

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN SAASVELD -
RECREATIEPARK 'T SATERSLO**

**Reactienota Overleg en Inspraak
Bestemmingsplan Saasveld - recreatiepark
't Saterslo**

Code 0799147 / 15-05-12

GEMEENTE DINKELLAND 0799147 / 15-05-12
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN SAASVELD - RECREATIEPARK 'T SATERSLO

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. OVERLEG	1
2. INSPRAAK	7

Bijlage 1 **Inspraak- en overlegreacties**

1. OVERLEG

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. het Waterschap Regge en Dinkel;
2. de VROM-Inspectie;
3. Provincie Overijssel.

De op- of aanmerkingen van de bovengenoemde instanties, genoemd onder de nummers 1 en 2, zijn in het navolgende samengevat en van een reactie voorzien. Kopieën van de binnengekomen brieven zijn als bijlage opgenomen.

Ad 1. Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap heeft enkele opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Bouwpeil

Voor de te bouwen recreatiewoningen is geen bouwpeil opgenomen. Geadviseerd wordt om in de waterparagraaf op te nemen dat het minimale bouwpeil voor de recreatiewoningen 12,8 m +NAP is.

Reactie: *De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Bestemmingsomschrijvingen

In de diverse bestemmingsomschrijvingen wordt de mogelijkheid voor water op verschillende wijze aangegeven. Daarnaast ontbreekt bij een aantal bestemmingen de mogelijkheid voor waterdoelen geheel. Geadviseerd wordt in alle bestemmingen ruimte te creëren voor water en de bestemmingsomschrijvingen uniform te maken door het opnemen van de volgende tekst:

- voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater.

Reactie: *In alle bestemmingsomschrijvingen zal de voorgestelde tekst worden opgenomen.*

Vervolg

Vanwege de bijzondere waterhuishoudkundige situatie in en om het plangebied wil het waterschap bij de nadere uitwerking van het waterhuishoudingsplan worden betrokken.

Reactie: *Het waterschap zal bij de nadere uitwerking van het waterhuishoudingsplan worden betrokken.*

Ad 2. VROM-Inspectie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

Nationaal landschap

Het plangebied ligt in Nationaal Landschap Noord-Oost Twente. De daarbij genoemde gebiedskwaliteiten zijn kleinschalig, terwijl de ontwikkeling die in het plan wordt mogelijk gemaakt daarmee in verhouding grootschalig is te noemen. Het (indicatieve) bebouwingsplan toont 126 recreatiewoningen die dicht opeen staan en waarvan meer dan één derde deel zelfs groter dan 600 m³. Bovendien zijn de vrijstaande bijgebouwen en de aangebouwde aanbouwen niet ingetekend.

Ook lijkt het gemakkelijk mogelijk om groenstructuren op het terrein te verwijderen.

De in het plan vermelde opvatting dat wordt voldaan aan het "ja, mits" criterium voor ontwikkelingen in het Nationaal Landschap wordt dan ook niet gedeeld.

Reactie:

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'). Wij onderschrijven dat er in het nationaal landschap geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn omdat deze niet verenigbaar zijn met de kernkwaliteiten. Als voorbeeld voor een grootschalige ruimtelijke ontwikkeling is door het Rijk aangegeven dat gedacht moet worden aan een grote VINEX-locatie. Met het bestemmingsplan wordt de omvorming van een bestaand campingterrein naar een terrein met recreatiewoningen mogelijk gemaakt, waarbij het terrein niet wordt uitgebreid. De omvang van het terrein (11/12 hectare) in relatie tot de zorgvuldige inpassing en inrichting van het terrein zorgt er voor dat de ontwikkeling van het park aansluit bij de doelstellingen van het Nationaal Landschap.

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 de afgelopen periode sterk achteruit. Er zijn bij (sta)caravans bijvoorbeeld illegale bouwwerken geplaatst, luifels aan de voorkant dichtgemaakt, etc.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om het terrein in te richten met maximaal 126 re-

creatiwoningen (variërend van 4 tot 13 persoonsrecreatiwoningen) en centrale voorzieningen.

Er zullen 44 recreatiwoningen met een maximale inhoud van 325 m³, 50 recreatiwoningen met een maximale inhoud van 360 m³, 20 recreatiwoningen met een maximale inhoud van 400 m³, 6 recreatiwoningen en groepsaccommodaties met een maximale inhoud van 500 m³ en 6 recreatiwoningen en groepsaccommodaties met een maximale inhoud van 690 m³ worden gebouwd.

De verantwoording van deze omvang is verwoord in het beleidsdocument "Recreatiepark 't Saterslo – Saasveld, maatvoering recreatiwoning, een toelichting", die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Met een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter zal er geen sprake zijn van grote bouwwerken. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in aansluiting op de bebouwing van de kern Saasveld. In het hierna nog te noemen bedrijfsnatuurplan wordt beschreven dat het park op een goede wijze in het landschap wordt ingepast en goed zal aansluiten bij de omringende bebouwing.

Vrijstaande bijgebouwen zijn uit de regels geschrapt. De bouwregels zien alleen toe op overkappingen van een zodanig ondergeschikte aard dat deze niet op de stedenbouwkundige schets zijn ingetekend.

De gewenste ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van een bestaand kampeerterrein, met daarbij de (innovatieve) ontwikkeling naar 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 Saterslo wordt een stimulus gegeven aan de bungalowsector en het aantal bungalowovernachtingen binnen de gemeente.

Dit sluit aan bij het uitgangspunt voor Nationale Landschappen in die zin dat dit gebieden betreft die aantrekkelijk zijn voor recreatie of eventueel nog aantrekkelijker gemaakt moeten worden voor recreatie.

