

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 17 december 2013
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.10095
Documentnummer: I13.036579

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan "Saasveld -
Recreatiepark 't Satersloo"

Denekamp, 12 november 2013

Voorstel

- Kennis nemen van het "Verslag Hoorcommissie Gemeente Dinkelland" inzake de toelichting op de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Saasveld – Recreatiepark 't Satersloo";
- Instemmen met de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Satersloo" en het bestemmingsplan "Saasveld - Recreatiepark 't Satersloo" conform de wijzigingen zoals verwoord in de reactienota gewijzigd vaststellen;
- Kennisnemen van de digitale ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1774.SAABPSATERSLO-0401.dxf waarvan bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt;
- Het beeldkwaliteitsplan "t Satersloo, Saasveld" vaststellen;
- In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Overwegingen

Inleiding

Resort 't Satersloo B.V. heeft op 11 juni 2012 verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een recreatiepark met 126 vakantiewoningen ter plaatse van de voormalige camping Erve Holtkamp nabij Saasveld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 15 juni 2012 voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In totaliteit zijn 10 zienswijzen ingekomen. 1 zienswijzen is buiten de termijn ingekomen. De inhoudelijke behandeling van de zienswijzen is verwoord in een reactienota, welke deel uitmaakt van dit advies.

Argumentatie

Op Recreatiepark 't Satersloo worden 126 vakantiewoningen gerealiseerd. Er wordt een centrumvoorziening gebouwd en op het park wordt een centrale parkeerplaats aangelegd. Het gehele park wordt landschappelijk ingepast. De huisjes worden uitgevoerd in een Twentse stijl. In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en in de reactienota wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen. Beide documenten maken deel uit van deze nota. In deze nota wordt ingegaan op de belangrijkste onderdelen.

Ontwikkelingen 't Holscher

Voormalig Partycentrum 't Holscher maakt deel uit van het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan werd 't Holscher positief bestemd in de toenmalige omvang. Vanwege de brand in juli van 2013 is de planvorming gewijzigd. Daar waar in het plangebied eerder de entree en het centrumgebouw voor het recreatiepark aan de noordoostzijde van het plangebied werd beoogd, is er nu voor gekozen om dit ter plaatse van het voormalige horecabedrijf 't Holscher vorm te geven, in

combinatie met een nieuw te realiseren horecabedrijf voor 't Holscher. Daarbij zal een kleiner horecabedrijf in de plaats komen van het voormalige zalencentrum. Het betreft een horecavoorziening die zowel door bezoekers van het park alsook door derden kan worden gebruikt. De oppervlakte van deze horecavoorziening bedraagt gezamenlijk maximaal 1.500 m². De centrumvoorzieningen ten behoeve van het park beslaan gezamenlijk een oppervlakte van 1.250 m² bestaande uit de volgende functies receptie, kantoor, winkel, technische dienst, huishoudelijke dienst, verhuurafdeling, sauna/wellness, cafetaria/afhaal en toiletgroepen met overige voorzieningen.

Marktontwikkelingen

Naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling van Recreatiepark 't Satersloo zijn verschillende marktstudies uitgevoerd. Gelet op het geruime tijdsbestek van deze bestemmingsplanprocedure zijn deze studies uiteindelijk geactualiseerd in één rapport. Uit de conclusies van dit rapport blijkt dat de herontwikkeling van het park markttechnisch haalbaar en rendabel is. Bovendien speelt het park op een goede manier in op ontwikkelingen in de markt, zoals de nog altijd toenemende mate van individualisering en beleving in combinatie met de toename van 'short breaks' en vergrijzing. De ontwikkeling van het recreatiepark beantwoordt aan de consumentenvraag.

Verkeer en ontsluiting

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. De capaciteit van de omliggende wegen is 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 en/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 gering is. 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). Het park zal verder worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor zowel recreanten, bezoekers, personeel als horecagasten (van 't Holscher).

Permanente bewoning

Permanente bewoning van de vakantiewoningen is uitgesloten. Dit is in het bestemmingsplan opgenomen via de doeleindenomschrijving en specifieke gebruiksregels. Daarnaast is met de exploitant een overeenkomst gesloten. Met deze bedrijfsmatige overeenkomst wordt afgedwongen dat de exploitant aan de koper(s) van de recreatiewoningen contractueel een verbod op permanente bewoning oplegt (inclusief kettlingbeding). In de bedrijfsmatige overeenkomst zijn aanvullende verhuurverplichtingen en voorwaarden opgenomen. Zo moet er sprake zijn van een centrale verhuurorganisatie en moeten de vakantiewoningen voor een groot deel van het jaar aangeboden worden voor recreatieve verhuur. Eigenaren kunnen hun woning slechts een beperkt deel van het jaar gebruiken.

Wijzigingen

Voor de wijzigingen die worden aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan verwijzen wij u naar de "reactienota zienswijzen".

Financiën

Met de exploitant is een exploitatieovereenkomst gesloten. Alle kosten voor planrealisatie en uitvoering zijn voor rekening en risico van exploitant.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier

raadsbesluit

Agendanummer:
Afdeling: Maatschappelijke Effecten
Zaaknummer: 13.10095
Documentnummer: I13.036579

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2013;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

- Kennis nemen van het "Verslag Hoorcommissie Gemeente Dinkelland" inzake de toelichting op de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Saasveld – Recreatiepark 't Satersloo";
- Instemmen met de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark 't Satersloo" en het bestemmingsplan "Saasveld - Recreatiepark 't Satersloo" conform de wijzigingen zoals verwoord in de reactienota gewijzigd vaststellen;
- Kennisnemen van de digitale ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1774.SAABPSATERSLO-0401.dxf waarvan bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt;
- Het beeldkwaliteitsplan "t Satersloo, Saasveld" vaststellen;
- In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 17 december 2013.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier