief: 25 juli 2012, 26 juli 2012

Datum ontvangst: fax 25 juli 2012

**1 Door reclamant is een zienswijze ingediend, waarin reclamant verzoekt het bestemmingsplan "Recreatiepark 't Satersloo" niet vast te stellen. De inhoudelijke gronden van de zienswijzen worden later aangevuld.**

### *Gemeentelijk standpunt*

Een inhoudelijk standpunt over deze zienswijze kan vanwege het gebrek aan inhoudelijke gronden niet worden ingenomen. Reclamant is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze aan te vullen.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant is aangevuld.

**Datum aanvulling op zienswijze: 26 juli 2012**

**Datum ontvangst: 30 juli 2012**

**1 Reclamant is het Streekplan Overijssel 2000+ Zone II en deels zone III van toepassing op het plangebied, waarbij landbouw en cultuurlandschap voorop staat. Het is door het Rijk aangewezen als Waardevol Cultuur Landschap en voor de provincie geldt het als milieubeschermingsgebied.**

### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant verwijst naar het Streekplan Overijssel 2000+, maar deze is niet meer van toepassing. Deze is namelijk vervangen door de Omgevingsvisie Overijssel. De genoemde zones zijn in de Omgevingsvisie niet meer van toepassing. In het kader van de Omgevingsvisie gelden de landschapstypen zoals beschreven in de catalogus gebiedskenmerken. Deze zijn verwoord in het bestemmingsplan. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 2.3.

Het Rijk heeft geheel Noord-Oost Twente aangewezen als Nationaal Landschap. Sinds het in werking treden van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn Nationale landschappen als Rijksbelang komen te vervallen. Op basis van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zet de Provincie Overijssel wel in op de bescherming van de kernkwaliteiten van het Nationale landschap Noordoost-Twente. Het plan wordt uitgevoerd binnen de bestaande landschappelijke structuren. Beeldbepalende houtwallen worden in stand gehouden. Daardoor is er geen aantasting van het Nationaal landschap aan de orde.

Reclamant verwijst naar milieubeschermingsgebieden. Ingevolge de Omgevingsverordening betreft dit een aangewezen beschermingsgebied van drinkwaterwinningen, de zogenoemde milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning. Ingevolge artikel 3.1.2.1. van de Omgevingsverordening worden deze gebieden aangegeven op "kaart Drinkwatervoorziening nr. 09295053". Blijkens deze kaart is het plangebied van recreatiepark 't Satersloo niet als zodanig aangegeven. Zie hiervoor onderstaande kaartuitsnede.



Omgevingsvisie Overijssel: aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.



### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Reclamant is van mening dat deels gebouwd wordt op de es, omdat ten noorden van het plangebied bungalows en een deel van de parkeerplaatsen staan ingetekend. Dit is in strijd met het provinciaal belang om essen te behouden.**

### Gemeentelijk standpunt

Het gebied ten noorden van het plangebied is door de provincie aangemerkt als een essenlandschap. Binnen dit gebied liggen verschillende essen. Direct ten noorden van het recreatiepark is van oudsher een es gelegen. Binnen het plangebied is deze es niet waarneembaar. Het noordelijk gedeelte van het plangebied kan hoogstens worden gekarakteriseerd als de flank van de es. Op basis van de Omgevingsvisie Overijssel geldt als richting dat als ontwikkelingen plaatsvinden binnen het essenlandschap, deze binnen de flanken een plaats krijgen, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk. Op de flank van de es, voor zover gelegen binnen het plangebied, is een houtwal gelegen die herkenbaar is als landschapselement zoals men deze doorgaans terugziet op de flanken van de es. Deze houtwal wordt in het bestemmingsplan via een aanduiding beschermd. In artikel 3 van de bestemmings "Groen" zal een zogenoemd aanlegstelsel worden opgenomen. De strook daarachter, circa 30 meter, wordt ingericht als groen. Direct hier onder wordt het recreatieterrein gerealiseerd, waardoor het belang van het behoud van de essen ruimschoots wordt behartigd met dit bestemmingsplan.



#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. De zienswijze geeft wel aanleiding om binnen de bestemming "groen" een zogenoemd aanlegvergunningstelsel op te nemen.

**De hoge waarden van landschap en cultureel erfgoed en de rust dienen door een gericht beheer te worden behouden. De vestiging van bungalows voor de verhuurmarkt is in strijd met onderhavig streekplan. Het zou volgens reclamant gaan om nieuwe functies die niet in het buitengebied thuishoren.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Op basis van de Omgevingsverordening kunnen bestemmingsplannen voorzien in de bouw van recreatiewoningen, indien de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen, waarvan het recreatieve gebruik d.m.v. een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt. Op basis van de Omgevingsverordening wordt het betreffende plangebied aangewezen als verblijfsrecreatie. Het plan recreatiepark 't Satersloo voldoet aan de Omgevingsverordening.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**In de provinciale Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen staat dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven niet wordt toegestaan.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant verwijst naar de provinciale Handreiking, maar deze is niet meer van toepassing. Deze Handreiking is komen te vervallen door het inwerkingtreden van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. De Handreiking was bedoeld voor de toepassing van artikel 19 lid 1 en lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De door reclamant aangehaalde categorie uit de Handreiking is dan ook niet van toepassing op het vast te stellen bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Reclamant is van mening dat de realisatie van het plan de rust en sociale structuur in het dorp Saasveld zal verstoren. Vanuit ruimtelijke oogpunt zal het dorp en natuur te maken krijgen met een ongewenst actief recreatieve karakter van middelgrote omvang. Licht- en geluidhinder zal zich dagelijks voordoen rondom de bungalows en er ontstaan allerlei ontspanningsactiviteiten door de huurders van de bungalows.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het dorp Saasveld ligt ten zuiden van recreatiepark 't Satersloo. Voorts is van belang dat het recreatieterrein sinds 2003 niet meer in gebruik als een camping en derhalve de bestaande situatie afwijkt van de planologische. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Aan het landelijk karakter van Saasveld wordt geen afbreuk gedaan. Het park behoort niet tot de bebouwde kom en wordt voorts landschappelijk ingepast. Naast landbouw, natuur, water en

landschap is ook recreatie een belangrijke functie in het buitengebied. Door deze ontwikkeling ontstaat er een kwaliteitsverbetering in het niveau van het recreatieaanbod in de gemeente. Het buitengebied in Dinkelland bestaat uit basisfuncties en overige functies. Tot de basisfuncties worden landschap, landbouw, natuur en water gerekend. De functies waarin rust moet worden gewaarborgd zijn terug te vinden in gebieden waar natuur de hoofdfunctie heeft. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het realiseren recreatiepark 't Satersloo levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**De nadelige effecten strekken zich uit tot over het gehele plangebied en daarbuiten. Allerlei vormen van overlast kunnen zich daarbij voordoen, zoals bijvoorbeeld golfballen die buiten het plangebied terecht komen, lawaai, lichthinder, horizonvervuiling, verkeersopstopping en verkeersgevaarlijke situaties.**

*Gemeentelijk standpunt*

Er is onderzoek verricht naar alle milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat geen belangen worden geschaad.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Volgens reclamant zijn voldoende alternatieven voor de bouw van bungalows voorhanden. Deze alternatieven zijn onvoldoende onderzocht.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het betreft een bestaande locatie dat reeds is bestemd als recreatieterrein, waar 150 jaarstandplaatsen voor stacaravans en overige kampeermiddelen waren toegestaan. De overige kampeermiddelen konden op het gehele terrein worden geplaatst. Via een exploitatievergunning was het aantal gemaximaliseerd op 110 stuks. Ondanks dat het sinds 2003 niet meer in gebruik als een camping, levert instemmen met de herziening van het bestemmingsplan in onze optiek een wenselijke planologische situatie op. De locatie van recreatiepark 't Satersloo is uitermate geschikt voor herontwikkeling vanwege het feit dat er tot 2003 een camping aanwezig was en volgens die planregels nog als zodanig kon worden uitgeoefend. De herziening van het bestemmingsplan achten wij in dit specifieke geval dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

Verder zijn volgens reclamant niet de bestemmingen uit het voorgaande bestemmingsplan overgenomen. Op Drosteweg 25 rust ten onrechte alleen de bestemming wonen, terwijl ook detailhandel in het voorgaande plan was toegestaan. Drosteweg 25 moet volgens reclamant dan wonen en de bestemming detailhandel krijgen.

