BESTEMMINGSPLAN
SAASVELD - RECREATIEPARK
'T SATERSLOO

Vastgesteld

Bestemmingsplan
Saasveld - Recreatiepark 't Satersloo

Code 0799147 / 01-11-13

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Algemeen 1
1. 2. Ligging van het plangebied 1
1. 3. Methodiek 2
1. 4. Leeswijzer 2

2. BELEIDSKADER **3**

2. 1. Algemeen 3
2. 2. Rijksbeleid 3
2. 3. Provinciaal beleid 5
2. 4. Gemeentelijk beleid 18

3. PLANUITGANGSPUNTEN **23**

3. 1. Huidige situatie 23
3. 2. Gewenste situatie 23
3. 3. Ruimtelijke inpassing 26
3. 4. Verkeer en parkeren 26
3. 5. Marktanalyse 29

4. OMGEVINGSASPECTEN **30**

4. 1. Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht 30
4. 2. Agrarische bedrijven in de omgeving 30
4. 3. Milieuzonering 34
4. 4. Lichthinder 35
4. 5. Hinder in de aanleg- en bouwfase 35
4. 6. Wegverkeerslawaai 35
4. 7. Externe veiligheid 36
4. 8. Luchtkwaliteit 37
4. 9. Bodem 38
4. 10. Water 39
4. 11. Ecologie 41
4. 12. Archeologie en cultuurhistorie 45

5. PLANBESCHRIJVING **47**

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem 47
5. 2. Toelichting op de regels per bestemming 47

6. UITVOERBAARHEID **51**

6. 1. Economische uitvoerbaarheid 51
6. 2. Handhaving 51
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52
6. 4. Zienswijzen en vaststelling 52

BIJLAG/EN

Bijlage 1	**Stedenbouwkundig plan**
Bijlage 2	**Bedrijfsplan**
Bijlage 3	**Toelichting op de maatvoering recreatiewoningen**
Bijlage 4	**Landschappelijk inrichtingsplan**
Bijlage 5	**Beeldkwaliteitsplan**
Bijlage 6	**Bedrijfsnatuurplan**
Bijlage 7	**Marktonderzoek**
Bijlage 8	**Geurberekeningen**
Bijlage 9	**Verkeersstudie**
Bijlage 10	**Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht**
Bijlage 11	**Akoestisch onderzoek bouwlawaai**
Bijlage 12	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en luchtkwaliteitonderzoek**
Bijlage 13	**Bodemonderzoeken**
Bijlage 14	**Waterparagraaf**
Bijlage 15	**Ecologische veldonderzoeken**
Bijlage 16	**Ecologische voortoets**
Bijlage 17	**Archeologisch veldonderzoek**
Bijlage 18	**Reactienota overleg en inspraak**
Bijlage 19	**Nota zienswijzen**

1. INLEIDING

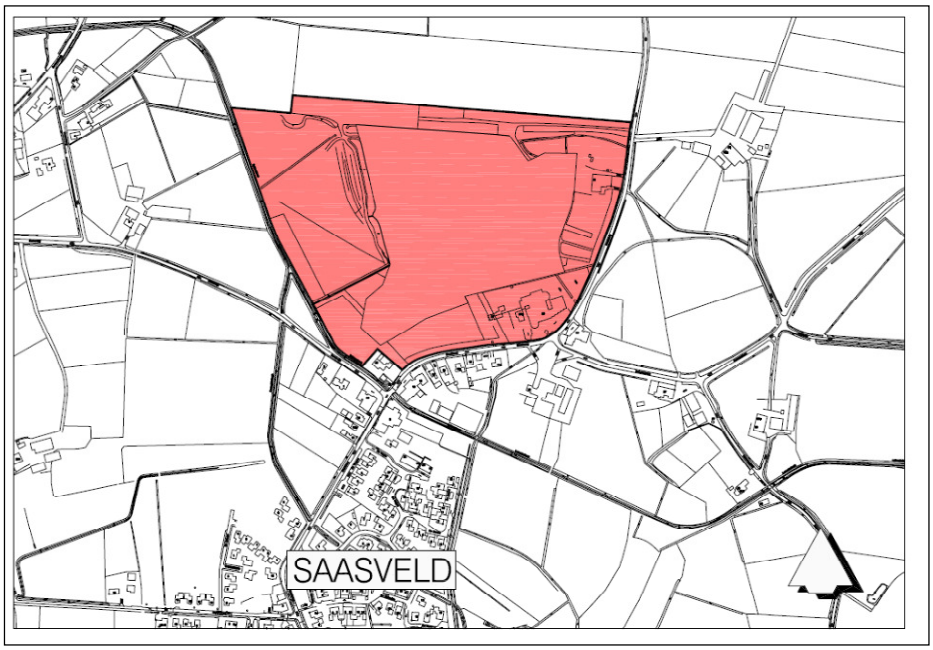
1. 1. Algemeen

’t Satersloo BV is voornemens om het voormalige kampeer- en stacaravanterrein nabij Saasveld om te vormen tot een terrein met 126 recreatiewoningen met de bijbehorende centrale voorzieningen. Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemmingsplanregeling. In het vigerende bestemmingsplan zijn slechts toeristische en vaste standplaatsen toegestaan. Recreatiewoningen passen niet binnen de huidige regeling. Om de transformatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor de omvorming van het campingterrein naar een terrein met recreatiewoningen. Ook het naastgelegen restaurant ’t Holscher is meegenomen in deze bestemmingsplanherziening en voorzien van een actuele planologische regeling, omdat bestemmingsplannen op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* eens in de 10 jaar moeten worden geactualiseerd.

1. 2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Saasveld. Het betreft het terrein van de (voormalige) camping Erve Holtkamp aan de Drosteweg. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 3. Methodiek

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld volgens de eisen die hieruit voortvloeien. Het bestemmingsplan is dan ook opgezet volgens de methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008). Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. Het plan is geschikt gemaakt voor een digitale uitwisseling en voldoet aan de vormvereisten ten behoeve van de digitale beschikbaarheid die vanaf 1 januari 2010 gelden. Tot slot is het plan qua regeling afgestemd op de systematiek van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

1. 4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgezet. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid van Rijk, Provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het voorngenomen plan. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 tot slot, gaat in op de economische uitvoerbaarheid en de doorlopen planologische procedure.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

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

2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Titel 10 van het Barro geeft de regels voor de Ecologische hoofdstructuur (EHS) weer. Bij provinciale verordening worden de op land liggende gebieden aangewezen die de Ecologische hoofdstructuur vormen en de plaats van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd (zie figuur 2). Recreatiepark ‘t Satersloo ligt buiten deze EHS gebieden.

Conclusie: recreatiepark ‘t Satersloo raakt geen rijksbelangen.

bestaande natuur

water

nieuwe natuur gerealiseerd

nieuwe natuur nog te realiseren

beheersgebied

Figuur 2. EHS provincie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

2.2.3. Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan, dat op 22 december 2009 is vastgesteld, vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's.
Het beleid van dit plan is gericht op:
1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

2.2.4. Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater.

De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen. De KRW stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:
1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

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

2. 3. Provinciaal beleid

Met Provincie Overijssel is meerdere malen afstemming gezocht over de opzet van het voorliggende bestemmingsplan. De Provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het ruimtelijk beleid en heeft waardering voor de manier waarop invulling is gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte. Onderstaand wordt beschreven op welke manier het plan zich verhoud tot het provinciale beleid op het gebied van recreatie, ruimte en landschap.

2.3.1. Beleidsnota Recreatie en toerisme; struinen door de tuin van Nederland

De provincie Overijssel wil zich inzetten voor goede dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Eén van de doelen is het versterken van de verblijfsrecreatieve sector door onder andere het bieden van ruimte aan recreatiebedrijven zodat deze kunnen inspelen op de behoefte uit de markt.

Daarnaast wordt de kwaliteit van de voorzieningen verhoogd door onder meer het stimuleren van de ontwikkeling van een gedifferentieerd en innovatief aanbod. Permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans zijn niet toegestaan.

2.3.2. Omgevingsvisie en omgevingsverordening (2009)

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009
De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:
- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De Omgevingsverordening Overijssel 2009
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven

welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

<u>Generieke beleidskeuzes</u>
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

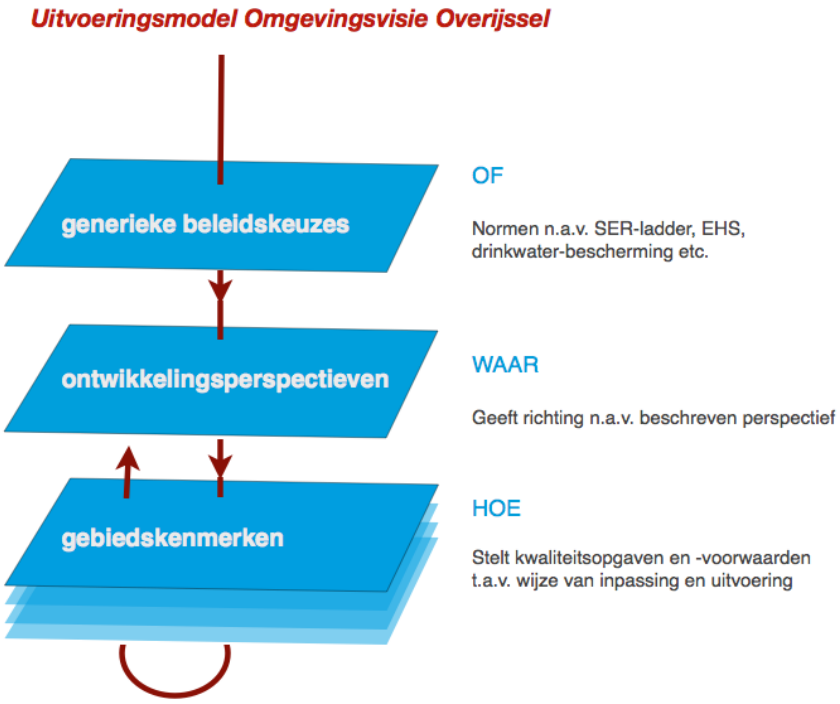
Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale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

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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikke-

lingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.
Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie)

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes
Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" is allereerst onderzocht of artikel 2.1.2 (Concentratie), artikel 2.1.3 (SER) van de omgevingsverordening toepassing is. Daarvoor zijn de begrippen 'bestaand bebouwd gebied' (artikel 2.1.1. onder f), 'stedelijke ontwikkelingen' (artikel 2.1.1 onder j) en 'groene omgeving' (artikel 2.1.1 onder h) beschouwd.

2.1.2 Principe van concentratie
"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen"

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving
"Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut."

Het begrip "stedelijke ontwikkelingen" is gedefinieerd als: 'het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden'.

Het begrip "groene omgeving" is gedefinieerd als: 'de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied'.

In de Omgevingsverordening is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: 'de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Aan de hand van de hiervoor beschreven begrippen moet worden gesteld dat de realisatie van recreatiepark 't Satersloo niet wordt aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' en dus ook niet als 'stedelijke functie' in 'bestaand bebouwd gebied'. Een recreatiepark wordt immers conform de verordening niet aangemerkt als: woningbouw, bedrijventerrein, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve of religieuze voorziening.

Het recreatiepark bevat naast de recreatiewoningen een aantal ondersteunende voorzieningen. Binnen het plangebied van Recreatiepark 't Satersloo is het perceel van het voormalige café-restaurant 't Holscher opgenomen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan (Buitengebied 1971) is hier een horecavoorziening toegestaan. De horecavoorziening die gewenst is ten behoeve van het recreatiepark wordt gecombineerd met nieuwbouw op de plek van 't Holscher. Alle andere aan

het park ondersteunende voorzieningen worden hier eveneens gecombineerd ondergebracht.

Gelet op het uitgangspunt dat de SER-ladder van toepassing is op stedelijke ontwikkelingen, moet gesteld worden dat het recreatiepark niet kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals verwoord in de omgevingsverordening.

Voor het recreatiepark in volle omvang is artikel 2.1.4 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' wel aan de orde, waarin de uitgangspunten van de provinciale systematiek van het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (zoals ook gehanteerd bij de SER-ladder) als volgt zijn vormgegeven:

> Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
> "Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
> - dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
> - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut."

De ontwikkeling van Recreatiepark 't Satersloo sluiten volledig aan bij de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De planvorming voor de realisatie van het recreatiepark is reeds eind jaren '90 gestart. Bij de aanvang van de planvorming was op de locatie nog een camping aanwezig (Erve Holtkamp). De aanwezigheid van deze camping was toentertijd de invalshoek om de locatie geschikt te maken voor herontwikkeling tot een recreatieterrein met vakantiewoningen. In 2003 is de bedrijfsmatige uitoefening van de camping beëindigd en heeft de ontwikkelaar het terrein ontruimd met het oog op een snelle realisatie van Recreatiepark 't Satersloo. Vanwege verschillende oorzaken heeft de planvorming toen echter niet geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Wel bestaat planologisch, op basis van het vigerend bestemmingsplan uit 1989, nog altijd de mogelijkheid om een camping op het terrein uit te oefenen.

Er vanuit gaande dat het realistisch is om op de locatie bedrijfsmatig een recreatief aanbod te faciliteren achten wij de locatie geschikt voor herontwikkeling. Er is sprake van herbenutting van een locatie die in het verleden in gebruik is geweest als campingterrein waarbij bestemmingsplantechnisch de uitoefening van dit gebruik nog steeds mogelijk is. Daarbij is tegenwoordig het terrein nog goed herkenbaar als voormalig recreatieterrein vanwege de aanwezige paden en beplantingsstructuur (zie onderstaande afbeeldingen). Binnen het plangebied wordt de bebouwing, anders dan de recreatiehuisjes, gebundeld en waar mogelijk gebruik gemaakt van de reeds bestaande bebouwing, met dien verstande dat de centrumvoorziening van het park wordt gecombineerd met een nieuw horecabedrijf ter plaatse van voormalig café-restaurant 't Holscher.

Figuur 3. Het terrein in 2003 (Bron: Geoide, gemeentelijk geografisch informatiesysteem)

Figuur 4. Het terrein in 2008 (Bron: Geoide, gemeentelijk geografisch informatiesysteem)

Figuur 5. Het terrein in 2012 (Bron: Geoide, gemeentelijk geografisch informatiesysteem)

Naast het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hecht de provincie ook waarde aan ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening). Op basis van dit artikel moet in de toelichting van bestemmingsplannen worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Aangegeven moet worden hoe toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering. In de navolgende paragrafen wordt uitgelegd op welke wijze het recreatiepark aansluit bij de provinciale ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

In het verlengde van 'ruimtelijke kwaliteit' zet de provincie in op een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Met de Kwaliteitsimpuls groene omgeving biedt de provincie een stimulans voor de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit in de bestaande verblijfsaccommodaties met innovatieve concepten. De in het gebiedsperspectief voor Noordwest-Overijssel aangewezen mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties blijven gehandhaafd. Buiten deze specifieke plannen is er geen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen, tenzij sprake is van een innovatief concept of indien de realisering van de recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen. De Kwaliteitsimpuls groene omgeving heeft in relatie tot het Recreatiepark 't Satersloo geleid tot de investering voor de aanleg van een dorpsommetje ten zuidoosten van Saasveld. Dit is afgestemd en akkoord bevonden door de provincie.

Voorts zijn in de Omgevingsverordening de uitgangspunten ten aanzien van verblijfsrecreatie verankerd in artikel 2.12. In de verordening is bepaald dat de bouw van nieuwe recreatiewoningen slechts mogelijk is indien een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande terreinen waarvan de bouw van

nieuwe recreatiewoningen deel uit maakt. Eveneens moet het gaan om locaties die op de kaart ‘‘Recreatie nr. 09295051’’ zijn aangeduid.

In de toelichting op de verordening wordt artikel 2.12 als volgt uitgelegd. In de verordening wordt de uitspraak in de Omgevingsvisie vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel.

Onder de kwaliteitsimpuls voor bestaande recreatiebedrijven vallen die situaties waarin een bestaand recreatieterrein een totale verbetering ondergaat door investeringen in de aanwezige recreatieverblijven, waarbij voor de exploitatie ook nieuwe recreatiewoningen moeten worden toegevoegd. Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatieterrein in het landschap waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. Hierdoor wordt niet alleen de kwaliteit van de voorziening verbeterd, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Verder worden enkele specifieke locaties (die al in het Gebiedsperspectief Noordwest-Overijssel waren voorzien en de locatie Saasveld waarvoor eerder een plan voor verblijfsrecreatie is goedgekeurd) buiten het ‘verbod op nieuwe recreatiewoningen’ gehouden, omdat daar sprake is van ‘bestaande rechten’. Voor deze locaties geldt uiteraard wel de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

De in de toelichting op de verordening genoemde locatie te Saasveld betreft recreatiepark ’t Satersloo. Duidelijk is dat de provincie instemt met de realisatie van het recreatiepark. De verhuurgerichte en bedrijfsmatige exploitatie is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan.

<u>Ontwikkelingsperspectieven</u>
Recreatiepark ’t Satersloo maakt deel uit van de Groene omgeving. In de Groene omgeving gaan diverse beleidsambities goed samen. Zo is het vergroten van de veerkracht van het watersysteem goed te combineren met robuuste natuur en het versterken van de biodiversiteit. Ook heeft de landbouw in diverse gebieden veel mogelijkheden als economische drager, terwijl het in andere gebieden noodzakelijk is de mogelijkheden van vrije tijd en toerisme verder te ontwikkelen. Voor deze verschillende visies heeft de provincie de zogenaamde ontwikkelingsperspectieven opgesteld.

Op het plangebied van Recreatiepark ’t Satersloo zij twee verschillende ontwikkelingsperspectieven van toepassing.

- Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw
- Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap

“Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw”

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Verschillende typen agrarisch gebruik worden omarmd en gestimuleerd door ons beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven. Het plangebied voor Recreatiepark ’t Satersloo betreft geen agrarisch gebied. Vanwege de camping die daar gevestigd is geweest, met de aanwezige landschappelijke inpassing, is het terrein niet geschikt voor landbouwdoeleinden. De realisatie van het park staat de ontwikkelingsruimte van omliggende agrariërs echter niet in de weg. Het ontwikkelingsperspectief voor het gebied blijft ongewijzigd.

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap"
In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie ‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ voorop. In dit perspectief kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker worden verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. De realisatie van Recreatiepark ’t Satersloo sluit volledig aan bij dit ontwikkelingsperspectief. De ruimte die wordt gegeven binnen het ontwikkelingsperspectief, om de mogelijkheden voor recreatie te stimuleren, biedt een solide basis voor de ontwikkeling van het park. Het recreatiepark wordt hoogwaardig uitgevoerd door huisjes in een streekeigen stijl met veel aandacht voor landschappelijke inpassing en verankering van bestaande landschappelijke elementen.

<u>Gebiedskenmerken</u>
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt.

- Wat betreft de natuurlijke laag ligt het plangebied deels (in het oosten) in een beekdalgebied met natte laagtes en deels in een gebied met dekzandvlaktes en -ruggen;
- In de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt het grootste (zuidelijke) deel van het plangebied in het ‘oude hoevenlandschap’, en een klein deel in het ‘essenlandschap’;
- In de stedelijke laag wordt het gebied niet aangemerkt als zijnde bebouwd, met uitzondering van de (voormalige) faciliteiten van ’t Holscher;
- In de lust- en leisurelaag heef het recreatiecentrum de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’ en ligt over het hele plangebied de waarde ‘donkerte’.

1. De “Natuurlijke laag“
Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.
Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes" en "Dekzandvlakte en ruggen".

Dekzandvlaktes en -ruggen
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. In het plangebied wordt het natuurlijke hoogteverschil gehandhaafd en geaccentueerd. Er wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke afwatering richting het westen van het plangebied en de flank van de es in het noorden van het plangebied wordt landschappelijk aangekleed. De ambities van de provincie worden in het plangebied geborgd.

Beekdalen en natte laagtes
Het beekdalgebied in het Overijsselse landschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water langzaam uit wegsijpelde naar de beken en rivieren. De ambitie van de provincie is om de beekdalen als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap betekenis te geven.
De ontwikkeling van Recreatiepark ’t Satersloo voorziet in de ambities van de provincie. De in het plangebied gelegen vijver en het broekbos worden ingezet voor waterretentie, waardoor op waterhuishoudkundig niveau de bestaande structuren worden behouden en versterkt. De uiteindelijke afwatering zal plaatsvinden in de naastgelegen Spikkersbeek. Er wordt op deze wijze extra dynamiek gegeven aan het stromende water, vasthouden van water en de versterking van het functionele beeksysteem.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”
In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurland-

schap" aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap" en "Essenlandschap".

Oude hoevenlandschap
In het gebiedskenmerk Oude hoevenlandschap bestaat het landschap uit verspreid liggende erven. Toen de grote essen bezet waren vonden de grotere boeren plek in de kleine dekzandkopjes. De opbouw van dit landschap is hetzelfde als het essenlandschap, alleen kleinschaliger. Veranderingen in het landschap moeten respect doen aan de kleinschaligheid. Ontwikkelingen in het landschap moeten bijdragen aan de dragende structuren (groen en routes) en de karakteristieke verschillen tussen de omringende landschapselementen. 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 blijf 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.

Essenlandschap
Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. In het plangebied is het oorspronkelijke essenlandschap alleen waarneembaar aan de noordzijde. Hier begeeft men zich in de flank van de es. Er is sprake van een lichte glooiing. Deze flank wordt als “groen” bestemd en wordt landschappelijk ingepast. Bestaande begroeiing wordt behouden.

3. De “Stedelijke laag”
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Alleen ter plaatsen van de locatie van café-restaurant ’t Holscher is sprake van ‘bebouwing’, zoals aangeduid in de gebiedskenmerkenkaart. Op deze plek zullen de parkvoorzieningen dan ook worden geclusterd.