Voor een gebied dat aantrekkelijk moet zijn voor recreatie is het van belang dat de recreant ook ergens kan verblijven. Om te komen tot een goede stedenbouwkundige en architectonische aansluiting van het park met de doelstelling van het Nationaal Landschap zijn verscheidene ontwerpssessies uitgevoerd met Het Oversticht en het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland.

In eerder provinciaal beleid werd een park met meer dan 100 recreatiwoningen als grootschalig aangemerkt. Dit is grootschaligheid in ruimtelijke zin in relatie tot de aard van de omgeving. Zoals hiervoor duidelijk is aangegeven, gaat het hier niet om een nieuw park, maar om een bestaand verblijfsre-

creatief terrein dat op een andere wijze wordt ingericht. Het verblijfsrecreatieve terrein maakt hier al jaren deel uit van het omringende landschap. Gezien de uitbreiding van het bebouwd oppervlak is een goede landschappelijke inpassing van belang. De eisen voor landschappelijke inpassing zien er op toe dat het terrein zich voegt in het landschap. Ter waarborging van de architectuur van de woningen is een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is gebaseerd op afspraken met het kwaliteitsteam waarin de gemeente Dinkelland (afdeling welstand), Stichting 't Oversticht en enkele adviserende architecten zitting hebben genomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, wat inhoudt dat de recreatiewoningen niet eerder in gebruik genomen mogen worden dan nadat de vereiste landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk is gerealiseerd. De ontwikkeling wordt daarmee zowel qua schaal als inpassing in de omgeving aanvaardbaar geacht.

Voor het verwijderen van groenstructuren, anders dan in het kader van normaal onderhoud, zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Het verwijderen van groenstructuren is dus niet zomaar mogelijk. De groenstructuren op het park zijn uitgebreid geïnventariseerd en vastgelegd in een groenstructuurplan. Daarnaast is ook een bedrijfsnatuurplan opgesteld, waarbij de natuurwaarden op en rond het terrein zijn beschreven en waarin ook de relatie met het omringende landschap is bekeken. Dit bedrijfsnatuurplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en zal als toetsingskader fungeren bij de afweging om wel of niet mee te werken aan het verwijderen van groenstructuren. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat deze groenstructuren en de natuurlijke waarden daarvan behouden en versterkt dienen te worden omdat deze nadrukkelijk bijdragen aan de belevingswaarde van het toekomstige park. In het stedenbouwkundig plan is daarom al rekening gehouden met de groenstructuren. In het bedrijfsnatuurplan wordt nadrukkelijk gesteld dat het plan niet alleen de bestaande natuurwaarden behoudt, maar deze verder versterkt. Het plan vindt tevens aansluiting bij de doelstellingen van het Nationaal Landschap. Bovendien wordt in dit plan nogmaals de kleinschaligheid beschreven en de goede inpassing in het landschap. Het bedrijfsnatuurplan geeft een goede weerslag van het plan als reactie op wat de Inspectie VROM heeft ingebracht. Voor de volledigheid wordt naar het bedrijfsnatuurplan verwezen.

Ad. 3. Provincie Overijssel

De provincie heeft enkele opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Provinciaal beleid

De provincie constateert dat het bestemmingsplan op het punt van het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en het waarborgen van bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Deze constatering leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft aan dat het terrein gelegen is in een gebied dat zich kenmerkt door een grote mate van kleinschaligheid. Eerder is al aangegeven dat om die reden de inhoudsmaat van de recreatiewoningen beperkt zou moeten blijven. In het nieuwe plan is de inhoudsmaat echter dusdanig verruimd ten opzichte van wat eerder is voorgesteld, dat er in samenhang met de dichtheid van de bebouwing, disbalans ontstaat met het kleinschalig karakter van het gebied. Verzocht wordt het plan in overeenstemming te brengen met het kleinschalig karakter.

Reactie: *Deze reactie is vrijwel identiek als de reactie van de VROM-Inspectie. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder ad.2. Met de daar voorgestelde aanpassingen en gedane onderzoeken zal er sprake zijn van een zorgvuldige inpassing in het landschap die geen afbreuk doet aan het kleinschalige karakter van de omgeving. Daarnaast moet worden vermeld dat de exploitant in het kader van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een bijdrage levert aan het landelijk gebied. Er wordt een dorpsommetje (wandelpad) aangelegd ten zuidoosten van Saasveld.*

Ruimtelijke inpassing

Ingegaan wordt op de wijze waarop de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan en in het inrichtingsplan is vastgelegd. De provincie stelt aanvullend voor om meer uit te gaan van de bestaande waarden binnen het plangebied. Om die in beeld te brengen, zou een bedrijfsnatuurplan kunnen worden opgesteld op grond waarvan bekeken kan worden in hoeverre de waarden verder versterkt en benut kunnen worden.

Reactie: *Er is een bedrijfsnatuurplan opgesteld. In dit natuurplan zijn de waarden beschreven, die op het park voorkomen. Het bedrijfsnatuurplan stelt zelfs dat de voorgestelde inpassing en inrichting een versterking van de bestaande waarden met zich mee zal brengen. Het bedrijfsnatuurplan geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van de landschappelijke inpassing. De waarden zijn niet zodanig dat hiervan zodanig gebruik kan worden gemaakt dat de inpassing nog op een andere wijze vorm kan en moet worden gegeven. Wel is in de*

specifieke gebruiksregels opgenomen dat de recreatiewoningen pas in gebruik mogen worden genomen nadat aan de landschappelijke inpassing als vastgelegd in het landschappelijk inrichtingsplan en het bedrijfsnatuurplan is voldaan. Beide plannen zijn als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

2. INSpraak

Het bestemmingsplan heeft op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening (van 1 juli tot en met 12 augustus 2011) zes weken ter inzage gelegen. Tevens heeft op 4 juli een inspraakavond plaatsgevonden. Dit heeft drie inspraakreacties opgeleverd:

1. Indiener 1 (Familie G.F. Grootelaar);
2. Rechtspraktijk Bawa, namens indiener 2 (H. Engeberink, A. de Lenné, M. Wiggers, S. Silderhuis, B. Lowik, R. Kuipers, H. Stevelink);
3. Cumela advies 75 te Nijkerk, namens indiener 3 (R.J.B. Kuipers).