*Gemeentelijk standpunt*

Ten aanzien van de Drosteweg 25 te Saasveld merken wij op dat dit perceel niet in het plangebied is opgenomen. Het standpunt van reclamant over het bestemmen van zijn perceel is dan ook niet aan de orde in onderhavige bestemmingsplanprocedure.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**2 Het onderhavige bestemmingsplan staat zodanige naar de omgeving geluidverontrustende activiteiten toe, dat de omliggende bedrijven ineens niet meer aan de geluidvoorschriften van hun eigen vigerende vergunningen ingevolge de Wet milieubeheer kunnen voldoen.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het is onduidelijk welke bedrijven reclamant bedoelt, zodat het niet mogelijk is om hier een inhoudelijke reactie op te geven.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant is onduidelijk, zodat hierop geen reactie kan worden gegeven.

**Ook de algemene plaatselijke verordening kan leiden tot problemen met betrekking tot geluid. Landbouwvoertuigen kunnen tot op vrij korte afstand rijden langs de geplande bungalows wat kan leiden tot overschrijding van de geldende geluidnormen. Bijvoorbeeld ten noorden van het plangebied en op de openbare weg. Daarbij zal de stank,- lawaai- en stofoverlast veroorzaakt door landbouwmaterieel niet gering zijn.**

*Gemeentelijk standpunt*

In tegenstelling tot reclamant stelt leidt de Algemene Plaatselijke Verordening niet tot problemen met betrekking tot geluid. In deze verordening zijn namelijk geen artikelen opgenomen die leiden tot een beperking. Ten noorden van het plangebied is een groenstrook gesitueerd. Het is dan ook niet mogelijk om met landbouwvoertuigen tot op vrij korte afstand te rijden van de recreatiewoningen. Idem voor de openbare weg, omdat de recreatiewoningen niet direct nabij de openbare weg gelegen zijn. Er zal dan ook geen sprake zijn van de door reclamant veronderstelde overlast.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening aangezien bedoelde activiteiten landbouw en recreatie te dicht naast elkaar zijn gesitueerd.**

*Gemeentelijk standpunt*

In de plantoelichting in paragraaf 4.2 is onderzocht of er agrarische bedrijven zijn die worden gehinderd in hun bedrijfsuitoefeningen. Van dergelijke hinder is geen sprake.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Reclamant is van mening dat de situatie lijkt te conflicteren met de VNG Brochure. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien is er sprake van een ongewenste situatie, zoniet van een onaanvaardbare situatie. Voorts is reclamant van mening dat er maximale geluidnormen in de bestemmingsplanvoorschriften opgenomen dienen te worden overeenkomstig op een wijze zoals dat bij een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer gebeurt. In de van toepassing zijnde amvb zijn de geluidnormen aan de hoge kant en houden niet echt rekening met het omgevingsgeluid ter plaatse, aldus reclamant.**

*Gemeentelijk standpunt*

Op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt op basis van bijlage 1 een standaard richtafstand van 50 meter tussen een recreatiepark en een gevoelige bestemming. Aangezien het betreffende gebied ten zuiden van het plangebied reeds wordt aangemerkt als een gemengd gebied, mag de aangegeven richtafstand met 1 trap omlaag bijgesteld worden. Van een conflict met de VNG brochure lijkt geen sprake te zijn. Gevoelige bestemmingen liggen buiten de richtafstand die horen bij recreatiepark 't Satersloo. Ten aanzien van het standpunt van reclamant om maximale geluidnormen in het bestemmingsplan op te nemen wordt opgemerkt dat er geen aanleiding is om geluidnormen in het bestemmingsplan op te nemen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**3 Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de rust in het gebied wordt verstoord ten nadele van beschermde diersoorten zoals genoemd in de Rode Lijst. Oorzaken hiervan zijn verkeersbewegingen en geluid (roepende mensen, gillende kinderen, autoverkeer, lichthinder en muziek). Ook zullen landschappelijke waarde worden geschaad, te meer omdat geen ontheffing van de Flora en faunawet is verleend. Daarbij is het uitgevoerde Flora- en faunaonderzoek onvoldoende. Het plan is in strijd met het Verdrag van Bern, de Vogel- en Habitatrichtlijn.**

*Gemeentelijk standpunt*

In september 2005 is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit betrof een inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat het voorgenomen plan niet leidt tot een beschadiging of verstoring van beschermde dier- en plantsoorten anders dan lichtbeschermd landzoogdier-soorten, florasoorten als bijvoorbeeld de Kleine maagdenpalm en Brede wespenorchis. Voor deze soorten geldt op basis van de Flora en faunawet automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is destijds zorgvuldig uitgevoerd. Er bestaat geen aanleiding om te twifelen aan de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten.

In maart 2008 zijn de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie (o.a. door middel van een veldbezoek) is geconstateerd dat de onderzoeksresultaten uit 2005 in stand blijven met als aanvulling dat nader onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van de veldspitsmuis. In september 2008 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de veldspitsmuis, waaruit is gebleken dat in het plangebied geen veldspitsmuizen voorkomen.

Ten einde de onderzoeksresultaten uit 2005 en 2008 in stand te kunnen laten en als actueel te mogen beschouwen heeft in 2012 opnieuw een actualisatie plaatsgevonden. Aan de hand van een actualisatie van literatuuronderzoek en veldbezoek in januari 2012 kan geconcludeerd worden dat de flora- en faunaonderzoeken die in een eerder stadium van de planvoorbereiding voor recreatiepark 't Satersloo zijn uitgevoerd, nog steeds een adequaat beeld geven van de te verwachten beschermde planten- en diersoorten en de te nemen voorzorgsmaatregelen voor deze soorten. Uit de actualisatie zijn geen andere beschermde soorten naar voren gekomen die binnen het plangebied voor (kunnen) komen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk voor de realisatie van het recreatiepark 't Satersloo, wanneer de voorzorgsmaatregelen in acht genomen worden. De wijzigingen die hebben plaatsgevonden in de omvang van het plangebied en de voorgenomen ingrepen hierbinnen leiden niet tot een gewijzigde verwachting ten aanzien van het voorkomen van beschermde soorten. Ook zullen deze wijzigingen geen invloed hebben op de negatieve effecten die mogelijk kunnen optreden op beschermde soorten binnen het plangebied. Wel dienen ook in de gebiedsdelen die aan het plangebied zijn toegevoegd (weilanden langs de Zoekerdijk en agrarisch perceel ten noorden van het voormalig kampeerterrein) de voorzorgsmaatregel ten aanzien van broedvogels in acht genomen te worden. Het verdrag van Bern is via de Habitat- en Vogelrichtlijn, c.q. Natuurbeschermingswet 1998 in Nederlands recht omgezet en het plan voldoet hieraan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**4 Reclamant is van mening dat niet is aangetoond of het plan wel uitvoerbaar is in de zin van artikel 9 tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dat geldt met name ten aanzien van de financiële en economische haalbaarheid. Veel bungalowparken zijn verliesgevend en worden bij gebrek aan baten verhuurd aan Polen of Poolse uitzendbureaus die Poolse arbeiders en/of seizoenarbeiders er in laten huisvesten.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Voor de volledigheid merken wij op dat artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is komen te vervallen en is vervangen door het Besluit ruimtelijke ordening. Als het gaat om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is er een ondernemersplan opgesteld dat wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**5 Reclamant is van mening dat er geen garantie bestaat voor een veilige verkeerssituatie. Er bestaan geen garanties dat exploitant de infrastructurele kosten voor zijn rekening neemt en dat derhalve de financiële uitvoerbaarheid van het plan mede om die reden niet gegarandeerd is.**