4. De “Lust- en leisurelaag”
De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes

maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” aangeduid met “donkerte”. Eveneens is kaartnummer 09295049, waarop de locatie wordt aangemerkt als “verblijfsrecreatie”.

Donkerte
Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.
Het gebruik van licht voor op de paden en aan de huis is onvermijdelijk, maar een vergelijking met de lichte gebieden zoals hierboven beschreven gaat niet op. Het park heeft niet de uitstraling of lichtbehoefte zoals grote wegen, kassencomplexen, steden of andersoortige dynamische gebieden. Gelet op het feit dat de provincie de ontwikkeling van recreatie in dit gebied stimuleert accepteert ze daarmee ook een zekere lichttoename, zoals die op dergelijke recreatieparken aanwezig is.

Op 3 juli 2013 hebben Provinciale Staten een actualisatie van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Bij deze actualisatie is het beleid op een aantal punten gewijzigd. In de Omgevingsvisie wordt geanticipeerd op de invoering van de Programmatische aanpak stikstof (PAS) door het opnemen van uitwerkingsgebieden rond Natura 2000-gebieden. Daarnaast is buiten de Ecologische Hoofdstructuur een zone ‘ondernemen met natuur en water’ opgenomen, waarmee ook buiten de EHS een kwaliteitsimpuls kan worden geen geven aan het herstel van natuurlijke waterlichamen. Beide zones zijn niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan en hebben daarom geen gevolgen voor de vaststelling van het plan.

Conclusie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2009
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3.3. Nationaal landschap

Het plangebied ligt binnen het nationale landschap Noordoost-Twente. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en na-

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

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.

In de Provinciale Omgevingsverordening zijn de volgende eigenschappen aangewezen als kernkwaliteiten van het Nationale Landschap:
a. het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
b. de grote mate van kleinschaligheid;
c. het groene karakter.

Ad a. Met het plan wordt het bestaande onderscheid tussen het laaggelegen beekdal en de hoger gelegen es in stand gelaten en benadrukt. Het beekdal krijgt een beschermende natuurbestemming. Bebouwing vindt deels plaats op een esdek. De bebouwing vindt echter plaats binnen het bestaande landschappelijke raamwerk en leidt daarom niet tot (verdere) aantasting van de herkenbaarheid van de es.

Ad. b. Het recreatiepark wordt ingepast binnen de bestaande groenstructuur. Op het recreatiepark zelf wordt de groenstructuur verder uitgewerkt **(zie bijlage 4)**. Het plan leidt niet tot aantasting van kleinschalige structuren. Beeldbepalende houtwallen worden in stand gehouden.

Ad. c. Doordat de bestaande groenstructuren in stand worden gehouden en worden aangevuld, behoud het plangebied haar groene karakter.

Daardoor is er geen aantasting van het Nationaal landschap aan de orde. In hoofdstuk 3 en het landschappelijk inrichtingsplan (**bijlage 4**) wordt de landschappelijke inpassing nader beschreven.

2.3.4. Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het Provinciaal beleid.

2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Dinkelland (2013)

Tijdens de raadsvergadering van 10 september 2013 heeft de gemeenteraad een nieuwe integrale Structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. De visie be-

vat de hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid tot 2020. Realisatie van recreatiewoningen ten noorden van Saasveld maakt deel uit van de structuurvisie. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de Structuurvisie Dinkelland (2013).

2.4.2. Bestemmingsplan Buitengebied Dinkelland

Het Bestemmingsplan Buitengebied is op 26 juli 2010 in werking getreden. In het Bestemmingsplan Buitengebied worden de bestemmingen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland juridisch-planologisch vastgelegd. Op grond van het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt ten aanzien van verblijfsreactie dat er ruimte bestaat voor ontwikkelingen zolang deze leiden tot kwalitatieve verbeteringen.

2.4.3. Beleidsnota permanente bewoning van recreatiewoningen

Het (voormalige) ministerie van VROM heeft richtlijnen geboden om permanente bewoning van recreatiewoningen te beëindigen. Aan de hand van deze richtlijnen heeft de gemeente Dinkelland haar eigen beleid opgesteld. De beleidsnota (semi) permanente bewoning van recreatiewoningen geeft de kaders en richtlijnen weer voor de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen in de gemeente Dinkelland. De doelstelling luidt: het behouden en versterken van de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente Dinkelland door het op verantwoorde, rechtvaardige en voor de gemeente Dinkelland meest gunstige wijze beëindigen van met het bestemmingsplan strijdige situaties met betrekking tot (semi)-permanente bewoning van recreatiewoningen alsmede het voorkomen van (semi)-permanente bewoning van recreatiewoningen in de toekomst. Samengevat gelden daarvoor drie uitgangspunten:

- permanente bewoning van recreatiewoningen in de gemeente Dinkelland is verboden en hiertegen zal handhavend worden opgetreden;
- permanente bewoning van recreatiewoningen wordt preventief tegengegaan;
- in een aantal bestaande gevallen van permanente bewoning wordt maatwerk geleverd door de afgifte van persoonsgebonden beschikkingen of omgevingsvergunningen. Als uiterste peildatum geldt 19 november 2009, de datum waarop het conceptbeleid voor het eerst is gepubliceerd.

De beleidsnota is op 24 mei 2011 vastgesteld.

2.4.4. Beleidsnotitie recreatie en toerisme

In de beleidsnotitie Recreatie en Toerisme is gesteld dat de gemeente Dinkelland initiatieven zal ondersteunen die leiden tot de uitbreiding van het aantal vakantiebungalows. Om het ruimtebeslag te beperken geniet het de voorkeur om vakantiebungalows te realiseren op of aansluitend op bestaande kampeerterreinen. De verhuur van vakantiebungalows staat hierbij centraal.

2.4.5. Beleidsnota verblijfsrecreatie

In de gemeentelijke Beleidsnota Verblijfsrecreatie [1)] wordt ten aanzien van verblijfsrecreatie de volgende doelstelling geformuleerd:
'Versterking van het verblijfstoerisme in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod, waardoor het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen, wat een positief effect heeft op de (toeristische) werkgelegenheid'.

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

In de nota worden kaders en richtlijnen genoemd ten aanzien van bungalowparken. Zo moet het aanbod aan vakantiebungalows op vakantieparken worden versterkt. Uitbreiding van vakantiebungalows is alleen toestaan indien bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd is. De maximale inhoud van vakantiewoningen bedraagt normaliter 300 m^3, maar de bouw van een aantal grotere vakantiebungalows tot maximaal 700 m^3 wordt gestimuleerd, gezien de toenemende vraag naar deze accommodaties en de verruimde mogelijkheden die ook de provincie hier toe biedt. Hierbij is een goede onderbouwing noodzakelijk.

2.4.6. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

In oktober 2013 is het beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Het beleidskader vloeit voort uit het instrument dat door de Provincie is ingevoerd bij het vaststellen van de Provinciale Omgevingsverordening in 2009. In een werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een aanzet gegeven voor dit instrument. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hebben dit beleidskader samen nader uitgewerkt.

[1)] Dinkelland, een aangenaam verblijf; ambities, kaders en richtlijnen ter versterking van de verblijfsrecreatie in de gemeente Dinkelland (september 2009).

Met dit beleidskader willen beide gemeenten een kwaliteitsontwikkeling in gang zetten waarbij grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied (groene omgeving) bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties. Dit betekent dat de gemeente meer ruimte aan ontwikkelingen bieden dan nu het geval is, onder voorwaarde van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls
Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede landschappelijke inpassing. Bij grootschalige ontwikkelingen is een aanvullende kwaliteitsimpuls noodzakelijk. Van grootschalige ontwikkeling is sprake wanneer ontwikkelingen niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de aard en omvang van het plan meegewogen. Functies die passen in het buitengebied hoeven een minder grote inspanning te leveren. Bij de omvang gaat het om de verhouding tussen de grootte van de ontwikkeling ten opzichte van kenmerkende gebiedselementen als esdekken, houtwallen en beekdalen.

Waardevermeerdering
Bij niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkelingen, moet 100% van de waardevermeerdering worden geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls. Bij functioneel aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen gaat het om 25% van de waardevermeerdering. In kernrandzones gaat het om de helft van deze inspanning. In specifieke gevallen kan worden afgeweken van deze percentages. De waardevermeerdering wordt bepaald door een vergelijking te maken tussen de huidige en toekomstige bestemming.

Toetsing van het initiatief
In het voorliggende geval is sprake van een functie die volgens het beleidskader KGO functioneel bij het buitengebied hoort. Er vindt een waardevermeerdering plaats doordat een bestemming voor kampeerterrein wordt omgezet in een bestemming voor recreatiewoningen.

De (toekomstige) landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het recreatiepark uitgewerkt aan de hand van een landschappelijk inpassingplan en een bedrijfsnatuurplan. Dit kan worden gezien als de basisinspanning. Met de Provincie is de afspraak gemaakt om in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te investeren in een dorpsommetje.

2.4.7. Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van Satersloo tot een vakantiepark met circa 126 vakantiewoningen wordt in de gemeentelijk beleid genoemd als een op handen zijnde ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de door de gemeente gestelde doelstellingen zoals hierboven benoemd. Het betreft een kwaliteitsverbetering van een voormalig kampeerterrein, met daarbij de (innovatieve) ontwikkeling van vakantiewoningen. De bungalowsector binnen de gemeente Dinkelland is zeer beperkt, helemaal als gekeken wordt naar het aantal overnachtingen. Met de ontwikkeling van het

bungalowpark ’t Satersloo wordt een stimulans gegeven aan de bungalowsector en het aantal bungalowovernachtingen binnen de gemeente.

Omdat het gebruik van vakantiewoningen minder weergevoelig is dan het gebruik van kampeerplaatsen, wordt voor een langere periode van het jaar in verblijfsrecreatieve accommodatie voorzien. Door de verlenging van het toeristenseizoen, zal ook de regio profiteren van meer bezoekers. Op het recreatiepark zullen de nodige (kleinschalige) voorzieningen zoals een zwembad worden gerealiseerd.
De vakantiewoningen zullen zo goed mogelijk in het bestaande landschap worden ingepast. Aan de noordzijde wordt de bestaande houtwal behouden en versterkt.

Hiermee is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

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

3. 1. Huidige situatie

Camping Erve Holtkamp is ontstaan als een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf. In de loop der jaren is het terrein uitgegroeid tot een volwaardig kampeerterrein. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 14 hectare, inclusief het naastgelegen broekbos. Het kampeerterrein bestond uit 150 jaarstandplaatsen voor stacaravans, 30 standplaatsen voor toeristische kampeermiddelen (1 april tot en met 31 september) en 80 toeristische standplaatsen. In totaal was er ruimte voor 700 recreanten. Op het voormalige kampeerterrein bevonden zich verder centrale voorzieningen, zoals een recreatiezaal, kantine en een overdekt zwembad.