Ad 1.

Het bezwaar van indiener richt zich tegen de totale ontwikkeling die met het plan wordt mogelijk gemaakt. De ontwikkeling zal negatieve effecten hebben op de woning op locatie a (Drosteweg 25 te Saasveld). Volgens appellant is het plan op een aantal aspecten in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt het plan niet verder in procedure te brengen.

Reactie: *Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan een belangenafweging te worden gemaakt. De situatie met betrekking tot de woning is meegenomen bij deze belangenafweging. Om de ontwikkeling zowel ruimtelijk als markttechnisch kwalitatief sterk neer te kunnen zetten is voldoende ruimte nodig. De voorgenomen bouw en inpassing zullen daardoor voor een deel op het momenteel open veld plaatsvinden, evenals de aanleg van een vrijliggend ontsluitingspad voor fiets- en voetgangers. De recreatieve bestemming wordt daartoe uitgebreid in de richting van de woning van indiener. Bij de inpassing is evenwel voorzien in extra groen, en de minimale afstand tussen de woonbestemming en de recreatiebestemming bedraagt meer dan het vanuit milieu geldende minimale afstandscriterium van 30 meter. Een en ander is nader toegeelicht in paragraaf 4.3.2 van de plantoelichting. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Ad 2.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft Rechtspraktijk Bawa aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Concept beleidsnota (semi) permanente bewoning recreatiewoningen

Rechtspraktijk Bawa geeft aan dat de zienswijzen van 31 januari, 2 februari en 3 februari 2011 tegen de concept beleidsnota (semi) permanente bewoning recreatiewoningen gemeente Dinkelland 2010 als woordelijk herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.

Reactie: *In het kader van de conceptnota (semi) permanente bewoning recreatiewoningen is door ons een reactie gegeven, korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De beleidsnota is*

op 24 mei 2011 vastgesteld. Er is in het kader van dit bestemmingsplan geen noodzaak om hierop nog een aanvullende reactie te geven. Permanente bewoning van de recreatiewoningen wordt in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten.

De initiatiefnemer is voornemens de recreatiewoningen te verkopen aan particulieren. 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 boetebedingen) worden voorwaarden gesteld aan het verhuren en het eigen gebruik van de recreatiewoningen. Belangrijke bepaling daarbij is dat de binnen het Exploitatiegebied te realiseren woningen als één geheel door exploitant of diens rechtsopvolgers te zal worden beheerd en geëxploiteerd.

Overig

De hoofdlijnen zijn onduidelijk. Ten onrechte een camping in de woonwijk. Geen financiële onderbouwing. De vertaalslag naar de huidige tijd is niet gemaakt. De kruisverbanden vinden geen steun in het ruimtelijke ordeningsrecht. Actualisatie ontbreekt. Het plan doet afbreuk aan het schitterende kerkdorp Saasveld. Geadviseerd wordt om af te zien van dit plan.

Reactie:

Met dit bestemmingsplan wordt geen camping in een woonwijk mogelijk gemaakt. De ontwikkeling betreft een voormalig kampeerterrein waarop recreatiewoningen worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen aangrenzend aan het dorp Saasveld.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. In dit geval kon worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Uit diverse onderzoeken, die genoemd zijn in paragraaf 3.5 van de toelichting, blijkt dat de ontwikkeling van meerwaarde is voor de omgeving en dat de ontwikkeling inspeelt op de wens van de recreant.

Met cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt, indien mogelijk, rekening gehouden. De bestaande boerderij wordt behouden. In de architectuur van de recreatiewoningen worden stijlkenmerken en details aangebracht die refereren aan de architectuur van typisch Twentse bebouwing in de regio. Het centrumgebouw sluit qua stijl aan bij het omgevingsbeeld.

Het recreatiepark sluit aan bij de bebouwing van het dorp Saasveld in het bijzonder en het Twentse landschap in het

algemeen en doet, mede gezien de meer afgezonderde ligging, geen afbreuk aan het dorp.

Ad.3.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft Cumela advies 75 aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Verkeersveiligheid

Vanwege de komst van het recreatiepark zullen er veel personen in Saasveld bij komen, evenals werknemers op het park. Dit zal tot een toename leiden van verkeersbewegingen leiden op de Drosteweg met de nodige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid. De Drosteweg is hierop niet ingericht. Eerder zijn al problemen ervaren in verband met het zalencentrum. Deze problemen zullen nu toenemen. Indien er wordt gemaakt zelf gebruik van de weg voor zijn landbouwwerktuigen en grondverzetmachines die behoren tot zijn bedrijfsvoering. Indien er wordt voorzien problemen met betrekking tot de bedrijfsuitoefening, in de verwachting dat zijn toegang belemmerd zal worden. Het bestemmingsplan besteedt geen enkele aandacht aan de gevolgen voor de verkeerssituatie buiten het park zelf. Verzocht hiernaar een gedegen en reëel onderzoek te doen. Indien er wordt wijst daarbij specifiek op het langzaam rijdend verkeer, vooral landbouwverkeer. Indien er wordt werkt op locatie en is dus afhankelijk van een goede ontsluiting en infrastructuur. Hiermee dient terdege rekening te worden gehouden.

Reactie:

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat er een verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat het huidige wegennet zonder problemen de verwachte extra verkeersbewegingen als gevolg van de kwaliteitsverbetering kan opvangen. In die zin blijft er sprake van een verkeertechnisch onveranderde situatie, die geen belemmeringen op zal leveren voor de bedrijfsvoering van indier.