*Gemeentelijk standpunt*

Onduidelijk is hoe reclamant een parallel legt tussen een veilige verkeerssituatie en de infrastructurele kosten. Immers, de gemeente heeft met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Van de zakelijke inhoud is kennisgegeven in Dinkelland Visie d.d. 14 juni 2012 en die heeft vanaf 15 juni 2012 voor twee weken ter inzage gelegen. De infrastructurele kosten kunnen middels deze overeenkomst op exploitant worden verhaald. Er wordt dan ook onterecht gesteld dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan in het geding is.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**6 Van een financiële uitvoerbaarheid is onvoldoende gebleken. Het bestemmingsplan bevat een rapport van ZKA uit 2004 waarin geen rooskleurige vooruitzichten worden gegeven. Met name in het middensegment is sprake van een omvangrijk aanbod. De concurrentie is groot in de regio. De conclusie van het rapport komt niet overeen met de bevindingen in het rapport. Met name het gestelde in paragraaf 3.2 op bladzijde 7 t/m 9 geeft aan dat de conclusies van hoofdstuk 5 niet correct zijn. Het tekstonderdeel dat 'Onderscheiden vermogen project:' geeft eenduidig aan dat het project vrijwel alleen maar haalbaar is als sprake is van 350 verhuureenheden met een ruimtebehoefte van tientallen hectares. Het thans bestreden plangebied beslaat slechts 12 hectare. Er is sprake van een overcapaciteit. Afgelopen jaren is dit niet beter geworden.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn. Hiermee is de economische haalbaarheid van het recreatiepark 't Satersloo aangetoond.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**De insteek op de verschillende doelgroepen is opmerkelijk. In het middensegment is sprake van een moeilijke afzet. Verder wordt gefocust op empty-nesters. Kenmerk van die groep is geen verplichte verhuur. In zoverre valt die groep af blijven voornamelijk beleggers en senioren 55+ over. Het ZKA rapport gaat daar onvoldoende op in. Omdat de empty-nesters volgens reclamant niet als doelgroep kunnen worden gezien, vanwege het niet willen voldoen aan verplichte verhuur, als zijnde eigenaar, is de financiële haalbaarheid van het plan ook om die reden twijfelachtig.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een

recreatiepark zijn. In het marktonderzoek is in paragraaf 5.3 (bijlage 7) nader ingegaan op doelgroepen en de wensen van de kopers markt. Hieruit blijkt dat het standpunt van reclamant ten aanzien van de verplichte verhuur en doelgroepen onjuist is.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**7 De verhuurorganisatie en de verhuurexploitatie is van cruciaal belang bij onderhavig plan. Er bestaat echter geen ondernemersplan hoe de verhuur gewaarborgd is. Dit klemte meer daar verhuur door de gemeente als voorwaarde is gesteld in het bestemmingsplan. Ook is onvoldoende aangetoond of de huurdersmarkt het nieuwe aanbod kan opnemen.**

*Gemeentelijk standpunt*

De gemeente heeft met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten inzake de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark. Daarin zijn door partijen afspraken gemaakt over de wijze waarop het park wordt geëxploiteerd en op welke wijze de verhuur plaatsvindt. Het staat de gemeente vrij om hierover privaatrechtelijke afspraken te maken met initiatiefnemer. Voor de bestemmingsplanprocedure is van belang dat partijen een exploitatieovereenkomst met elkaar hebben afgesloten en dat in de planregels is gewaarborgd dat het gebruik van recreatiewoningen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie tot een strijdig gebruik wordt gerekend. Op basis van het marktonderzoek is geconstateerd dat de recreatie op het recreatiepark 't Satersloo inspeelt op de waargenomen trends en ontwikkelingen in de markt.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**8 Er zal t.o.v. de omliggende woningen en bedrijven naar verwachting (bestemmingsplan) schade optreden. Daar is onvoldoende aandacht aan besteed. Ook dat aspect raakt de onzekere financiële uitvoerbaarheid van het plan.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor eventuele waardevermindering bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**9 De op te richten bebouwing, in relatie met de grootte en de ligging van het plangebied, is zonder meer grootschalig te noemen. Op meerdere plekken mogen meerdere gebouwen met een hoogte van 9 meter worden opgericht. De totale oppervlakte van de op te richten hoge bebouwing - dus exclusief de toegestane lagere bebouwing - bedraagt maar liefst circa 1 hectare (2500 m<sup>2</sup> + 5300 m<sup>2</sup> + 1425 m<sup>2</sup> + 570 m<sup>2</sup>).**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het is inderdaad mogelijk om bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 10 meter op te richten. Op basis van marktonderzoek is gebleken dat er behoefte is aan grotere recreatiewoningen. De diversiteit van de vraag vereist verschillende maatvoering in recreatiewoningen. Het recreatiepark biedt meerpersoons recreatiewoningen aan van 4 personen tot 12 personen. Een bouwhoogte van 10 meter vanuit dit perspectief niet ongewoon. Voor de recreatiewoningen met een maximale inhoud van 400 geldt in het vast te stellen bestemmingsplan een bouwhoogte van 8 meter. Vanuit het beleid "Dinkelland, een aangenaam verblijf" worden recreatiewoningen met een maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> normaliter voorgeschreven, maar indien vanuit een (economische meerwaarde) onderbouwd kan worden dat grotere recreatiewoningen gewenst zijn, kan de inhoud van een deel van de recreatiewoningen op een park worden vergroot tot maximaal 700 m<sup>3</sup>. De inhoud van de vakantiewoningen varieert van 300 m<sup>3</sup> tot 690 m<sup>3</sup>. Er zijn 44 vakantiehuisjes die een inhoud van 300 m<sup>3</sup> hebben en daarmee in het beleid passen. Er zijn 70 van de 126 vakantiehuisjes die een inhoud hebben tussen 300 en 400 m<sup>3</sup>. Slechts 12 huisjes hebben een inhoud van 500 m<sup>3</sup> en respectievelijk 690 m<sup>3</sup>. Vanwege de onderbouwde marktbehoefte is het geoorloofd om deze grotere vakantiehuisjes toe te staan.