De kwaliteit van het kampeerterrein liep sterk achteruit. Bij (sta)caravans werden illegale bouwwerken geplaatst, luifels aan de voorkant dichtgemaakt etc. In de afgelopen 10 jaar hebben minstens vijf beheerders en/of eigenaren geprobeerd het terrein op te knappen. Het terrein is inmiddels verkocht aan ’t Satersloo BV. Aan de oostzijde van het terrein staat een boerderij met een karakteristieke uitstraling. Ook deze is opgekocht door ’t Satersloo BV.

Naast het kampeerterrein waren restaurant en zalencentrum 't Holscher gevestigd. Dit recreatiebedrijf is in juli 2013 afgebrand. Bij ’t Holscher werden partijen en feesten georganiseerd, waarbij af en toe sprake was van parkeerproblemen. Bij dit horecabedrijf waren tevens twee bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn nog steeds in gebruik.

3. 2. Gewenste situatie

Recreatiewoningen
De initiatiefnemer is voornemens het terrein opnieuw in te richten met 126 recreatiewoningen (variërend van 4 tot 12 persoonsrecreatiewoningen) en centrale voorzieningen. De recreatiewoningen zijn qua type en inhoud verdeeld over de volgende aantallen:

Aantal personen	Type	Aantal	Inhoud (m3)	Slaapplaatsen
4	Comfort	24	300 m^2	96
4	Luxe	20	300 m^2	80
6	Comfort	28	360 m^2	168
6	Luxe	22	360 m^2	132
8	Comfort	12	400 m^2	96
8	Luxe	8	400 m^2	64
10	Luxe	6	500 m^2	60
12	Luxe	6	690 m^2	72
-	-	**126**	-	**768**

Tabel 1 Aantal, type en inhoud van de beoogde recreatiewoningen

Er is gekozen voor een ruimer type recreatiewoning, om te voorzien in een aanbod dat in Twente nog niet of nauwelijks voorkomt (zie ook het marktonderzoek in **bijlage 7**). De benodigde omvang en oppervlakte van de recreatiewoningen is nader gemotiveerd in het document "*Recreatiepark 't Satersloo – Saasveld, maatvoering recreatiewoning, een toelichting*", die als **bijlage 3** bij deze toelichting is gevoegd.

Voor het recreatiepark is een stedenbouwkundig plan gemaakt (zie onderstaande figuur). Dit plan is tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting (zie **bijlage 1).**

Figuur 6. Stedenbouwkundig ontwerp van recreatiepark 't Satersloo (Kragten, 2013)

Op 9 april 2009 heeft Kragten een Landschappelijk inrichtingsplan Vakantiepark 't Satersloo te Saasveld opgesteld (zie **bijlage 4**). Hierin is beschreven op welke manier bestaande landschappelijke elementen worden ingepast en welke groenstructuren zullen worden aangeplant. Er is veel groen op het terrein aanwezig; de recreatiewoningen worden zoveel mogelijk ingepast in de bestaande groenstructuur. Waar nodig wordt nieuw groen in de vorm van bomen en hagen aangeplant.

Bij de ingang van het terrein wordt één grote centrale parkeerplaats gerealiseerd, waar ook geparkeerd kan worden door de bezoekers van 't Holscher. De bezoekers van het recreatiepark kunnen bij de recreatiewoningen parkeren.

Voorzieningen
Ter plaatse van het voormalige horecabedrijf 't Holscher worden de entree en de centrumvoorzieningen van het recreatiepark vormgegeven, in combinatie met een nieuw te realiseren horecabedrijf. Daarbij zal een kleiner horecabedrijf in de plaats komen van het zalencentrum. Gedacht wordt aan een horecavoorziening die zowel door bezoekers van het park alsook door derden kan worden gebruikt. Oppervlakte van deze horecavoorziening bedraagt maximaal 1.500 m^2. Voordeel van dit dubbelgebruik is dat ook de parkeervoorzieningen bij het park dubbel worden gebruikt.

De centrumvoorzieningen ten behoeve van het park beslaan een gezamenlijk een oppervlakte 1.250 m^2 bestaan uit de volgende functies:
- Receptie 100 m^2;
- Kantoor 100 m^2;
- Winkel 50 m^2;
- Technische dienst 75 m^2;
- Huishoudelijke dienst 75 m^2;
- Verhuurafdeling 100 m^2;
- Sauna / wellness 400 m^2;
- Cafetaria / afhaal 75 m^2;
- Toiletgroepen / algemeen 125 m^2;
- Onvoorzien 150 m^2.

De sauna/wellness-voorziening is ook toegankelijk voor derden;

De maximale oppervlakte bebouwing op het terrein van het voormalige Holscher bedraagt ten hoogste 2.750 m^2 en is daardoor vergelijkbaar met het bebouwingsoppervlak in de vroegere situatie. De twee bestaande bedrijfswoningen aan de zuidzijde van het plangebied worden positief bestemd en worden benut door de exploitant van het toekomstige horecabedrijf.

De karakteristieke boerderij aan de oostzijde van het plangebied blijft in stand. Deze wordt benut als beheerderswoning. Op een recreatiepark met een dergelijk omvang is het namelijk wenselijk dat iemand 24 uur beschikbaar is in geval van calamiteiten. Dit is nader gemotiveerd in het bedrijfsplan (**bijlage 2**).

Naast de beheerderwoning wordt een klein zwembad gerealiseerd die is bedoeld voor de bezoekers van het recreatiepark. In de schuur van de beheerderswoning wordt een beperkte (ondergeschikte) horecavoorziening mogelijk gemaakt, zodat snacks en ijsjes kunnen worden verkocht bij het zwermbad.

3. 3. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke context
Het plangebied is gelegen in een kleinschalig essenlandschap, waarbij in deze omgeving veel dekzandruggen voorkomen. Het plangebied ligt op de overgang van een esdorp naar een es. De bebouwing ligt verspreid rondom de essen aan slingerende wegen. Waar de landelijke wegen samenkomen zijn concentraties van bebouwing ontstaan, vaak rond groene open ruimten of een brink. De kern Saasveld - waar het plangebied direct aan grenst - is een voorbeeld van een dergelijk esdorp.

Landschappelijke inpassing
Het bestaande landschappelijke en cultuurhistorische raamwerk vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling. In de opbouw van het terrein komen karakteristieke streekelementen terug zoals een brink, esachtige ruimtes, een bosrand en een bosbeek. Bestaande houtwallen en natuurwaarden worden in stand gehouden. Ook de boerderij aan de oostzijde van het plangebied blijft intact.

Door gebruik te maken van de bestaande ("kamervormige") beplantingsstructuur kunnen de recreatiewoningen op een goede manier landschappelijk worden ingepast. De groenstructuur rondom het park is in de regels van een beschermende regeling voorzien.

Het aangrenzende broekbos is van landschappelijke en ecologische waarde. Recreatief medegebruik en aanleg van nieuwe paden is in dit deelgebied niet toegestaan. Ook de houtwal langs de Drosteweg is van landschappelijke waarde en zal in bestemmingsplan worden beschermd.

Beeldkwaliteit
Het beeldkwaliteitsplan bevat kwaliteitseisen voor de architectuur en de openbare ruimte van het recreatiepark. Er zijn eisen met betrekking tot de situering, bouwmassa, gevelopmaak en de materialisering van daken, dakranden, goten en kozijnen opgenomen. In de architectuur van de recreatiewoningen worden stijlkenmerken en details aangebracht die refereren aan de architectuur van typisch Twentse bebouwing in de regio.

Voor een nadere beschrijving van de kwaliteitseisen wordt verwezen naar beeldkwaliteitplan zelf (zie **bijlage 5**).

3. 4. Verkeer en parkeren

De realisatie van een recreatiepark zal, vergeleken met de huidige situatie, extra verkeer aantrekken dat gebruik maakt van het lokale wegennet. De gevolgen voor

het wegennet en het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn in beeld gebracht door middel van een verkeersstudie (zie **bijlage 9**). Onderstaand worden de belangrijkste punten samengevat.

Huidige situatie
De locatie van het recreatiepark was tot 2003 in gebruik als camping. De verkeersafwikkeling op de omliggende wegen (Drosteweg en Zoekerdijk), is in de huidige situatie goed. De (bestaande) intensiteiten kunnen eenvoudig op de bestaande infrastructuur afgewikkeld worden.

Verkeersproductie
In de onderstaande tabel zijn de berekende verkeersintensiteiten weergegeven. Zoals de samenvattende tabel aangeeft, zal de nieuwe ontwikkeling 411 ritten per etmaal genereren. In het verkeersonderzoek is er vanuit gegaan dat het toekomstige horecabedrijf evenveel verkeer aantrekt als het voormalige bedrijf 't Holscher. Dit is een worst-case aanname, omdat de oppervlakte horeca die in de toekomstige situatie wordt teruggebouwd, kleiner is dan 't Holscher. Daarnaast is er vanuit gegaan dat ook de sauna-/welnessvoorziening (in beperkte mate) verkeer van derden aantrekt.

Verkeersgeneratie door:	**Extra ritten per eenheid per etmaal [mvt]**	**Totaal aantal ritten 't Satersloo per etmaal [mvt]**
Recreatiewoningen (n=126) Ritten per bungalows (inclusief werknemers)	2,99 per bungalow	377
Sauna / wellness	7 mvt / 100m2	28
Winkel	2 per fte	2
Cafetaria / afhaal	2 per fte	4
Extra naar horecavoorziening	0	0
Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal		**411**

Tabel 2 Verkeersgeneratie in motorvoertuigen per etmaal (Royal Haskoning, Verkeersstudie recreatiepark 't Satersloo, d.d. 1 november 2013)

Conclusie verkeersproductie en verkeersafwikkeling
De toename van verkeersintensiteiten is vergeleken met de prognoses die voor een autonome groei zijn berekend. De verkeersintensiteiten die ontstaan na realisatie van de beoogde ontwikkeling, zijn in absolute zin nog steeds erg laag. De berekende intensiteiten kunnen eenvoudig op het huidige wegennet worden afgewikkeld, zowel in 2013 en in 2023. De procentuele toename lijkt groot, maar in absolute aantallen valt de toekomstige intensiteit van het maatgevende wegvak Drosteweg-Noord (1.165 voertuigen per etmaal) ruim binnen de normen die op basis van het *Handboek wegontwerp* en het *Gemeentelijk verkeer en vervoersplan (GVVP)* gebruikelijk zijn op dit type weg (maximaal 3.000 tot 6.000 voertuigen pet etmaal). Zodoende zullen er geen knelpunten voor de verkeersafwikkeling ontstaan.

Parkeren
De bezoekers van het recreatiepark kunnen bij de recreatiewoningen parkeren. Daarbij wordt de volgende parkeercapaciteit aangehouden:
- 4-persoons bungalows: 1 parkeerplaats;
- 6- en 8-persoons bungalows: 2 parkeerplaatsen
- 10- en 12-persoons bungalows: 3 parkeerplaatsen;
- Verspreid op het recreatiepark worden nog een 80 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarmee is er op het recreatiepark voldoende parkeercapaciteit voor de recreanten en gasten van recreaten.