Ter bevordering van de verkeersveiligheid op de Drosteweg in het algemeen zal er een nieuw fiets- en voetpad worden aangelegd, zodat de Drosteweg ontlast wordt van fiets- en voetverkeer. Niet alleen komt dat de verkeersveiligheid ten goede, ook zal dat de doorstroming van het verkeer bevorderen. De verkeerssituatie zal geen negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van indier.

Milieucontouren/milieuzonering

Indien er wordt bevestigd zien dat zijn bedrijf op grond van milieucontouren/milieuzonering niet belemmerd wordt door de komst van het recreatiepark. Ook eventuele uitbreidingsplannen voor het bedrijf mogen niet belemmerd worden.

Reactie:

Milieuzonering binnen bestemmingsplannen wordt in de gemeente beoordeeld aan de hand van de VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze richtlijn worden richtlijnaf-

standen aangegeven tussen bedrijven en een rustige woonwijk of worden uitgangspunten beschreven voor bedrijven in een rustig buitengebied. Van dit laatste is hier geen sprake. Daarnaast moet worden geconstateerd dat de afstanden worden gerelateerd aan een woonwijk, daar waar mensen permanent woonachtig zijn en waar bedrijvigheid daarom invloed kan hebben op hun woonsituatie. Dat is anders ten aanzien van een verblijfsrecreatief terrein, waar mensen recreatief verblijven gedurende een beperkt aantal dagen per jaar. De afstanden tussen bedrijvigheid en recreatiewoningen kunnen om die reden anders worden gemotiveerd dan in geval van woonhuizen.

In de richtlijn worden loon- en grondverzetbedrijven aange-merkt als categorie 3 bedrijven. Voor een gemiddeld aan te houden afstand tot woonwijken wordt 50 m genoemd. De afstand van het bedrijf tot de grens van het recreatiepark is veel ruimer. Mocht een recreatiewoningenpark toch gelijk worden gesteld aan een rustige woonwijk dan is er qua afstand geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijf.

Daar komt nog bij dat tussen het bedrijf en het recreatiepark meerdere bestaande woonpercelen veel dicht bij het bedrijf zijn gelegen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf zijn de afstanden tot die woonpercelen van veel groter gewicht dan het op grotere afstand gelegen recreatiepark. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Het recreatiepark levert geen ruimtelijk-planologische belemmering op voor het bedrijf en de mogelijke ontwikkeling van het bedrijf.

Waardevermindering

Indiener uit zijn zorgen over een mogelijke ernstige waardevermindering van zijn zakelijke en privé onroerende zaken. Gevraagd wordt of daar onderzoek naar is gedaan of wanneer dit onderzoek gedaan zal worden.

Reactie:

Zoals hiervoor is aangegeven, gaat er van de omzetting van de recreatieve onderkomens op het recreatieterrein geen negatieve invloed uit op de bedrijfsvoering van het bedrijf dan wel de waarde van het privé onroerend goed van indiener. Om die reden is er geen noodzaak om waardevermindering te onderzoeken. Mocht indiener evenwel van mening zijn dat er toch sprake is van waardevermindering, dan kan indiener op grond van artikel 6.1 Wro een claim voor plan-schade indienen bij de gemeente.

===

BIJLAGE 1

Van:

Verzonden: donderdag 28 juli 2011 12:44

Aan: Info

Onderwerp: Bezwaar voorontwerp bestemmingsplan 't Saterslo

Aan burgemeester en wethouders van Dinkelland

Postbus 11

7590 AA Denekamp

Tubbergen, 28 juli 2011

DINKELLAND		
28 JULI 2011		
2011163622		
ARZ	Vrij	
RAI	Onv. x	
Medewerker	Ter behandeling	
JPR		
Alta	Stuvia	Post

Betreft: reactie op voorontwerp bestemmingsplan Saasveld recreatiepark 't Saterslo

Geacht college,

Bij deze maken we bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Saasveld recreatiepark 't Saterslo. Onze bezwaren richten zich op de totale ontwikkeling die met het plan mogelijk wordt gemaakt. Meer specifiek richten onze bezwaren zich op de negatieve effecten die het plan heeft op de woning aan de Drosteweg 25 in Saasveld. Het plan is in onze opvatting op een aantal aspecten in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij verzoeken u daarom om het plan niet verder in procedure te brengen. Wij zullen ons met alle wettelijke middelen blijven verzetten tegen dit plan indien de procedure wordt voortgezet.

Hoogachtend,

2

Rechtspraak BAWA

C.S. Juridisch Adviesbureau

GEMEENTE DINKELLAND	
BAWA Rechtspraak c.s. Goukardijk 33 7481 BX Haaksbergen Tel.: 053 - 572 34 57 Fax: 053 - 572 34 57 Internet: www.bawa.nl E-mail: info@bawa.nl	
- 4 AUG. 2011	
Nr. 2011/6399.6	
Adres	
Naam	
Medewerker	JPR
Adres	

Kopie commissie Bezwaar
datum: - 4 AUG 2011

Gemeenteraad van Dinkelland
Postbus 11
7590 AA DENEKAMP

Haaksbergen, 4 augustus 2011
Telefaxno. : 0541854320

INSPRAAKREACTIE

Voorontwerp bestemmingsplan Saasveld-Recreatiepark t Saterslo.

Geacht Gemeenteraad,

Bijgaand zenden wij U afschrift van een inspraaknota m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Saasveld-Recreatiepark t Saterslo welke wij namens een groot aantal inwoners uit Saasveld d.d. heden aan het Dagelijks Bestuur van Uw gemeente hebben doen laten toekomen. ./.

Namens cliënten verzoek ik U om het Dagelijks Bestuur van Uw gemeente te adviseren af te zien van de voorliggende plannen waarop het voorontwerp duidt.