De inhoud van de recreatiewoningen staat los van de kleinschaligheid van het landschap. Van belang is dat het stedenbouwkundig programma geen afbreuk doet aan de kleinschaligheid van het landschap, omdat de stedenbouwkundige opzet van het plan niet grootschalig aandoet, doordat sprake is van verschillende hofjes, die ieder worden begrensd met landschappelijke elementen. De kleinschaligheid wordt hierdoor juist versterkt. Daarbij worden de woningen opgetrokken in een typisch Twentse stijl om aansluiting te vinden bij het Twentse landschap.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**10 In het plangebied zullen dagelijks veel mensen verblijven. In het ZKA rapport, pagina 6, staat dat wordt uitgegaan dat wandelpaden in het bosperceel worden gerealiseerd. Blijkens artikel 6 van de planregels is de aanleg van onder meer voetpaden in het bos niet toegestaan en staat extensieve dagrecreatie (6.1 onder a) ondergeschikt aan instandhouding van bosbeplanting. Ook de noodzaak en nadelige gevolgen van de pitch en putt golfbaan is onvoldoende onderzocht.**

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant heeft juist geconstateerd dat de aanleg van voetpaden in het bos niet is toegestaan. De aanleg van paden in het bosperceel is namelijk ook niet gewenst. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan werd de mogelijkheid tot het realiseren van paden en extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit niet meer toegestaan. De pitch en putt golfbaan is op verzoek van initiatiefnemer uit het bestemmingsplan verwijderd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen in zoverre dat de mogelijkheid tot het realiseren van paden en extensief dagrecreatief medegebruik niet meer bestaat.



**11 Het rapport van Hopman Andres Consultants BV van 2 september 1998 is niet bijzonder positief over de marktkansen over bungalows met verplichte verhuur. Aan dat rapport is onvoldoende aandacht besteed.**

*Gemeentelijk standpunt*

Onduidelijk is welk rapport van Hopman Andres Consultants door reclamant wordt bedoeld. Voor recreatiepark 't Satersloo is een actueel marktonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende marktkansen voor de herontwikkeling van het voormalige campingterrein tot een recreatiepark zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**12 Onderhavig plan zal negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. De volgens het bestemmingsplan toegestane activiteit zal veel (verontreinigend) gemotoriseerd verkeer, openhaarden in bungalows in de zomer aantrekken. Het is zeer de vraag of kan worden voldaan aan de voorgeschreven (Europese) luchtkwaliteitsnormen. In de nabije omgeving liggen bovendien woningen van derden op minder dan 100 meter afstand. Het verkeer op de wegdelen gelegen op Drosteweg tussen Zoekedijk en Saterslostraat zal aanmerkelijk toenemen, omdat navigatiesoftware deze route aanbeveelt.**

*Gemeentelijk standpunt*

In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf "luchtkwaliteit" opgenomen. (Paragraaf 4.7). Hierin is beschreven hoe rekening moet worden gehouden met de eisen op het gebied van luchtkwaliteit. Voor recreatiepark 't Satersloo geldt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**13 Er is veel mogelijk zoals een receptie, zwembaden en bowlingbanen die her en der op het gehele terrein gebouwd mogen worden. Alle begrippen zijn niet goed gedefinieerd. Er dient expliciet een verbodsbepaling te worden opgenomen dat vlaggenmasten, masten voor telecommunicatie, reclameborden en masten, etc. niet zijn toegestaan. Landschapelijk gezien zijn deze attributen hoogst ongewenst.**

*Gemeentelijk standpunt*

Uitsluitend binnen de bestemming "Gemengd" kunnen ondersteunende voorzieningen voor het recreatiepark worden gerealiseerd. Het betreft hier voorzieningen zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving onder artikel 4.1.

Het bedoelde zwembad kan uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' binnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie".

Binnen de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” is het mogelijk om sport- en speelterreinen te realiseren. Deze staan genoemd in artikel 6.1 en zijn ondergeschikt aan de recreatiewoningen en groepsaccommodaties. Wij zien de ondergeschikte sport- en speelterreinen niet als bezwaarlijk binnen deze bestemming.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**14 Ook is ongewenst dat blijkbaar allerlei nevenactiviteiten kunnen plaatsvinden zoals picknickgelegenheden en opvallende reclame uitingen opgehangen aan de bijgebouwen e.d.**

*Gemeentelijk standpunt*

Vanuit planologisch oogpunt lijkt ons het picknicken op een recreatiepark aanvaardbaar. Ten aanzien van de door reclamant geuite angst dat er reclame uitingen worden opgehangen aan bijgebouwen merken wij dat dergelijke uitingen worden gereguleerd door de Wabo en de Algemene Plaatselijke Verordening, zodat deze angst niet gerechtvaardigd is.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**15 Volgens het streekplan moeten nieuwe grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen met het openbaar vervoer bereikbaar zijn. Op zondag rijden er geen bussen en op door de weekse dagen is er geen vervoer na 19.00 uur. Onderhavig bungalowpark is vrijwel niet bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met het Streekplan.**

*Gemeentelijk standpunt*

Zoals wij reeds eerder hebben opgemerkt is het Streekplan niet meer van toepassing. Uit de Omgevingsvisie voor Overijssel volgt dat het de ambitie van de provincie is om de bereikbaarheid van voorzieningen d.m.v. het openbaar vervoer te vergroten. De ambitie wordt gezien als een algemene afspraak tussen provincie en overheid om het openbaar vervoer zoveel mogelijk te stimuleren. Het is niet zo dat per plan moet worden afgewogen of er een bijdrage aan het openbaar wordt geleverd. Er is sprake van openbaarvervoer van en naar Saasveld. Van de door reclamant gestelde strijd met provinciaal beleid is dan ook geen sprake.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**16 In de toelichting is aangegeven dat de ondernemer de economische haalbaarheid van het bedrijfsconcept vanuit de opbrengsten van verhuur aantonen. Tevens moet er een actief gemeentelijk handhavingsbeleid zijn. De economische haalbaarheid is niet met een rapport voldoende aangetoond. En een actief gemeentelijk handhavingsbeleid neergelegd in een door het bevoegd gezag vastgesteld document lijkt niet aanwezig.**

*Gemeentelijk standpunt*

In de beleidsnota "(semi) permanente bewoning van recreatiewoningen" is het beleid ten aanzien van de handhaving tegen permanente bewoning van recreatiewoningen opgenomen. In het bedrijfsplan is de haalbaarheid van het plan aangetoond.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**17 In de begripsomschrijving wordt een horecabedrijf dermate ruim omschreven dat er bijvoorbeeld ook live muziek ten gehore kan worden gebracht. In de toelichting wordt gerept over dagrecreatieve productinvulling. Daarbij is de vraag welke tijden er gelden voor horeca activiteiten. In het kader van handhaving is het een en ander ook zeer moeilijk te controleren. Voor geluidsoverlast en andere vormen van overlast moet worden gevreesd.**

*Gemeentelijk standpunt*

In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan wordt de horeca ondergebracht in de bestemming "Gemengd". Binnen de bestemming "Gemengd" wordt horeca toegestaan in de categorie 2. Op basis van deze omschrijving van deze categorie wordt live muziek inderdaad niet uitgesloten. Wij achten het ook niet wenselijk om via de begripsomschrijving hierover een standpunt in te nemen. In de algemene plaatselijke verordening is de sluitingstijd opgenomen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**18 In de reactie op inspraak wordt gesproken over een goede locatie voor zakenmensen, gezien de aanwezigheid van een zalencentrum. Kennelijk is de haalbaarheid mede gebaseerd op verhuur aan zakenmensen voor bijeenkomsten met een zakelijk karakter. Althans het gebruik van de 19 groepsaccommodaties is hier kennelijk op gericht. Volgens reclamant mogen er daarom geen groepsaccommodaties worden gebouwd, in plaats daarvan ten hoogste huisjes van 6-8 personen.**