Bij de ingang van het terrein wordt één grote centrale parkeerplaats gerealiseerd met 200 parkeerplaatsen, waar ook geparkeerd kan worden door werknemers en de bezoekers van het nieuw te realiseren horecabedrijf. In het verkeersonderzoek is berekend dat er 199 parkeerplaatsen nodig zijn om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De 200 plaatsen zijn dus voldoende om te voldoen aan de parkeervraag **(bijlage 9**).

Voorheen voorzag het parkeerterrein van ’t Holscher in 50 plaatsen. Doordat bezoekers van het horecabedrijf niet langer in de openbare ruimte hoeve te parkeren, is er sprake van een verbetering van de parkeersituatie.

Verkeersveiligheid
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 maatgevend. 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 vastgesteld 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 (zie bovenstaand). 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.

Het berekende percentage landbouwverkeer en vrachtverkeer op de Drosteweg-Noord bedraagt in de toekomstige situatie maximaal 16,5%. Toename van de ver-

keersintensiteit op dit wegvak wordt aanvaardbaar geacht, vanwege de lage absolute verkeersintensiteit (ruim onder de 3.000 mvt), de ligging van de weg op zandgrond (hogere tolerantie voor bermschade) en het feit dat verreweg het meest vrachtverkeer is toe te schrijven aan bestaande bedrijven en niet aan de nieuwe ontwikkeling.

De veiligheid voor langzaam verkeer wordt gewaarborgd door een voet- en fietsverbinding aan te leggen tussen ’t Satersloo en de kern Saasveld.

De maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid worden middels een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar geborgd.

3. 5. Marktanalyse

3.5.1. Marktonderzoek en profielanalyse Recreatiepark ‘t Satersloo

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het recreatiepark zijn in het verleden verschillende marktonderzoeken uitgevoerd. Het marktonderzoek is recent geactualiseerd (zie **bijlage 7**). Uit de onderzoeken kan het onderstaande worden afgeleid.

Positionering
Conclusie van het marktonderzoek is dat het concept van ’t Satersloo door haar ruimere recreatiewoningen onderscheidend is in de markt en goed aansluit bij de trend waarin meer vraag is naar luxe en comfort. Het aanbod grote bungalows in Overijssel en Dinkelland is vooralsnog zeer beperkt.

Economische meerwaarde
In het marktonderzoek is tevens onderzoek gedaan naar de economische effecten. Op basis van ervaringscijfers is ingeschat dat in ’t Satersloo circa 100.000 overnachtingen per jaar zullen plaatsvinden. Dit leidt tot circa € 5,0 miljoen aan bestedingen in de omgeving en genereert een werkgelegenheid van circa 20 voltijdbanen (FTE).

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

Voor Nationale Landschappen geldt bij aanleg, wijziging of uitbreiding van recreatieve voorzieningen met een oppervlakte van meer dan 10 hectare een m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het Nationaal Landschap Noordoost Twente is door adviesbureau Kragten een aanmeldingsnotitie m.e.r-beoordelingsplicht opgesteld waarin de gevolgen voor het milieu worden beschreven en een conclusie wordt getrokken over de noodzaak van het wel of niet doorlopen een m.e.r.-procedure (zie **bijlage 10**).

Geconcludeerd wordt dat, gelet op de aard en omvang van de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig kampeerterrein tot recreatiepark 't Satersloo, de wijze waarop het park zal worden aangelegd en de overwegend neutrale tot positieve effecten van het plan op het milieu, het niet noodzakelijk is een milieueffectrapportage uit te voeren.

4. 2. Agrarische bedrijven in de omgeving

4.2.1. Normstelling en beleid

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

Buitengebied	Bebouwde kom
Concentratiegebieden 14,0 OU_E/ m^3	Concentratiegebieden 3,0 OU_E/ m^3
Buiten concentratiegebieden 8,0 OU_E/ m^3	Buiten concentratiegebieden 2,0 OU_E/ m^3

Tabel 3 Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor de cumulatie van geurhinder van meerdere agrarisch bedrijven gelden geen wettelijke geurnormen. In dit bestemmingsplan wordt de maximale norm voor individuele geurhinder aangehouden als richtwaarde voor de cumulatieve geurhinder.

Op kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven zijn de algemene regels van het *Activiteitenbesluit* [2)] van toepassing. In het besluit zijn afstanden opgeno-

[2)] Het *Activiteitenbesluit* heet officieel het *Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer* en bevat algemene voorschriften voor inrichtingen die niet vergunningplichtig zijn

men die tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten moeten worden aangehouden. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving. Het gaat om een afstand van 100 meter ten opzichte van de bebouwde kom en een afstand van 50 meter ten aanzien van bebouwing buiten de bebouwde kom.

4.2.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De recreatievoorzieningen in het plangebied worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een ''*gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt*''. Nabij het plangebied liggen verschillende agrarische bedrijven. Deze worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Nr.	Adres	Bedrijfsvoering
1.	Drosteweg 20	Rundvee
2.	Drosteweg 24	Boomkweker (bedrijfsvoering aan de Satersloostraat 25 heeft geen invloed).
3.	Drosteweg 26	Rundvee
4.	Satersloostraat 22	Mestvarkens
5.	Satersloostraat 37	Rundvee
6.	Schoolweg 1	Vleesvarkens en rundvee

Tabel 4 Agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bedrijven onder het Activiteitenbesluit
Voor de bedrijven 1, 3 en 5 geldt een afstand van 100 meter op grond van het *Activiteitenbesluit*. Binnen deze afstand zijn geen recreatiewoningen gevestigd. Voor bedrijf 2 geldt een afstand van 50 meter op grond van het besluit [3)]. Aan deze afstand wordt voldaan.

Veehouderij Satersloostraat 22
Bedrijf 4 ligt op circa 300 meter van het plangebied. Voor dit bedrijf gelden de geurnormen en afstanden uit de *Wet geurhinder en veehouderij*. Omdat op korte afstand van dit bedrijf woningen zijn gesitueerd, kan worden geconcludeerd dat het bedrijf in haar bedrijfsvoering rekening moet houden met deze woningen. Ter plaatse van de recreatiewoningen zal daarom zeker worden voldaan aan de geurnorm.

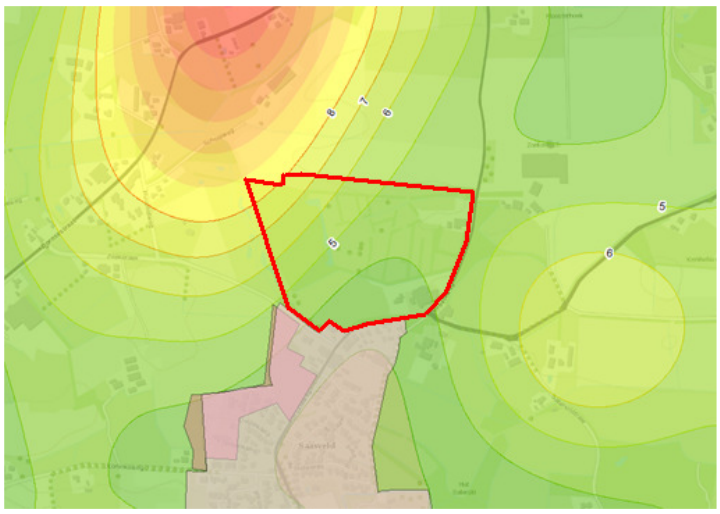
Veehouderij bedrijf Schoolweg 1
Circa 200 meter ten noordwesten van het plangebied is aan de Schoolweg een agrarisch bedrijf gevestigd waar vleesvarkens en zoogkoeien met jongvee worden gehouden. Tussen dit bedrijf en het recreatiepark zijn geen geurgevoelige objecten gelegen, waardoor het uitvoeren van een geurberekening noodzakelijk is.

[3)] Overigens moet op grond van jurisprudentie bij boomkwekerijen ook rekening worden gehouden met 50 meter afstand in verband met gewasbeschermingsmiddelen

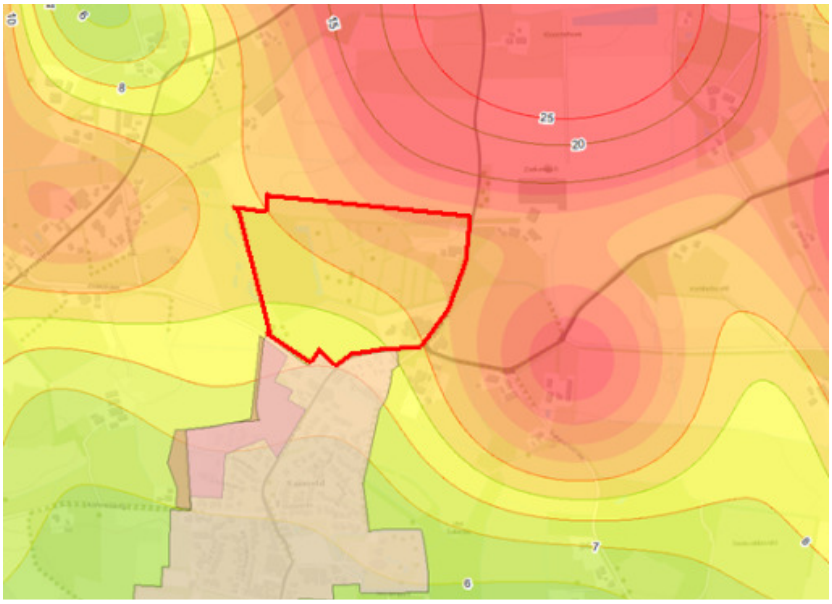
Geurnorm
Er wordt getoetst aan de geurnormen voor een buitengebied in concentratiegebied (14,0 OU_E/ m^3). De gemeente Dinkelland is in het voorliggende geval namelijk van mening dat het recreatiepark geen samenhangende ruimtelijke eenheid vormt met de dorpskern van Saasveld. Eén en ander is nader verwoord bij de beantwoording van zienswijzen 4 (zie **bijlage 19**).

Berekeningen
Met het programma V-Stacks zijn de volgende geurcontouren berekend:

- De achtergrondbelasting in de vergunde situatie (zie figuur 7). De achtergrondbelasting betreft de geurhinder van alle agrariërs in de omgeving gezamenlijk. De geurbelasting ter plaatse van het park varieert tussen de 5,0 en 8,0 OU_E/m^3. Ter plaatse van de recreatiewoningen wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 14,0 OU_E/m^3;
- De achtergrondbelasting in de toekomstige maximale situatie, waarbij alle veehouderijen dusdanig uitbreiden dat zij nog net voldoen aan de individuele geurhindersituatie (zie figuur 8). De geurhinder in varieert tussen 8 tot 12,5 OU_E/m^3. Ook in de maximale situatie kan daarom worden voldaan aan de norm van 14,0 OU_E/ m^3. Bedrijven worden door de beoogde ontwikkeling daarom niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- De voorgrondbelasting van het bedrijf aan de Schoolweg 1 (zie figuur 9). Het bedrijf veroorzaakt een geurhinder van maximaal 8,0 OU_E/ m^3 op de rand van het plangebied. Ter plaatse van de recreatiewoningen is sprake van een geurbelasting van 6,0 OU_E/m^3. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de geurnorm van 14,0 OU_E/m^3. Aan de afstandseis ten opzichte van dierenverblijven van dit bedrijf wordt ook ruimschoots voldaan.