Onder verwijzing naar de inhoud, tekent, in afwachting van nadere berichten,

Hoogachtend,
Uw dw. dr.,

J.P.E. Baakman
Raadsman

Bijl.: a.g.

Typ.: WR
Coll.: PB

Haaksbergen, 4 augustus 2011
Telefaxno. : 0541854320

B. en W. van Dinkelland
Postbus 11
7590 AA DENEKAMP

INSPIRAKREACTIE

Voorontwerp bestemmingsplan Saasveld-Recreatiepark t Saterslo.

Geacht College,

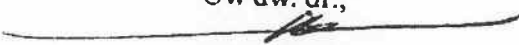
Een groot aantal inwoners van Saasveld hebben mij verzocht een nadere inspraakreactie in te dienen waaraan bij deze uitvoering wordt gegeven. Onder die inwoners bevinden zich ook de inwoners die d.d. 31 januari en 2 februari 2011 alsmede 3 februari 2011 zienswijzen en bezwaren hebben ingediend tegen de concept beleidsnota (semi) permanente bewoning van recreatiewoningen gemeente Dinkelland december 2010. U gelieve deze zienswijzen en bezwaren woordelijk herhaald en ingelast in deze inspraakreactie te beschouwen m.b.t. het door U de dato 1 juli 2011 ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Saasveld-Recreatiepark t Saterslo. In het voorontwerp zijn de stellingen van cliënten niet, althans onvoldoende weerlegt. Cliënten houden dan ook via de inspraakreactie al hun grieven onverkort staande, waarvan akte.

De hoofdlijnen zijn onduidelijk. Ten onrechte een camping in de woonwijk. Geen onderbouwingen van financiële goedheid. Zie het debacle De Bleek te Eibergen. Zie ook de enorme maatschappelijke onrust die is ontstaan onder de bevolking in Goor en Markelo bij de aldaar gepresenteerde prestigieuze vakantiewoningen. De vertaalslag naar huidige tijd is niet gemaakt. De kruisverbanden vinden geen steun in het ruimtelijk ordeningsrecht.

Actualisatie ontbreekt. Het plan doet afbreuk aan het schitterende kerkdorp Saasveld.

Ter advisering geven cliënten aan U mee om van het gehele plan af te zien en in die zin de projectontwikkelaars tijdig daaromtrent mededeling daarvan te doen zodat geen ongewenste vroegtijdige civielrechtelijke verankering (Gemeente/Ondernemers) plaats vindt en/of plaats gaat vinden. Aanvullende inspraakreactie zal (nog) worden ingebracht.

Hoogachtend,
Uw dw. dr.,


J.P.E. Baakman
Raadsman

Rechtspraktijk BAWA

C.S. Juridisch Adviesbureau

Aangef. onv.

DINKELLAND

BAWA Rechtspraktijk c.s.
Geukerdijk 33
7481 BX Haaksbergen
Tel.: 053 - 572 34 57
Fax: 053 - 572 34 57
Internet: www.bawa.nl
E-mail: info@bawa.nl

2011

201154036

PBCT

Kopie commissie Dinkelland

datum: - 4 FEB 2011

AANTEKENEN

F-0541854320

B. en W. van Dinkelland

Postbus 11

7590 AA DENEKAMP

Haaksbergen, 3 februari 2011

INSPRAAK REACTIE - ZIENSWIJZEN (3)

U gelieve de namen van cliënten niet publiekelijk te maken.

Haaksbergen, 3 februari 2011

De cliënten, H. Engberink, A. de Lenne, M. Wiggers, S. Silderhuis, B. Lowik, R. Kuipers, H. Stevelink, wonende aan de Drosteweg respectievelijk nrs 24, 18a, 8 en 16a te Saasveld, gemeente Dinkelland die ter dezer zake domicilie hebben gekozen te 7481 BX Haaksbergen aan de Geukerdijk no. 33 ten kantore van Rechtspraktijk BAWA van wie de aldaar werkzame en gevestigde juridisch adviseur Dhr. J.P.E. Baakman tot gemachtigde is gesteld met recht van substitutie, hebben d.d. 31 januari en 2 februari 2011 reeds een zienswijze en bezwaren ingediend tegen de concept beleidsnota (semi) permanente bewoning van recreatiewoningen gemeente Dinkelland december 2010. Verwezen wordt naar de inhoud van voornoemde schrifturen

Herhaald wordt opgemerkt dat de zienswijzen van cliënten voornoemd zich richten zich tegen alle onderdelen van voormelde nota.

In de gemeente Dinkelland zijn verschillende situaties bekend waar (buitenlandse) werknemers tijdelijk in recreatiewoningen verblijven. Echter in de nota wordt niet de omvang en aantallen beschreven. Er moet voor worden gewaakt dat de onzichtbare getallen mettertijd wel zichtbaar zijn om alsdan de huisvesting op het aan te leggen Saterlook- Park te rechtvaardigen onder de noemer dat, gelet op de nota niet direct sprake is van permanente bewoning maar er wel sprake is van een ontstaan van een vorm van permanente bewoning dan wel semi-permanente bewoning onder de noemer dat de recreatiewoningen namelijk niet meer te gebruiken zijn voor recreatieve doeleinden, al hoewel ze daar voor bestemd zijn.

De nota en ook de leeswijzer zijn voor verschillende uitleggen vatbaar en behoort derhalve niet het beleidskader te gaan vormen voor de gemeente Dinkelland.

Het gebruik en de effecten van permanent verblijven, permanent wonen semi permanente bewoning, gedoogverklaringen enz. enz. (wat is de juridische omschrijving en betekenis in een niet aanwezige legenda) zal aanleiding gaan vormen voor het ontstaan van spanningen tussen vakantiegangers, gedogers, tijdelijke-verblijvende en de plaatselijke aanwezige bevolking ontstaan reeds alleen al vanwege de verschillende leefpatronen in een gemeente (i.c. Dinkelland) waar de lokale politieposten zijn gesloten en minimale gemeentelijke handhaving vanwege de bezuinigen.