*Gemeentelijk standpunt*

De haalbaarheid van het plan is gebaseerd op het marktonderzoek. In het geactualiseerde marktonderzoek is noch het zalencentrum noch verhuur voor zakelijke doeleinden onderdeel van de afweging geweest.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**19 Het thans voorliggende plan scheidt zodanige kaders dat er feitelijk sprake is van de oprichting van een recreatiecentrum waarbij volgende VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand geldt van 300 meter.**

*Gemeentelijk standpunt*

Op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt op basis van bijlage 1 een standaard richtafstand van 50 meter tussen een recreatiepark en een gevoelige bestemming. Aangezien het betreffende gebied ten zuiden van het plangebied reeds wordt aangemerkt als

een gemengd gebied, mag de aangegeven richtafstand met 1 trap omlaag bijgesteld worden. Van een conflict met de VNG brochure is dan ook geen sprake te zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**20 Er zou uit de stukken blijken dat er sprake is van een ondernemingsplan. Dit heeft echter niet ter inzage gelegen. Ook lagen niet ter inzage de getekende overeenkomsten en conceptovereenkomsten zoals is aangegeven in de inhoudsopgave bij het hoofdstuk 'separate bijlagen'. Om die reden zijn de belangen geschaad. Het plan kon niet goed op zijn merites worden beoordeeld. Er is strijd ontstaan met de wettelijke mogelijkheden om alle stukken in te mogen zien. Er is in strijd gehandeld met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Bijvoorbeeld wegens strijd in handelen met artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht.**

*Gemeentelijk standpunt*

Reclamant stelt onterecht dat er sprake zou moeten zijn van een ondernemingsplan. Er is namelijk geen ondernemingsplan bij de gemeente ingediend. Bij de inhoudsopgave van het bestemmingsplan is een inventarislijst opgenomen waarop is weergegeven welke bijlagen horen bij het ontwerpbestemmingsplan en deze hebben ook ter inzage gelegen. Voorts is van de zakelijke inhoud van de exploitatieovereenkomst kennisgegeven in DinkellandVisie d.d. 14 juni 2012 en die heeft vanaf 15 juni 2012 voor twee weken ter inzage gelegen. Van de gestelde strijdigheid is dan ook geen sprake.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**21 Het is mogelijk dat er her en der recepties, zwembaden, bowlingbanen en dergelijke kunnen worden gebouwd. Dat komt doordat begrippen onduidelijk zijn. De definitie van 'hoofdverblijf' is onduidelijk. Op basis hiervan zou in de recreatiewoningen permanent gewoond kunnen worden.**

**Het begrip 'extensieve dagrecreatie' is onvoldoende gedefinieerd. Welke extensieve dagrecreatie is in het bos wel of niet toegestaan? Er is onvoldoende inzicht of de aanleg van fietspaden en wandelpaden wel of niet zijn toegestaan. Er moeten betere bepalingen komen. Dat er een aanlegvergunningstelsel is opgenomen doet daar niet aan af. Kan publiek ook (zonder voetpad) het bos inlopen. Een bepaling is nodig die aangeeft dat het bos niet voor publiek toegankelijk is. De vrijstellingsmogelijkheid voor het aanleggen van paden moet uit het plan worden genomen. Tevens ontbreken duidelijke voorwaarden waaronder een aanlegvergunning verleend zou kunnen gaan worden.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het realiseren van een receptie is uitsluitend mogelijk binnen de bestemming "Gemengd". Een zwembad is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'zwembad'. Bowlingbanen, voor zover door exploitant gewenst, zouden in dat geval worden gerekend tot sport- en speelvoorzieningen. Deze staan genoemd in de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" (artikel 6.1 onder m) en zijn ondergeschikt aan de recreatiewoningen en groepsaccommodaties.

Wij zien de ondergeschikte sport- en speelterreinen niet als bezwaarlijk binnen deze bestemming.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Het plan is te ruim en laat teveel gebruiks- en bouw mogelijkheden toe. Het tast tevens de rechtszekerheid aan. Als extra bepaling dient te worden opgenomen dat de vrijstellingsregeling de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure dient te doorlopen en waarbij gebruikers van gebouwde eigendommen binnen een straal van 200 meter van het plangebied en eigenaren van omliggende gronden een niet op naam gestelde kennisgeving toegezonden zodat deze belanghebbende tijdig rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen planologische veranderingen.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het bestemmingsplan wordt voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld van Afdeling 3.4 van de Awb. Wanneer er middels een omgevingsvergunning een zogenoemde binnenplanse ontheffing wordt aangevraagd, bepaalt de Wabo welke procedure van toepassing is op de aanvraag, zodat in de planregels geen procedure kan worden voorgeschreven voor deze ontheffing.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Er ontbreekt ten onrechte een verbodsbepaling dat open haarden en bouwwerken, buitenbarbecues e.d. en open vuur in het gehele plangebied niet is toegestaan. Een verbodsbepaling en regeling ontbreekt over het tegengaan van te veel en felle buitenverlichting in het gehele plangebied.**

*Gemeentelijk standpunt*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat het gebruik van barbecues, open haarden en dergelijke in relatie tot de omvang van het aanbod aan recreatiehuisjes (126 stuks) niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het recreatiepark wordt de paden verlicht met straatverlichting. Om lichtuitstraling tot een minimum te beperken wordt gewerkt met lage straatlantaarns. De maximale bouwhoogte van bouwwerken in het bestemmingsplan is daarom op 4 meter bepaald. Daarnaast wordt er gewerkt met armaturen die de lichtbundel naar beneden richten. Het beperken van de lichtuitstraling is wenselijk voor het in stand houden van de ecologische waarden in het plangebied (foerageergebied voor vleermuizen) omdat de Provincie donkerte heeft aangemerkt als één van de kernkwaliteiten voor het buitengebied. Door het treffen van deze maatregelen is het overigens uitgesloten dat er onaanvaardbare lichtuitstraling voor omwonenden van het park ontstaat.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Aan het aspect horizonvervuiling is onvoldoende aandacht geschonken. Het landschappelijke karakter in het kleinschalig coulisselandschap wordt door de recreatieve voorzieningen teveel aangepast.**

*Gemeentelijk standpunt*

Recreatiepark 't Satersloo wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Aan de noord-, west- en oostzijde wordt het park voorzien van een groenstrook. Doordat wordt uitgegaan van de handhaving en versterking van bestaande landschappelijke structuren zal de zichtbaarheid vanaf de openbare weg minimaal zijn. Van horizonvervuiling kan dan ook geen sprake zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Het plan laat nog steeds de mogelijkheid open dat stacaravans, caravans, tenten en een tennisbaan gebruikt mogen worden in het nieuwe plan, naast de bungalows. Dat is niet de bedoeling.**

*Gemeentelijk standpunt*

Het is onduidelijk op basis van welke gronden reclamant van mening is dat het plan nog steeds voorziet in de mogelijkheid tot het plaatsen van stacaravans, caravans en/of tenten. Het realiseren van een tennisbaan, als zijnde sport- of speelterrein, ondergeschikt aan het gebruik van gronden bestemd voor recreatiewoningen en groepsaccommodatie is daarentegen wel mogelijk en wordt niet als hinderlijk gezien.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**Aan wordt gesloten bij de eerder ingediende inspraakreactie en zienswijzen die anderen hebben ingediend. De teksten dienen als herhaald te worden beschouwd. Alle overige zienswijzen, bedenkingen, inspraakreacties, advies en conclusies tegen het onderhavig plan, ingediend namens anderen, dienen voor wat betreft de inhoud betreft tevens te worden gezien als mede ingediend door ondergetekende en vormen een onderdeel van deze zienswijze.**

*Gemeentelijk standpunt*

Reclamant verwijst naar eerder ingediende inspraakreactie en naar zienswijzen die anderen hebben ingediend. Het is aan reclamant om te motiveren waarom hij het niets eens met het gemeentelijk standpunt op zijn inspraakreactie. Nu reclamant dit heeft nagelaten is het niet mogelijk om gemeentelijke reactie hierop te geven. Voorts verwijst reclamant naar zienswijzen die anderen hebben ingediend. De gemeentelijke reactie op deze andere zienswijzen is weergegeven in onderhavige reactienota.