Figuur 7. Achtergrondbelasting in de vergunde situatie



Figuur 8. Achtergrondbelasting bij benutting van de maximale uitbreidingsmogelijkheden

Figuur 9. Voorgrondbelasting van de veehouderij aan de Schoolweg 1

Zowel bij de achtergrond- als de voorgrondbelasting kan worden voldaan aan de norm van 14,0 OU_E/ m^3. Op een groot deel van het recreatiepark is bovendien sprake van een geurbelasting van 5,0 OU_E/ m^3 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.

Omdat op kortere afstand van het bedrijf aan de Schoolweg 1 woningen liggen waar een hogere geurbelasting wordt berekend, belemmerd het recreatiepark de mogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet.

De resultaten van uitgevoerde geurberekeningen zijn opgenomen in **bijlage 8**.

4. 3. Milieuzonering

4.3.1. Normstelling en beleid

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

Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als een de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies worden uitgesloten kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand (het zogenaamde toepassen van een reductiestap).

4.3.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor kampeerterreinen geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tot de meest nabij gelegen milieugevoelige functies (woningen van derden) bedraagt 30 meter (Drosteweg 25a). Afgewogen moet worden of in dit geval sprake is van een gemengd gebied, waardoor een richtafstand van 30 meter acceptabel is. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Nabij de woning Drosteweg 25a bevinden zich een ambachtelijke bakkerij en een partycentrum. Bovendien vormt de Drosteweg de doorgaande route door Saasveld. Zodoende wordt geconstateerd dat hier sprake is van een gemengd gebied.

Voor kampeerterreinen geld een richtafstand van 50 meter in verband met geluid en 30 meter voor de aspecten geur en gevaar. Door het toepassen van een reductiestap mag een afstand van 30 meter worden aangehouden. Door het toepassen van de reductiestap wordt de bepalende afstand voor geluid minimaal 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Het niet-overdekte zwembad heeft een grotere richtafstand (100 meter in gemengd gebied) en ligt op voldoende afstand van woningen (ca. 200 meter). Overigens wordt opgemerkt, dat tussen de toekomstige recreatiewoning en de bestaande woningen aan de Drosteweg een houtwal wordt gerealiseerd, waardoor de woningen fysiek en visueel van elkaar gescheiden zijn.

Het nieuw te realiseren horecabedrijf ligt op een afstand van circa 30 meter ten opzichte van woningen van derden, daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor restaurants en cafés. Overigens is het toekomstige horecabedrijf veel kleiner van opzet, waardoor er sprake is van minder (verkeers)hinder als bij het voormalige horecabedrijf 't Holscher.

Omgekeerd kunnen ook recreatiewoningen worden gezien als hindergevoelig. Nabij het terrein bevinden zich twee restaurants. Voor deze voorzieningen gelden richtafstanden van 30 meter. De afstand tot de nieuwe recreatiewoningen aan de zuidzijde van het terrein bedraagt ruim 30 meter. Hiermee is er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling aan de orde.

4. 4. Lichthinder

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 (fourageergebied 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.

4. 5. Hinder in de aanleg- en bouwfase

4.5.1. Normstelling en beleid

In het *Bouwbesluit* zijn normen opgenomen voor bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidsniveau veroorzaken van 60 dB(A) of meer. Per geluidsniveau geldt een maximale blootstellingsduur.

4.5.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Door middel van een akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting in aanleg- en bouwfase in beeld gebracht (zie **bijlage 11**). Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots aan de normen uit het *Bouwbesluit* kan worden voldaan. Ook is er geen sprake van onaanvaardbare indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen van en naar de bouwlocatie.

4. 6. Wegverkeerslawaai

4.6.1. Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die ''in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken'', waaronder wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen vallen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling

van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

4.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Geluidsniveau recreatiewoningen
Ten aanzien van gezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 12**). Bij deze berekening is rekening gehouden met de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van het recreatiepark. Uit de berekening blijkt dat de nieuwe bungalows buiten de 48 dB-contour liggen en dus voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het plan voldoet daarmee aan de *Wet geluidhinder*.

Geluidsniveau bestaande woningen
De *Wet geluidhinder* bevat geen normen voor bestaande geluidsgevoelige objecten (woningen). Voor bestaande woningen hoeft daarom ook niet te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het effect van de realisatie van een bungalowpark voor de bestaande woningen aan de Drosteweg en de Zoekerdijk in beeld gebracht. Voor deze woningen is daarom gekeken of er sprake is van een recronstructie-effect (een toename van 1,5 dB of meer))

De maximale toename van het verkeer op de Drosteweg en Zoekerdijk voor een zeer lichte verslechtering van de geluidsituatie op de bestaande woningen (<1 dB). De realisatie van het recreatiepark leidt daardoor niet tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.

4. 7. Externe veiligheid

4.7.1. Normstelling en beleid

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

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

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

4.7.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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

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

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de planontwikkeling aanvaardbaar.

4. 8. Luchtkwaliteit

4.8.1. Normstelling en beleid

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

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);

- kantoorlocaties: 10.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium “niet in betekende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma's zijn vastgesteld en dat is sinds 1 augustus 2009 het geval. Daarom kan nu van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden, maar geldt de 1%-grens. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” verslechtert zolang het aantal woningen niet boven de 1500 uitkomt.

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

4.8.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Er is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit in de omgeving (zie **bijlage 12**). Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen uit de *Wet milieubeheer*. Uit het oogpunt van de luchtkwaliteit zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde locatie aan de orde.

Ook langs de ontsluitende wegen, liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruimschoots onder de grenswaarden uit de *Wet milieubeheer*. Het plan voldoet vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

4. 9. Bodem

4.9.1. Normstelling en beleid

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

4.9.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien het huidige gebruik van de gronden en het gebruik in het verleden (camping en agrarisch gebruik) is het niet te verwachten dat er verontreiniging in de bodem aanwezig is. Ter plaatse van het plangebied is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de grond niet zodanig vervuild is dat er nader onderzoek of sanerende maatregelen nodig zijn. De grond binnen het plangebied is dan ook geschikt voor de bestaande en geplande functie als recreatieterrein. De grond die bij het bouwrijp maken vrijkomt, kan zonder problemen elders in het plangebied worden hergebruikt. Er wordt wel aanbevolen om tijdens

het bouwrijp maken de grond te controleren op 'spots' van asbest, en indien ze voorkomen, gepaste maatregelen te nemen. De bodemonderzoeken zijn is opgenomen als **bijlage 13** bij het bestemmingsplan.

Op 2 mei 2012 heeft een bodemonderzoek conform NEN 5725 plaatsgevonden (zie **bijlage 13**). Uit dit onderzoek blijkt dat er asbest is aangetroffen in een concentratie beneden de restconcentratienorm. Daarom hoeft er formeel gezien, met betrekking tot asbest geen beperkingen te worden gesteld aan toekomstig gebruik.

Voor het deel van het plangebied dat nog niet eerder door middel van een verkennend bodemonderzoek is onderzocht - het weiland aan de zuidzijde van het plangebied - is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat in het deelgebied geen verontreinigende stoffen boven de streefwaarde voorkomen. Het aspect bodem staat de realisatie van het plan in dit gebied dan ook niet in de weg. Het bodemonderzoek is opgenomen in **bijlage 13**.

4. 10. Water

4.10.1. Normstelling en beleid

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

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

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Vast onderdeel van de watertoets is vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken watersbeheerder. In het desbetreffende plangebied is waterschap Regge en Dinkel de aangewezen overlegpartner.

4.10.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Watertoets
Er is ten behoeve van dit bestemmingsplan een waterparagraaf opgesteld door Kragten. Deze tekst is afgestemd met waterschap Regge en Dinkel en opgenomen in **bijlage 14** bij de plantoelichting. De belangrijkste punten worden hieronder besproken.

Bestaande situatie
Het terrein ligt op de overgang van een hoger naar een lager gelegen gebied. Ten westen van de camping bevindt zich een brede waterpartij met aangrenzend een broekbos. Over de camping loopt een smalle watergang die afwatert op de vijver

bij het broekbos. Langs de oost- en zuidzijde van het terrein lopen een greppel en een kleine watergang. Het maaiveld helt af in westelijke richting. Delen van het terrein zijn erg nat en de relatieve hoogteverschillen zijn groot.

De beoogde ontwikkeling van het recreatiepark 't Satersloo brengt waterhuishoudkundige veranderingen met zich mee. Het park heeft een bruto oppervlak van circa 13 hectare waarvan in de huidige situatie circa 11,3 hectare onverhard en 1,7 hectare verhard is. Geo-hydrologisch gezien is er een pakket van meer dan 10 meter dikte aanwezig, bestaande uit fluvio-periglaciale afzettingen (leem, klei en zand) met een dek van zand. Het zanddek is gelardeerd met lagen leem, klei en/of veen. De afzettingen zijn matig tot slecht doorlatend.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert tussen 5 en 100 cm onder maaiveld, waarbij het westelijke gedeelte (van het plangebied) de hoogste standen heeft. Grotere neerslaghoeveelheden zorgen voor een tijdelijke stijging van het grondwater tot maaiveldniveau. Het huidige watersysteem bestaat in hoofdzaak uit twee watervoerende greppels en een vijver, met daarnaast kleinere ont- en afwateringsmogelijkheden. Het watersysteem loost op de watergang Spikkersbeek, die buiten het park stroomt.

Toekomstige situatie
Op basis van de inrichtingsschets is het toekomstige verharde oppervlak berekend, dit bedraagt circa 4 hectare. De vereiste ontwateringdiepte voor de recreatiewoningen en andere opstallen wordt gerealiseerd door een combinatie van kruipruimtevrij bouwen, selectieve beperkte terreinophoging en de aanleg van een voldoende vertakt ont- en afwateringsstelsel.

Voor wegen en verhardingen wordt de vereiste ontwateringdiepte gerealiseerd door een combinatie van een aangepaste fundering, selectieve beperkte cunetophoging en voldoende ont- en afwateringsvoorzieningen.

Waterberging
Er wordt een vijfer gerealiseerd met een totale inhoud van circa 1.600 m^3. Uitgangspunt voor het plan is dat in het plangebied waterneutraal gebouwd moet worden. Het verlies aan opnamecapaciteit door bebouwing en verharding zal worden gecompenseerd door twee brede greppels in het plangebied aan te leggen.

De doorvoer van water van het stroomgebied ten oosten van de Drosteweg richting de vijver en de Spikkersbeek, blijft in de nieuwe situatie plaatsvinden en wordt gewaarborgd. Het overtollige regenwater van bestaand en vernieuwd verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de bestaande vijver en de locatie met de bestemming 'Groen' aan de westzijde van het plangebied, waarbinnen waterberging wordt mogelijk gemaakt. De vijver en het bos/waterbergingsgebied hebben in de nieuwe situatie geen directe open verbinding met de Spikkersbeek. Wel wordt overlaat gecreëerd waardoor, indien nodig, onder vrij verval water op de Spikkersbeek kan worden geloosd.