De gemeente stelt in de litigieuze nota dat het valt te rechtvaardigen dat er een overgangsregeling wordt opgenomen. Cliënten verstaan dit anders. Zij zijn van mening dat plannen die nu in de maak zijn een presenteer-datum hebben/krijgen zodat dat via het overgangsrecht voor allerlei zaken groen licht wordt gegeven.

Blz. 15 is te algemeen geformuleerd en te onbepaald.

Er is geen vast beleid om onrechtmatige permanente bewoning via het traject WED af te wikkelen.

De garantie bedrijfsmatige exploitatie is boterzacht. Voorbij word gegaan aan het feit dat verbeurde dwangsommen zeer moeilijk zijn te innen.

Uitpondingsconstructies-gevolgen zijn niet meegenomen.

Verzocht wordt deze nota niet tot beleid te doen laten worden, althans om deze op alle geduide delen te herzien en alsdan opnieuw ter inzage te leggen, waarvan akte.

Onder herhaald verzoek om de namen van de geduide cliënten niet publiekelijk te maken,

tekent,
met hoogachting,
Uw dw. dr.,

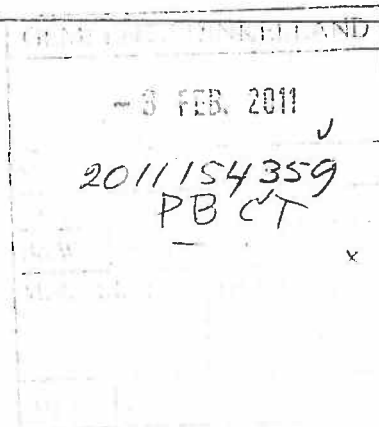
J.P.E. Baakman
Raadsman

Rechtspraak BAWA

C.S. Juridisch Adviesbureau

BAWA Rechtspraak c.s
Geukerdijk 33
7481 BX Haaksbergen
Tel.: 053 - 572 34 57
Fax.: 053 - 572 34 57
Internet: www.bawa.nl
E-mail: info@bawa.nl

Kopie commissie Bezwaar
datum: -10 FEB 2011



F-0541/854320
B. en W. van Dinkelland
Postbus 11
7590 AA DENEKAMP

INSPRAAK REACTIE - ZIENSWIJZEN

U GELIEVE DE NAMEN VAN
CLIENTEN NIET PUBLIEKELIJK
TE MAKEN !!!

Haaksbergen, 2 februari 2011

De cliënten H. Engeberink, A. de Lenne, M. Wiggers, S. Silderhuis, B. Lowik, wonende aan de Drosteweg respectievelijk nrs 24, 18a, 8, te Saaveld ter dezer zake domicilie kiezende te 7481 BX Haaksbergen aan de Geukerdijk no. 33 ten kantore van Rechtspraak BAWA van wie de aldaar werkzame en gevestigde juridisch adviseur Dhr. J.P.E. Baakman tot gemachtigde is gesteld met recht van substitutie, dienden heden om 18.10 uur een zienswijze in, alsmede bezwaren, gericht tegen de concept beleidsnota (semi) permanente bewoning van recreatiewoningen gemeente Dinkelland december 2010.

De zienswijzen van cliënten voornoemd richten zich tegen alle onderdelen van voormelde nota.

Ongewenste ontwikkelingen zijn middels toepassing van deze nota onvoldoende afgedekt en biedt derhalve onvoldoende waarborgen en rechtszekerheden.

De beleidsnota is een onvoldoende juridisch instrument om permanente bewoning binnen de gemeentegrenzen preventief te bestrijden.

Nu de rijksoverheid drastisch gaat bezuinigen welke zal worden vertaald in een veel mindere bijdrage vanuit het Rijk aan de gemeente Dinkelland, welke o.a. zal leiden tot het drastisch reduceren van het aantal ambtenaren, wordt handhaving natte vingerwerk. De overgebleven ambtenaren zijn nog jaren bezig om het ICT-verhaal WABO onder de knie te krijgen.

Cliënten voornoemd wensen ook mondeling een zienswijze in te dienen en verzoeken.

De beleidsnota conflicteert op onderdelen met de kadernota promotie product Dinkelland. Niet is gebleken dat stuiting heeft plaatsgevonden middels beschikking. (mondelinge toelichting)

Het laten "wonen" door buitenlandse werknemers heeft de zomerhuizen niet aan de zomerhuizen voorrad onttrokken. Het komt cliente voor dat deze concept nota als vrijbrief dient te dienen t.b.v. een park in Saasveld.

De gemeente Dinkelland is publiekrechtelijke rechtsopvolger van de gemeenten Deneekamp, ootmarsum en Weerselo. Het publiekrechtelijk nalatig handelen door niet te handhaven levert civiel rechtelijke aansprakelijkheid op.

Voortborduren op niet-handhavingsbeleid is een vrijbrief voor de brutalen en maakt van Dinkelland een "VRIJSTAAT"

Aanvullende zienswijzen zullen worden ingediend.

P. Baakman
Raadsman

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line extending to the right.