**Datum aanvulling op zienswijze: 14 augustus 2012**

**Datum ontvangst: 14 augustus 2012**

**1 Reclamant stelt dat de economische haalbaarheid van het plan niet inzichtelijk is gemaakt. Er zou onvoldoende vast staan of het plan financieel haalbaar en uitvoerbaar is.**

Het bedrijfsplan is geactualiseerd. Voorts is ook het marktonderzoek geactualiseerd. Hieruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**2 De planregels zouden onduidelijk zijn en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als voorbeeld verwijst naar reclamant naar de artikelen 3, 5, 7, 8 en 9 welke onduidelijk zijn doordat de begrippen beplanting en bebossing, dagrecreatief, speelvoorzieningen, paden, waterberging, nutsvoorzieningen, verhardingen, bouwwerken geen gebouw zijnde waaronder kunstobjecten, als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 zijn niet gedefinieerd.**

*Gemeentelijke standpunt*

Reclamant stelt dat de voornoemde begrippen niet zijn gedefinieerd en daardoor vernoemde artikelen onduidelijk zijn. De planwetgever is niet verplicht om alle begrippen in het de planregels te definiëren. Bij de genoemde begrippen kan worden aangesloten bij het dagelijks taalgebruik. Van onduidelijkheid in voornoemde artikelen is dan ook geen sprake. Ten aanzien van de algemene beginselen wordt opgemerkt dat het vast te stellen bestemmingsplan hiermee niet in strijd is.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**3 Voorts stelt reclamant dat ook de aard, omvang, lengte, breedte diepte en hoogte van beplanting en bebossing, dagrecreatief medegebruik, speelvoorzieningen, paden, waterberging, nutsvoorzieningen, verhardingen, vermaaksfunctie, bouwwerken geen gebouwen waaronder kunstobjecten, onvoldoende gedefinieerd in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 waardoor onderhavig artikelen ook om die reden voor meerderlei uitleg vatbaar zijn. Hetzelfde zou gelden voor de reeks niet goed gedefinieerde begrippen in artikel 4.**

*Gemeentelijke standpunt*

Ook hier stelt reclamant dat een aantal begrippen niet zijn gedefinieerd en daardoor bepaalde artikelen onduidelijk zijn. Voor de begrippen die reclamant niet merken wij ook hier op dat kan worden aangesloten bij het dagelijks taalgebruik. Voorts verwijst reclamant naar een aantal begrippen in artikel 4, maar motiveert niet welke begrippen dat zijn, zodat daarop geen gemeentelijke reactie kan worden gegeven.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**4 Als voorbeeld wijst reclamant ook naar de artikelen 6 en 7 die onduidelijk zouden zijn, doordat de begrippen dagrecreatieve voorziening, kleinschalige horeca, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, beheersvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, paden, waterberging, nutsvoorzieningen, verhardingen, bouwwerken geen gebouwen waaronder kunstobjecten,**

**speelvoorzieningen, terrassen, erven en terreinen, recreatieterreinen, ten dienste van het recreatieterrein, horecadoeleinden, aanverwante voorzieningen als bedoeld in artikel 6 en 7, zijn niet gedefinieerd.**

*Gemeentelijke standpunt*

Zie voor de gemeentelijke reactie hierop naar hetgeen onder punt 2 is overwogen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**5 Ook zou het begrip permanente bewoning niet goed gedefinieerd zijn. De uitleg die volgt bij punt 50 van artikel 1 begrippen is voor meerderlei uitleg vatbaar. Wat is een hoofdverblijf? Wat is een hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats? Wat is een hoofdverblijf buiten de vaste woonplaats?**

*Gemeentelijk standpunt*

In artikel 6.3 onder a van de planregels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen op basis waarvan is bepaald dat het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor recreatief verblijf wordt gerekend tot strijdig gebruik met de bestemming "recreatie - verblijfsrecreatie". In de begripsbepaling zijn hiervoor de volgende begrippen opgenomen:

groepsaccommodatie:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf. Het gebouw is in zijn geheel of in delen verhuurbaar;

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;

recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie.

recreatiewoning:

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

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;

Op basis van deze wijziging kan er op voornoemd gebruiksverbod worden gehandhaafd.

*Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door voornoemde wijzigingen in de planregels op te nemen.



**6 Ook is de aard, omvang, lengte, breedte diepte en hoogte van dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige horeca, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, beheersvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, paden, waterberging, nutsvoorzieningen, verhardingen, bouwwerken geen gebouwen waaronder kunstobjecten, speelvoorzieningen, terrassen, erven en terreinen zijn niet gedefinieerd in de artikelen 6 en 7.**

*Gemeentelijke standpunt*

Zie voor de gemeentelijke reactie hierop naar hetgeen onder punt 2 is overwogen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**7 Reclamant stelt dat een worst-case scenario van het plan niet is doorgerekend. Daardoor zouden de negatieve gevolgen voor het leefmilieu voor wat betreft lichthinder, lichtschade, lawaai, schade aan flora en fauna, luchtvervuiling, verkeersdruk, verkeershinder, verkeersdruk, ontsluiting, verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling niet bekend zijn.**

*Gemeentelijk standpunt*

Reclamant stelt dat de negatieve gevolgen voor het leefmilieu niet bekend zijn. Deze gevolgen zijn onderzocht en deze onderzoeken zijn deugdelijk tot stand gekomen in inhoudelijk concludent. De resultaten zijn bekend en meegenomen in de besluitvorming.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**8 Er zijn diverse evenementen mogelijk en met een omgevingsvergunning zelfs evenementen van langer dan 14 dagen. Voorts zou het plan grote evenementen toelaten.**

*Gemeentelijke standpunt*

Reclamant stelt terecht dat met artikel 12.2 van de planregels geen beperkingen stelt aan het soort evenement en de duur.

*Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen door artikel 12.2 uit de planregels te verwijderen.

**9 Volgens reclamant zouden de regels intern strijdig zijn. Het plan zou voorts niet voorzien in regels in het tegengaan van bewoning van buitenlanders en tijdelijk buitenlandse arbeidskrachten.**

*Gemeentelijk standpunt*

Voor de inhoudelijk reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder punt 5.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**10 Reclamant merkt op dat door moeilijke verhuur en verkoop van dergelijke huisjes veelal financiële noodconstructies worden bedacht, zodat de huisjes anders dan voor zuiver recreatieve doeleinden zouden kunnen worden gebruikt.**

#### *Gemeentelijke reactie*

Ter voorkoming van ander gebruik dan gebruik voor recreatieve doeleinden van de recreatiewoningen zijn er planregels aangepast. Voor de gemeentelijke reactie hierover verwijzen wij naar punt 5.

**11 Het begrip recreatieve bewoning en verblijfsrecreatie zijn volgens reclamant niet gedefinieerd.**

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor de gemeentelijke reactie verwijzen wij naar punt 5.

**12 Reclamant stelt dat de artikelen 12 en 13 te ruim zijn en het teveel aantasting van het leefmilieu toelaat.**

#### *Gemeentelijke reactie*

In artikel 12 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Deze algemene gebruiksregels dienen ter handhaving van een strijdig gebruik. Voorts is in artikel 12 een zogenoemde binnenplanse afwijking opgenomen ten behoeve van evenementen. Zoals omschreven onder 8 wordt deze afwijking uit de planregels verwijderd.