Natte natuur
De inrichting van de locatie bos/waterberging is naast het voorzien van voldoende waterberging, ook gericht op het ontwikkelen van natte natuur (broekbos), eventueel aangevuld met een helofytenzone. Met de aanleg van een dergelijke zone is de waterzuiverende werking optimaal. Buffering van regenwater, gedoceerde lozing en deels infiltratie zal een positieve uitstraling hebben op de natte natuur in het retentiegebied Spikkersbeek.

Waterafvoer
De inzameling van regenwater zal zoveel mogelijk via open afwateringseenheden (groene laagtes, molgoten etc.) afgevoerd worden. Het geborgen regenwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd.

Milieuhygiënische maatregelen
Door gebruik te maken van duurzame materialen is het dakwater als schoon te beschouwen. Het water van wegen en parkeervakken in het plangebied, wordt in de bermen en groene laagtes voorbehandeld via een bodempassage. Het water van de centrale parkeerplaats passeert een slibafscheider alvorens naar de bergings- en infiltratielocaties te worden afgevoerd. Het regenwater van laad- en losplaatsen en het overige afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. Hiervoor zullen de benodigde vergunningen worden aangevraagd bij het waterschap (de Keur) en wordt overleg gepleegd met de rioolbeheerder van de gemeente Dinkelland.

Bouwpeil
Voor de te bouwen recreatiewoningen geldt een minimaal bouwpeil van 12,8 meter +NAP.

4. 11. Ecologie

4.11.1. Toetsingskader

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

Soortenbescherming
De *Flora- en faunawet* is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of ver-

blijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

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

4.11.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het verleden zijn verschillende ecologische (veld)onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van deze onderzoeken.

Ecologisch veldonderzoek 2005

Voor het terrein met het nieuwe recreatiewoningenpark is in 2005 een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd [4)]. De resultaten van dit onderzoek worden hierna samengevat weergegeven. De ecologische veldonderzoeken zijn opgenomen in **bijlage 15**. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve effecten zijn op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, EHS, of specifieke natuurwaarden buiten de EHS.

Het westelijk deel van het onderzoeksgebied bestaat uit een vochtig loofbos, met aan de westzijde direct daarachter de Spikkersbeek. Aan de oostzijde van het loofbos bevindt zich water in de vorm van een brede, uitgerekte waterpartij. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit een campingterrein. Deze is niet meer in gebruik en bestaat zodoende uit braakliggende staanplaatsen. In de oostzijde van het plangebied staan enkele te slopen en te renoveren gebouwen.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er geen zwaar beschermde soorten planten of dieren in het plangebied voorkomen. Er komen in de groenelementen in het plangebied met name algemeen voorkomende soorten voor. Daarnaast is het plangebied in gebruik als fourageergebied voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van

4) '*Ecologisch onderzoek Recreatiewoningen Saasveld, inventarisatie en beoordeling natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet*', Ecogroen advies, september 2005.

vleermuizen zijn niet aangetroffen. Zolang de opgaande beplanting in het gebied wordt gehandhaafd, behoud het gebied zijn functionaliteit als fourageergebied.

Het aanvragen van ontheffing in het kader van de *Flora- en faunawet* is voor de aangetroffen en te verwachten amfibieën, zoogdieren en planten niet noodzakelijk. Wel geeft het onderzoek aan dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening moeten worden gehouden met een aantal maatregelen om verstoring van zoogdieren, broedvogels en amfibieën te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden buiten het broedseizoen van broedvogels uit te voeren.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal met de maatregelen die voortvloeien uit de *Flora- en faunawet* (en die worden genoemd in het ecologisch onderzoek) rekening worden gehouden. Overigens zal bij de inrichting van het park zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande groenstructuur. Zoveel mogelijk bomen en groenvoorzieningen worden behouden en ingepast in het nieuwe recreatiepark.

Aanvullend ecologisch onderzoek (2008)
In aanvulling op het onderzoek uit 2005 is in het voorjaar van 2008 opnieuw ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in **bijlage 15**. De inrichting van het plangebied is ten opzichte van het onderzoek uit 2005 op een paar ondergeschikte punten gewijzigd: er worden ook recreatiewoningen gebouwd in het weiland tussen het recreatiepark en de Drosteweg.

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden 'Lemselermaten' en 'Engbertsdijkvenen' vallen nu onder de noemer 'Natura 2000-gebieden'. Vanwege de afstand tot het plangebied en het gebruik van het tussenliggende gebied, zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Ook ten opzichte van de overige beschermde natuurgebieden in de omgeving (Beschermd Natuurmonument 'Twickel Barnseveld' en de EHS) zijn er geen veranderingen ten opzichte van het eerdere onderzoek.

Ook ten aanzien van de beschermde soorten leidt (in het kader van de *Flora- en faunawet*) de nieuwe inrichting van het plangebied in hoofdlijnen niet tot andere conclusies dan de conclusies uit het onderzoek van 2005.

Wel worden enkele aanvullingen gegeven ten aanzien van het voorkomen van een aantal beschermde zoogdieren in het plangebied. Doordat het plangebied een aantal jaar braak ligt en het terrein verruigd is, bestaat de kans dat in het gebied de Veldspitsmuis voorkomt. Dit is een zwaar beschermde soort, er is aanvullend onderzoek gedaan om te bepalen of de plannen op dit punt een conflict veroorzaken met de Flora- en faunawet (dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd, zie volgende alinea).

Ook kan de steenmarter in het gebied voorkomen, maar omdat in de omgeving van het plangebied voldoende leefgebied voor deze soort aanwezig is, hoeft dit geen conflict met de *Flora- en faunawet* op te leveren.

Ecologisch onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga heeft in verband met de mogelijke aanwezigheid van veldspitsmuizen aanvullende inventarisaties uitgevoerd (zie **bijlage 15**). Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen veldspitsmuizen voorkomen. De aanleg van het recreatiepark stuit ten aanzien van deze soort dan ook niet op een conflict met de Flora- en faunawet.

Daarnaast is in het onderzoek geconcludeerd dat het plangebied minder geschikt is als foerageergebied voor de Eekhoorn. Ook waren ten tijde van het onderzoek geen verblijfplaatsen van deze soort aanwezig. Bovendien blijven vrijwel alle bomen in het gebied staan, waardoor eventuele verblijfplaatsen van deze soort niet worden aangetast. Een conflict op met de *Flora- en faunawet* is in geen geval aan de orde.

Bij uitvoering op langere termijn zullen de werkzaamheden in het plangebied volgens een goedgekeurde gedragscode moeten worden uitgevoerd, om conflicten met de *Flora- en faunawet* te voorkomen (gedragscode Bosbouw, LNV).

Actualisatie flora- en faunaonderzoeken recreatiepark te Saasveld (2012)
In het kader van de Flora- en faunawet bezitten flora- en faunaonderzoeken slechts een beperkte geldigheidsduur. Veel soorten zijn immers mobiel en omstandigheden ter plekke kunnen gedurende de tijd wijzigen, waardoor na verloop van tijd soorten kunnen voorkomen die aanvankelijk niet te verwachten waren. Op 20 januari 2012 is het ecologisch onderzoek opnieuw geactualiseerd door bureau Kragten (zie **bijlage 15**).

Aan de hand van deze de actualisatie kan worden geconcludeerd 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 eerder genoemde 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 moeten ook in delen 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.

Ecologische voortoets Natura 2000
De Natura 2000-gebieden Lemselermaten en Lonnekermeer liggen beide op ruime afstand van het plangebied - respectievelijk 3,7 kilometer en 6,7 kilometer - waardoor directe effecten als verstoring door recreatie, geluid en lichthinder niet aan de orde zijn. Wel zijn beide gebieden aangewezen voor verzurings- en vermestingsgevoelige habitats. Zodoende is onderzocht of de verkeersaantrekkende werking van het plan en de routekeuze van bezoekers naar het plangebied kan leiden tot een relevante verkeerstoename ter hoogte van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet leidt tot een significante toename van de depositie op beide gebieden. De ecologische voortoets is opgenomen als **bijlage 16**.

Conclusie
Het bestemmingsplan veroorzaakt geen conflicten met de *Flora- en faunawet* en de *Natuurbeschermingswet*, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die in het ecologisch onderzoek zijn gesteld. Het betreft hier maatregelen om verstoring aan broedende vogels te voorkomen.

In het bedrijfsnatuurplan (**bijlage 6**) zijn de inrichtingsprincipes voor het plangebied nader uitgewerkt. Daarmee worden bestaande (en potentiële) natuurwaarden in het plangebied zo goed mogelijk benut.

4. 12. Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1. Normstelling en beleid

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

De wetgeving vraagt aandacht voor het aspect ‘cultuurhistorie’. Deze verplichting staat in het *Besluit ruimtelijke ordening* en is per 1-1-2012 in werking getreden.

4.12.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie
Het terrein ligt in een gebied waar dekzandruggen aanwezig zijn. In de Middeleeuwen is hier een esdek ontstaan, wat ertoe heeft geleid dat resten van mogelijke prehistorische bewoning zijn afgedekt en daardoor goed geconserveerd zijn.

Uit de omgeving van het terrein zijn enkele archeologische vondsten bekend, met name van middeleeuwse datering, maar ook enkele met een prehistorische datering. Op grond hiervan heeft het terrein een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op grond van de hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij een aantal boringen zijn verricht. Hieruit bleek dat een inventariserend archeologisch onderzoek nodig was voor de esrand. In oktober 2003 is het terrein door middel van proefsleuven nader onderzocht. Door Synthegra Archeologie bv is in december 2003 het Inventariserend Veldonderzoek afgerond (zie **bijlage 17**).

Het plangebied ligt op de grens van hoger gelegen enkeerdgronden en de lager gelegen beekeerdgronden. In het verleden heeft in deze gebieden vaak bewoning plaatsgevonden.

Er bestond dan ook een grote kans om bewoningssporen aan te treffen, zeker gezien het grote aantal vondsten uit de Bronstijd en de Steentijd rond Saasveld. Er zijn een zestal proefsleuven gegraven. In deze proefsleuven zijn sporen en vondsten die wijzen op prehistorische bewoningsactiviteiten. Het gaat om mogelijke kuilen, een mogelijke drenkplaats voor vee, greppels, aardewerkfragmenten en resten vuur- en natuursteen en houtskoolresten (van haardplaatsen of lokale bos- of stoppelbranden).

De uiteindelijke conclusie is dat de archeologische verwachtingswaarde van het terrein waar zal worden gebouwd laag is. Gezien het perifere karakter van de aangetroffen grondsporen is er geen overwegend bezwaar tegen het voorgenomen grondverzet ten behoeve van de bouwactiviteiten.

Cultuurhistorie
Waar mogelijk wordt met cultuurhistorische waarden in het plangebied rekening gehouden. De bestaande boerderij wordt behouden en het bestaande landschappelijke raamwerk vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt de cultuurhistorie gebruikt als referentiekader voor de opzet van het plan. Qua architectuur en bouwstijl sluit de bebouwing op het park aan bij de bouwtypen die in deze regio gebruikelijk zijn (zie ook het beeldkwaliteitsplan in **bijlage 5**).