Col.: PB
Typ: WR

INGEKOMEN 03 AUG 2011



BEZOEKADRES Kooikersweg 1
7609 PZ Almelo

POSTADRES Postbus 5006
7600 GA Almelo

TELEFOON 0546 83 25 25
FAX 0546 82 11 76

info@wrđ.nl
www.wrđ.nl

De gemeente Dinkelland
De heer J. Pronk
Postbus 11
7590 AA DENEKAMP

VERZENDDATUM 1 augustus 2011 BEHANDELD DOOR J.J.B. Kroeze UW KENMERK BIJLAGE(N) geen
DOORKIESNUMMER 0546 83 18 95 ONS KENMERK 11.10948
ONDERWERP voorontwerp bestemmingsplan "herontwikkeling park Saterslo" te Saasveld

Geachte heer Pronk,

Het waterschap heeft enkele opmerkingen ten aanzien van de toelichting (hoofdstuk 4) en de bestemmingsregels (hoofdstuk 2 van de Planregels) van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan "herontwikkeling park Saterslo". Onze opmerkingen lichten we aan u toe in deze brief.

In het voorontwerpbestemmingsplan "herontwikkeling park Saterslo" hoofdstuk 4.6 water staat geen bouwpeil voor de te bouwen recreatiewoningen aangegeven. Het waterschap heeft in haar reactie op 8 oktober 2009 aangegeven dat het veiligheidsniveau (bouwpeil) van de recreatiewoningen in het kader van de normering wateroverlast nog vastgesteld moet worden. Deze normering is inmiddels vastgesteld en voor bebouwing hanteren wij een beschermingsniveau tegen wateroverlast van ten minste 1 keer per 100 jaar. Wij adviseren u alsnog in de waterparagraaf op te nemen dat het minimale bouwpeil voor de recreatiewoningen 12.8 m+NAP is.

In het voorontwerpbestemmingsplan "herontwikkeling park Saterslo" wordt in de diverse bestemmingsomschrijvingen de mogelijkheid voor water op verschillende wijze aangegeven. Bijvoorbeeld: "waterlopen" en "waterberging". In de bestemmingsomschrijving "Horeca" (art.5), "recreatie - centrumgebouw" (art.6), "recreatie - recreatiewoningen" (art.7) en "sport" (art.8) ontbreekt de mogelijkheid voor waterdoelen geheel.

Wij adviseren u ook om de tekst aangaande waterdoelen aan de bestemmingsomschrijvingen toe te voegen dan wel uniform te maken door deze te vervangen door: "voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater".

Wij adviseren u ook om bij alle relevante bestemmingsomschrijvingen ruimte te creëren voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie

van hemelwater, zodat de voorschriften geen belemmering kunnen vormen voor (toekomstige) aanleg van hemelwaterafvoersystemen.

Gezien de bijzondere waterhuishoudkundige situatie in en om het plangebied verzoeken wij u om ons bij de nadere uitwerking van het waterhuishoudingsplan te blijven betrekken.

Voor het overige kan het waterschap instemmen met het voorliggende plan.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de wijze waarop u met onze reactie omgaat.

Met vriendelijke groet,

Het dagelijks bestuur van het
waterschap Regge en Dinkel,
voor deze,
de procesmanager relatiemanagement
van de afdeling beleid en beheer watersysteem



ir. J.A. Wannink



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dinkelland
Postbus 11
7590 AA Denekamp

- 9 AUG. 2011	
2-41164090	
ARR	Ont. bev. -
B&W	Medewerker:
JPR	Ter behandeling:
Datum:	Par.:

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
A. de Haan

T 026-3528400
postbus.viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110045154-AHA

Kopie aan
GS provincie Overijssel

Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed

Datum **VERZONDEN - 8 AUG. 2011**
Betreft advies voorontwerpbestemmingsplan "Park Saterslo" (H48465)

Geacht college,

Op 5 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Park Saterslo".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke Rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de Rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Zoals u bekend zal zijn, heeft het kabinet de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het Rijk meer ruimte wil geven aan andere overheden en aan burgers. Het aantal nationale belangen is in de ontwerp SVIR behoorlijk afgenomen vergeleken met de RNRB. Omdat de SVIR nog behandeld moet worden in de Tweede Kamer is nog onzeker of die afname van nationale belangen definitief wordt. Daarom maak ik nog een opmerking over een nationaal belang dat vermoedelijk gaat verdwijnen.

Nationaal landschap (14)

Het plangebied ligt in Nationaal Landschap Noord-Oost Twente (toelichting, paragraaf 2.2.1). De daarbij genoemde gebiedskwaliteiten zijn kleinschalig, de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt is in verhouding daarmee grootschalig te noemen. Het plan betreft ook uitbreiding van het oorspronkelijke kampeerterrein.

Het (indicatieve) bebouwingsplan toont 126 geplande recreatiewoningen die dicht opeenvolgend staan en waarvan meer dan één derde deel zelfs groter dan 600 m³ (groepsaccommodaties); niet ingetekend zijn de vrijstaande bijgebouwen en aangebouwde aanbouwen die het plan mogelijk maakt. Ook lijkt het gemakkelijk mogelijk om groenstructuren op het terrein te verwijderen. Al met al rijst uit het plan het beeld op van een sterk verstedelijk gebied, met een forse omvang in verhouding tot de kern Saasveld zelf. Het beste planonderdeel is de pitch-and-putt baan, die in de voorgestelde aanleg een goede afscherming vormt met het aangrenzende landschap van de Zoeker es.

De in het plan vermelde opvatting dat wordt voldaan aan het "ja, mits" criterium voor ontwikkelingen in het Nationaal Landschap wordt dan ook niet gedeeld. (contactpersoon is de heer G. Glas van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033-4217421).

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



mr. R.J.M. van den Bogert

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Kenmerk
20110045154-AHA

GEMEENTE DINKELLAND		
28 OKT. 2011		
Nr.	2011/160388	
Afdeling	Key	
B&W	Head	Ont. bev.
Medewerker	JPR	
Afg.	Datum	Para

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Inlichtingen bij
dhr. S. Bensliman
telefoon 038 499 81 64
s.bensliman@overijssel.nl

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dinkelland
Postbus 11
7590 AA DENEKAMP

Advies ex art. 3.1.1 Bro Voorontwerpbestemmingsplan "Saasveld – Recreatiepark 't Saterslo".