Ten aanzien van artikel 13 wordt opgemerkt dat dit artikel algemene afwijkingsregels bevat en hierin is gespecificeerd wanneer van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt en welke belangen moeten worden afgewogen. Het artikel is dan ook niet te ruim omschreven waardoor het teveel het leefmilieu zou kunnen aantasten. Ten aanzien van artikel 13 onder b en onder c van de planregels zijn wij van mening dat deze niet relevant zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan en zullen daarom uit de planregels worden verwijderd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen, met dien verstande dat artikel 13 onder b en c van de planregels wordt verwijderd.

**13 Tenslotte stelt reclamant dat het overgangsrecht te ruim is, het in de regels gehanteerde begrip onevenredige afbreuk zou voor meerderlei uitleg vatbaar zijn, het plan zou niet handhaafbaar zijn en nogmaals wordt door reclamant gesteld dat de begrippen voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.**

#### *Gemeentelijke reactie*

In de planregels is standaard overgangsrecht opgenomen. Het standpunt dat dit te ruim zou zijn kan dan ook niet slagen. Ten aanzien van het begrip onevenredige afbreuk gaan wij ervan uit dat reclamant doelt op artikel 13 de algemene afwijkingsregels waarin dit begrip is opgenomen. Dit begrip is een algemeen geaccepteerd begrip bij een zogenoemde binnenplanse afwijking. Ten aanzien van artikel 13 onder b en onder c van de planregels zijn wij van mening dat deze

niet relevant zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan en zullen daarom uit de planregels worden verwijderd. Ten aanzien van de handhaafbaarheid van het plan wordt opgemerkt dat dit zodanig algemeen is gesteld dat daar geen gemeentelijke reactie op kan worden gegeven. In het plan zijn immers gebruiksregels opgenomen en deze volstaan. Ook ten aanzien van de opmerking dat de begrippen voor meerderlei uitleg vatbaar zou zijn merken wij op dat dit dusdanig algemeen is gesteld, dat het niet mogelijk is om daar een reactie op te geven. In de begripsbepalingen zijn de begrippen omschreven. Het is aan reclamant om te motiveren welke begrippen en waarom deze voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen, met dien verstande dat artikel 13 onder b en c van de planregels wordt verwijderd.

## **2.9 Reclamant 8a**

Datum brief: 25 juli 2012, 26 juli 2012

Datum ontvangst: fax 25 juli 2012

**De inhoud van de zienswijze inclusief de aanvullingen is gelijk aan die van reclamant 8, zodat voor de gemeentelijke reactie hierop naar reclamant 8 wordt verwezen.**

## **2.10 Reclamant 9**

Datum brief: 5 september 2012

Datum ontvangst: 6 september 2012

### *Gemeentelijke reactie*

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen door een ieder naar voren worden gebracht. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen vanaf 15 juli 2012. De zienswijze is gedateerd op 5 september en ontvangen op 6 september 2012 en derhalve buiten de termijn van zes weken ingediend. De publicatie van het ontwerpbesluit bevatte voldoende informatie om te beoordelen of het wenselijk is om een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Nu reclamant heeft nagelaten om tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen en er met betrekking tot hetgeen in de zienswijze is aangevoerd er geen rechtvaardigingsgrond is gebleken voor het niet tijdig naar voren brengen van een zienswijze, wordt de zienswijze buiten beschouwing gelaten.

### **3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN**

Op grond van de bevindingen naar aanleiding de actualisatie van onderzoeken, recente ontwikkelingen in het plangebied en van de ingebrachte zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen en ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

#### **Toelichting**

“Provinciaal beleid”, paragraaf 2.3, pagina 5 en verder is geactualiseerd (Omgevingsvisie en verordening).

“Gemeentelijk beleid” is geactualiseerd (Structuurvisie Dinkelland 2013, pagina 18 en 19, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, pagina 20 en 21).

“Gewenste situatie”, paragraaf 3.2, pagina 23 is geactualiseerd (stedenbouwkundig plan aangepast, invulling en locatie centrumvoorzieningen gewijzigd, pitch- en putgolfbaan verwijderd).

“Verkeer en parkeren”, paragraaf 3.4, pagina 26 t/m 29 is aangepast naar aanleiding van geactualiseerd verkeersonderzoek (bijlage 9).

“Marktanalyse”, paragraaf 3.5, pagina 29 is aangepast naar aanleiding van geactualiseerde marktanalyse (bijlage 7).

“Agrarische bedrijven in de omgeving”, paragraaf 4.2, pagina 30 en verder is aangevuld met geurberekening (bijlage 8) en weergave voorgrond en achtergrondbelasting, alsmede motivering goed woon- en leefklimaat.

“Lichthinder”, paragraaf 4.4, pagina 35 en “hinder in de aanleg- en bouwfase”, paragraaf 4.5, pagina 35 is toegevoegd.

“Bodem”, paragraaf 4.9, pagina 39 is aangevuld naar aanleiding van een geactualiseerd bodemonderzoek (bijlage 13).

“Ecologische voortoets” pagina 45 toegevoegd naar aanleiding van uitgevoerd onderzoek Voortoets 't Satersloo (bijlage 16).

## Regels

### Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling zijn de volgende begrippen als volgt gewijzigd c.q. opgenomen:

dagrecreatieve goederen:

(electrische) fietsen, skeelers, skelters, tandems, mountainbikes en daarmee gelijk te stellen goederen;

groepsaccommodatie:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf. Het gebouw is in zijn geheel of in delen verhuurbaar;

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;

horecabedrijf categorie 1:

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

horecabedrijf categorie 2:

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

recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie.

recreatiewoning:

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

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;

In de begripsbepaling zijn de volgende begrippen uit het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen:

55. recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend en/of verblijfsrecreatie;

58. vaste woonplaats:

de plaats waar een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen) gedurende een gedeelte van het jaar (ten minste 180 dagen), waaronder in ieder geval een aanzienlijk gedeelte (ten minste 50 dagen) van de maanden december, januari en februari, gehuisvest is;

#### Artikel 3 Groen

- In artikel 3.1 is onder de bestemmingsomschrijving “dagrecreatief medegebruik”, “speelvoorzieningen” en “paden” verwijderd.
- In artikel 3.1, onder g is de aanduiding opgenomen “specifieke vorm van verkeer – pad”. Het beoogde fiets-/voetpad komt daarmee op circa 13 meter vanaf de perceelgrens van het perceel aan de Drosteweg 25 te liggen.
- In artikel 3.3 is ter bescherming van de houtwal in het plangebied een zogenoemd aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### Artikel 4 Gemengd

- Ter vervanging van de bestemming “Horeca” is de bestemming “Gemengd” opgenomen.
- De ontheffing (artikel 4.5 b uit het ontwerpbestemmingsplan) voor het realiseren van een paardenbak is in het vastgestelde bestemmingsplan komen te vervallen.

#### Artikel 5 Natuur en Bos

- In artikel 5.1 is onder de bestemmingsomschrijving “paden” en “extensief dagrecreatief medegebruik” verwijderd.

#### Artikel 6 Recreatie - Centrumgebouw

- Artikel 6 “Recreatie – centrumgebouw” uit het ontwerpbestemmingsplan is in het vastgestelde bestemmingsplan komen te vervallen.

#### Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie

- In artikel 6.1 onder a is het begrip ‘verblijfsrecreatie’ toegevoegd.
- In artikel 6.1 onder d is toegevoegd dat een bedrijfswoning wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”
- In artikel 6.1 onder g is toegevoegd dat een openluchtwembad wordt toegestaan, ter plaatse van de aanduiding “zwembad”.
- In artikel 6.2.1 onder b onder 1 is de maximale inhoud van 325 m<sup>3</sup> gewijzigd in 300 m<sup>3</sup>.
- In artikel 6.2.1 onder f is de maximale goothoogte gewijzigd van 4,00 meter in 3,50 meter.



- In artikel 6.2.1 onder g en onder h is opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen/groepsaccommodaties tot 400 m<sup>3</sup> ten hoogste 8,00 meter zal bedragen en voor recreatiewoningen/groepsaccommodaties van meer dan 400 m<sup>3</sup> ten hoogste 10,00 meter zal bedragen.
- In artikel 6.2.1 onder i en onder j is opgenomen dat de dakhelling ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden zal bedragen.
- In artikel 6.2.3 en artikel 6.2.4 zijn de bouwregels voor een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning opgenomen.
- In 6.2.6 onder b is de maximale bouwhoogte van “overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde” gewijzigd van 6,00 meter naar 4,00 meter.
- In artikel 6.3 zijn de volgende specifieke gebruiksregels toegevoegd:
  - Het gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan voor recreatief verblijf wordt gerekend tot strijdig gebruik.
  - Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor bewoning door seizoensarbeiders.
  - Het gebruiken van gronden en bouwwerken zodanig dat het aantal slaapplekken meer bedraagt dan 768.
  - het in gebruik nemen van het recreatiepark indien niet is voorzien in de aanleg van een parkeerterrein met 200 parkeerplaatsen met een minimale oppervlakte van 10m<sup>2</sup> per parkeerplaats binnen de bestemming "Verkeer – Parkeren".
  - het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6.3 onder h.
  - het gebruik van een bedrijfswoning voor ondergeschikte horeca, zodanig dat de bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning
  - het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de in lid 6.1 onder g en m genoemde functies anders dan ten behoeve van de bezoekers van het recreatiepark.
- In artikel 6.4 onder c is een binnenplanse afwijking opgenomen waarin bepaald dat inwoning in de bedrijfswoning onder voorwaarden is toegestaan.

#### Artikel 8 Sport

- De bestemming “Sport” ten behoeve van de pitch- en putgolfbaan is verwijderd.

#### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 12.2 (Afwijking van de algemene gebruiksregels, ten behoeve van het toestaan van evenementen) uit het de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 10 (Algemene gebruiksregels) van het vastgestelde bestemmingsplan komen te vervallen.

#### Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Artikel 13 onder b en c (algemene afwijkingen ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en zendmasten) uit de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 11 van het vastgestelde bestemmingsplan komen te vervallen.

## Verbeelding

Op de verbeelding zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

- De bestemming "Sport" is komen te vervallen en gewijzigd in "Groen";
- De bestemming "Recreatie – Centrumgebouw" is komen te vervallen en gewijzigd in "Recreatie – Verblijfsrecreatie";
- De bestemming "Horeca" is komen te vervallen en gewijzigd in "Gemengd";
- De aanduidingen "zwembad" en "specifieke vorm van verkeer – pad" zijn aangebracht.
- De afstand van de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" tot aan de woonbestemming aan de Drosteweg 25 is aangepast tot tenminste 30 meter.

## Onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn verwijderd, geactualiseerd of toegevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan	Vastgesteld bestemmingsplan
Toelichting op maatvoering recreatiewoningen	Geactualiseerd 12 november 2013 (bijlage 3)
Memo veiligheid	Verwijderd
Marktanalyse recreatiewoningen Overijssel, ZKA, januari 2008.	Verwijderd
Witpaard, beeldkwaliteitsplan 't Saterslo, Saasveld, februari 2011.	Geactualiseerd, juni 2013 (bijlage 5)
Royal Haskoning, Verkeersstudie recreatiepark 't Saterslo, eindrapport, 18 maart 2010.	Geactualiseerd 12 november 2013 (bijlage 9)
ZKA Consultants & Planners, Erve Holtkamp Saasveld, onderzoek naar marktkansen en effecten van het recreatiebungalowpark, februari 2004.	Geactualiseerd tot "Resort 't Satersloo, Studie marktkansen; actualisering 2013, 1 augustus 2013 (bijlage 7)
ZKA Consultants & Planners, Economische meerwaarde 't Saterslo te Saasveld, 11 april 2008.	
ZKA Consultants & Planners, Recreatiepark 't Saterslo te Saasveld - Aanwinst voor Dinkelland en Twente, 20 februari 2009.	
ZKA Consultants & Planners, Actualisatie eerdere studies (bijlage 6, 7 en 8), 27 april 2012	
't Saterslo, Saasveld, Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht Kragten adviesbureau, oktober 2010;	Geactualiseerd, 6 september 2013 (bijlage 10)
Ecologisch onderzoek Recreatiewoningen Saasveld, inventarisatie en beoordeling natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet', Ecogroen advies, september 2005.	Geactualiseerd tot "Actualisatie flora- en faunaonderzoeken recreatiepark te Saasveld, 11 juni 2013 (bijlage 15)
Ecologische beoordeling aanleg recreatiepark te Saasveld (gemeente Dinkelland), Altenburg en Wymenga, maart 2008.	
Altenburg en Wymenga, aanvullend onderzoek Veldspitsmuis, 24 september 2008.	
Actualisatie flora- en faunaonderzoeken recreatiepark te Saasveld, Kragten, 20 januari 2012.	

Inventariserend Veldonderzoek Erve Holtkamp te Saasveld, Synthegra Archeologie bv, Zelhem, december 2003	Niet geactualiseerd (bijlage 17)
Landschappelijk inrichtingsplan, Recreatiepark 't Saterslo in Saasveld, Kragten, project ARC017, d.d. 9 april 2009.	Geactualiseerd, 19 augustus 2013 (bijlage 4)
Verkennd bodemonderzoek voormalige camping "Erve Holtkamp" a/d Drosteweg 31 te Saasveld. Lankema Geotechniek Almelo B.V., kenmerk rapport PKU/VN-27085, 1 augustus 2005.	Geactualiseerd tot "Verkennd milieukundig bodemonderzoek Drosteweg percelen T nrs. 1360 en 1361 te Saasveld, 16 juli 2013 (bijlage 13)
Bodemonderzoek conform NEN 5725, Kragten, 2 mei 2012	
RBOI, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en luchtkwaliteitonderzoek, 17 april 2008.	Geactualiseerd, 1 november 2013 (bijlage 12)
Onderbouwing watertoets, Kragten, 26 mei 2009.	Geactualiseerd, 6 november 2013 (bijlage 14)
Bedrijfsnatuurplan Vakantiepark 't Satersloo te Saasveld, Kragten, 19 januari 2012.	Geactualiseerd, 7 augustus 2013 (bijlage 6)
	Toegevoegd: Stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1)
	Toegevoegd: Geurberekeningen (bijlage 8)
	Toegevoegd: Akoestisch onderzoek Bouwlawaai Vakantiepark 't Satersloo te Saasveld, 27 augustus 2013 (bijlage 11)
	Toegevoegd: Voortoets 't Satersloo, 1 november 2013 (bijlage 16)
	Toegevoegd: Bedrijfsplan Resort 't Satersloo, 31 juli 2013 (bijlage 2)

-----  
**Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland dd. 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Saasveld – Recreatiepark 't Satersloo".**

**Mij bekend,**

**De griffier,**