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens de eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008).
Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: afwijkings- en wijzigingsregels. Binnen een aantal bestemmingen zijn mogelijkheden tot *afwijking van de bouw- of gebruiksregels* opgenomen. De afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde ontheffingen opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast zijn er een aantal algemeen geldende afwijkingsregels opgenomen.

Daarnaast bevat een aantal bestemmingen *wijzigingsregels.* Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden bezwaren kunnen indienen.

5. 2. Toelichting op de regels per bestemming

Groen
De bestemming groen heeft betrekking op groenelementen die niet vallen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie. Naast de bestaande groenstructuren is deze bestemming bedoeld voor de realisatie van de landschappelijke inpassing en waterberging. Voor de landschappelijke inpassing wordt vanuit de regels verwezen naar het landschappelijk inrichtingsplan, zodat op publiekrechtelijke wijze is geborgd dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan.

Door middel van een aanduiding wordt de waardevolle houtwal aan de noordzijde van het plangebied beschermd. Het gaat hierbij om een boomsingel ouder dan 60 jaar. Uit het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is gebleken dat deze elementen zodanig waardevol zijn dat ze een specifieke bescherming verdienen. Het verwijderen van deze landschapsbepalende elementen wordt niet mogelijk gemaakt, uitgezonderd vanuit het beheer van de landschapselementen.

In de bestemming is tevens een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Daarmee kan de aanplant en kap van bomen worden getoetst aan de instandhouding van de landschappelijke inpassing (overeenkomstig het inrichtingsplan en het bedrijfsnatuurplan).

Omdat de bestemming primair een landschappelijke functie heeft, zijn speelvoorzieningen en paden niet toegestaan. Aan de zuidwestzijde wordt de groenfunctie op één plek doorsneden door een voet- en fietspad. Om de ligging van deze langzaamverkeersroute goed te regelen, is een aanduiding opgenomen ('specifieke vorm van verkeer - pad').

Waterberging is binnen de bestemming toegestaan. De mogelijkheid voor waterberging betekent dat ten behoeve van compensatie van het verhard oppervlak nieuw oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. Om de intitiatiefnemers voldoende flexibiliteit te bieden bij de realisatie van het plan, wordt de exacte ligging van de watergangen hierbij niet vastgelegd.

Binnen de bestemming 'Groen' mag niet worden gebouwd. Een uitzondering geld voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen. Deze hebben een maximale hoogte van 1 meter en hebben dus een beperkte ruimtelijke impact.

Gemengd
De bestemming heeft betrekking op de beoogde centrumvoorzieningen en een nieuw te realiseren horecabedrijf. Omdat deze functies ruimtelijk gelijkwaardig aan elkaar zijn, is gekozen voor de bestemming 'Gemengd'.

Bouwregels
Hoofdgebouwen moeten in deze bestemming binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de omvang van het bouwvlak is de bebouwing van het voormalige Holscher als uitgangspunt genomen (maximaal 2.750 m^2).

De twee bedrijfswoningen worden positief bestemd. De bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid en mogen alleen ter plaatse van de aanduiding worden gebouwd. Aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen mogen wel buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar moeten voldoen aan een maximale maatvoering. Daarnaast geldt een minimale en maximale dakhelling.

Gebruiksregels
Het nieuw te realiseren horecabedrijf kan zowel door recreanten van het park worden gebruikt, alsook door bezoekers van buiten. Het horecabedrijf heeft oppervlakte van maximaal 1.500 m^2 en is daardoor kleiner dan van opzet dan het voormalige bedrijf 't Holscher. De aard van het toegestane horecagebruik - gedefinieerd als horecabedrijf 2 - sluit aan bij het gebruik zoals dit bij 't Holscher gebuikelijk was. Er kan zowel een restaurant als een café worden gerealiseerd.

In de bestemming worden de centrumvoorzieningen ten behoeve van de recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Er zijn verschillende functies toegestaan ten behoeve van de exploitatie van het recreatiepark. Daarbij gaat het om een receptie, beheersvoorzieningen, kleinschalige detailhandel, sauna- en welnessvoorzieningen en een cafetaria. Ook wordt een verhuurafdeling mogelijk gemaakt waarbij zaken ten behoeve van dagrecreatie kunnen worden verhuurd. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan fietsen.

In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd welke functies alleen ten dienste van het recreatiepark zijn toegestaan en welke functies ook als zelfstandige functie (voor derden) kunnen worden geëxploiteerd. Het betreft hier de horecafunctie (maximaal 1.500 m^2) en de sauna-/welnessvoorziening (maximaal 400 m^2). Ten aanzien van de detailhandelsfunctie (maximaal 50 m^2), het cafetaria (maximaal 75 m^2) en de sauna-/welnessvoorziening is een maximale oppervlakte opgenomen zodat deze ruimtelijk ondergeschikt blijven aan het recreatiepark.

Daarnaast is bepaald dat het recreatiepark niet in gebruik mag worden genomen, tenzij wordt voorzien in voldoende centrale parkeercapaciteit (200 parkeerplaatsen).

De bestaande bedrijfswoningen binnen de bestemming mogen alleen ter ondersteuning van de horecafunctie worden gebruikt. Ook dit is vastgelegd in de specifieke gebruiksregels.

In de bestemming is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van de houtwal langs de Drosteweg.

Natuur - Bos
De bestemming is gelegd op het broekbos aan de westkant van het terrein. Dit is een bestaand natuurgebied met een ecologische functie. Het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden staat in deze bestemming voorop. Binnen de bestemming worden geen recreatieve ontwikkelingen voorzien. Het aanleggen van paden of (extensief) recreatief medegebruik is dan ook niet toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie
De bestemming recreatiewoning heeft betrekking op 126 recreatiewoningen en de bijbehorende functies. In de bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen, waardoor enige flexibiliteit bestaat bij de situering van de recreatiewoningen. Wel is een maximum aantal recreatiewoningen en de maximale maatvoering en dakhelling vastgelegd in de regels. Ook ten aanzien van aan- en uitbouwen zijn maatvoeringseisen opgenomen. Naast de bestemmingsplanregels zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan richtinggevend voor de invulling van de bestemming.

Binnen de bestemming zijn tevens sport- en speelvoorzieningen toegestaan. Omdat een niet-overdekt zwembad een grotere hindercirkel met zich meebrengt, is deze specifiek aangeduid (nabij de beoogde beheerderswoning). Daarmee wordt

voorkomen dat op (te) korte afstand van woningen een niet-overdekt zwembad wordt gerealiseerd. Deze beide functies zijn niet bedoeld voor gebruik door derden. In de specifieke gebruiksregels is gebruik door derden daarom aangemerkt als strijdig met de bestemming.

De bestaande boerderij aan de oostzijde van het plangebied maakt tevens deel uit van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. De boerderij is aangeduid als bedrijfswoning. Om de karakteristieke bedrijfswoning te behouden, is aanduiding strak om de bebouwing heen gelegd. Wel bestaat er enige flexibliteit om aan- en uitbouwen (buiten de aanduiding) te realiseren. Ook is ter plaatse van deze aanduiding een complementair horecabedrijf toegestaan van maximaal 75 m^2. Dit is bedoeld om de verkoop van bijvoorbeeld snacks en ijsjes mogelijk te maken bij het zwembad.

In deze bestemming is het gebruik van de recreatiewoningen gekoppeld aan de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet uitvoering worden gegeven aan de landschapsmaatregelen uit dit inrichtingsplan.

In de bestemming is een specifieke gebruiksregel opgenomen waarmee de gemeente handhavend kan optreden tegen permanente bewoning van recreatiewoningen.

Verkeer - Parkeren
De bestemming heeft betrekking op de gronden waarop de centrale parkeervoorzieningen en bijbehorende groenvoorzieningen wordt gerealiseerd. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief. Door middel een bedrijfsplan is inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan (zie **bijlage 2**).

De gemeente verleent medewerking door het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer betaalt alle plan- en onderzoekskosten. De huurcontracten met de voormalige vaste standplaatshouders zijn per eind december 2003 beëindigd. De voorgestelde planologische wijziging heeft geen nadelige effecten op de omliggende woningen en bedrijven. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee de initiatiefnemer garant staat voor eventuele planschadeclaims.

6.1.1. Grondexploitatie

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bouwplan zoals omschreven in het Bro. Zodoende is het opstellen van een exploitatieplan aan de orde. Omdat eventuele kosten worden verhaald via privaatrechtelijke afspraken, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6. 2. Handhaving

Het beleid van de gemeente Dinkelland is er op gericht om permanente bewoning van recreatiewoningen te voorkomen en tegen te gaan. Daartoe is een beleidsnotitie opgesteld waarin het gemeentelijk beleid is verwoord (zie paragraaf 2.4.2.). In de regels van het bestemmingsplan wordt permanente bewoning daarom uitgesloten.

De initiatiefnemer is voornemens de recreatiewoningen te verkopen aan individuele of een groep beleggers. De initiatiefnemer en de gemeente hebben in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt over de verhuur van de recreatiewoningen. In de afzonderlijke koopcontracten (met ketting- en boetebe-

dingen) worden voorwaarden gesteld aan het verhuren en het eigen gebruik van de recreatiewoningen.

6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan deze procedure krijgen belanghebbenden, burgers en de wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan.

Ten aanzien van alle ingekomen bezwaren zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerp bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Hierna begint de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure, waarbij het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder (dus ook door de overlegpartners).

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

6.3.1. Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2011 tot en met 12 augustus 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven. Tevens heeft op 4 juli 2011 een inspraakavond plaatsgevonden. Dit heeft drie inspraakreacties opgeleverd. In **bijlage 18** zijn deze samengevat en voorzien van een reactie.

6.3.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Saasveld - Recreatiepark ‘t Satersloo aan een aantal overleginstanties verstuurd:
- Het Waterschap Regge en Dinkel;
- De VROM-inspectie:
- Provincie Overijssel.

Daarnaast is een ieder in de gelegenheid gesteld om inspreken op het voorontwerpbestemmingsplan. In **bijlage 18** zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie.

6. 4. Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Saasveld - recreatiepark ’t Satersloo heeft met ingang van 15 juni 2012, zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze

periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Tijdens de zienswijzenperiode zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in **bijlage 19** samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Uit de zienswijzen vloeien een aantal aanpassingen in het plan voort. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve aanpassingen noodzakelijk die samenhangen met gewijzigd beleid of die zijn ingegeven door het afbranden van horecabedrijf ‘t Holscher.

Tijdens de raadsvergadering van 17 december 2013 zal de gemeenteraad het bestemmingsplan Saasveld - Recreatiepark ‘t Satersloo vaststellen. Daarbij is sprake van een gewijzigde vaststelling. De raad moet bij de vaststelling een afweging maken ten aanzien van hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht. Ook is er sprake van ambtshalve aanpassingen.

===