Datum
18.10.2011
Kenmerk
2011/0180246
Pagina
1

Uw brief
09.07.2011
Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan "Saasveld – Recreatiepark 't Saterslo".

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een recreatiepark op de locatie van voormalig kampeerterrein "Erve Holtkamp" aan de Drosteweg te Saasveld.

De kwaliteit van het kampeerterrein is de afgelopen periode sterk achteruit gegaan. In de afgelopen 10 jaar hebben minstens vijf beheerders en/of eigenaren geprobeerd het terrein op te knappen. Het terrein is inmiddels verkocht aan Erve Holtkamp v.o.f. Het voornemen is om het gehele terrein opnieuw in te richten met recreatiewoningen.

Het vakantiepark zal bestaan uit 126 recreatiewoningen met bijbehorende centrale voorzieningen en een pitch-and-puttbaan.

Naast het toekomstige recreatiepark is het bestaande restaurant en zalencentrum 't Holscher gevestigd. Het is een goedlopend bedrijf, dat bij grote partijen en feesten parkeerproblemen heeft. Om de parkeerproblemen op te lossen is afgesproken dat het restaurant bij partijen de centrale parkeerplaats van het recreatiepark kan gebruiken.

Planbeoordeling

Gelet op de waarden van natuur en landschap, ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie & toerisme is het bestemmingsplan van provinciaal belang. In de Omgevingsvisie is het provinciaal beleid nader uitgewerkt. In de Omgevingsverordening is vervolgens aangegeven op welke wijze u hiermee in uw bestemmingsplan rekening dient te houden. Op een aantal onderdelen hiervan wordt nader ingegaan.

Vooroverleg

Het plan is op 16 februari 2010 besproken tijdens een periodiek overleg met uw gemeente. Tijdens dit overleg hebben wij aangegeven dat er geen sprake mag zijn permanente bewoning van recreatiewoningen. Tevens is opgemerkt dat in verband met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de "oude" situatie vergeleken dient te worden met de "nieuwe" situatie. In het voorliggende advies gaan wij hier nader op in.

Provinciaal beleid

Het gebied is aangeduid in de Omgevingsvisie als een gebied met recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden. Het initiatief past hierbinnen. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van een (voormalig) bestaand recreatiegebied.

In de provinciale Omgevingsvisie staat dat in de planregels permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uitgesloten dient te worden. Tevens dient er sprake te zijn van een verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

Bijlagen

Datum verzending

27. OKT 2011

In de planregels is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning aangemerkt als strijdig gebruik. Tevens hanteert uw gemeente een beleidskader dat er op gericht is om permanente bewoning van recreatiewoningen te voorkomen.

Ten aanzien van de verhuurbaarheid geeft u aan dat de initiatiefnemer voornemens is de recreatiewoningen te verkopen aan individuele of een groep beleggers. U heeft met de initiatiefnemer in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt over de verhuur van de recreatiewoningen. In de afzonderlijke koopcontracten (met ketting- en boetebedingen) worden voorwaarden gesteld aan het verhuren en het eigen gebruik van de recreatiewoningen.

Wij constateren dat het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Ruimtelijke kwaliteit

In 2006 is reeds een bestemmingsplan ("Bungalowpark 't Saterslo") door uw raad vastgesteld voor het plangebied. Dit bestemmingsplan voorzag eveneens in het omzetten van het kampeerterrein naar een recreatieterrein met 126 recreatiewoningen en een pitch-and-putt baan. De inhoud van de recreatiewoningen varieerde van 250 m³ tot 300 m³. Daarnaast werd de mogelijkheid geboden om 19 groepsaccommodaties te realiseren met een inhoudsmaat van 500 m³.

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Eén van de specifieke landschappelijke kernkwaliteiten van dit gebied is o.a. de grote mate van kleinschaligheid.

Destijds hebben wij geadviseerd om de inhoudsmaat van de recreatiewoningen beperkt te houden in verband met deze kleinschaligheid. Hiermee zou het plan aan ruimtelijke kwaliteit winnen. Door uw gemeente is destijds besloten de inhoudsmaten te handhaven.

Het nu voorliggende plan voorziet eveneens in de realisatie van 126 recreatiewoningen. Echter, de inhoudsmaat van de woningen is aanzienlijk toegenomen ten opzichte van het vorige plan (namelijk variërend van 325 m³ tot 690 m³).

Wij realiseren ons dat de huidige consument vraagt om een recreatiewoning met een grotere inhoudsmaat. Er is behoefte aan meer luxe, bovendien gaat men in toenemende mate met meer dan 4 personen op vakantie. Met een inhoudsmaat van maximaal 300 m³ zal onvoldoende ingespeeld kunnen worden op de marktvraag, wat het gevaar met zich meebrengt dat de recreatiewoningen niet verhuurd zullen worden.

Echter, in combinatie met het aantal te realiseren recreatiewoningen ontstaat er een plan met een aanzienlijke dichtheid die naar onze mening niet in balans is met het kleinschalig karakter van het gebied.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het kleinschalige karakter van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Wij zijn bereid om met uw gemeente in overleg te treden over op welke wijze een juiste balans gevonden kan worden.

Ruimtelijke inpassing

Een van de principes uit de Omgevingsvisie is dat elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. Voor niet-grootschalige uitbreidingen van bestaande functies geldt dat een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling voldoet, het betreft hier de zogenaamde basisinspanning. Dit houdt in dat het recreatieterrein op een goede wijze landschappelijk ingepast dient te worden.

Door de initiatiefnemer is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hieruit blijkt dat er een Elzenbroekbos en schermbeplanting zal worden aangelegd om de zuidwestelijke uitbreiding van het recreatieterrein in te passen. Er wordt hiermee aangesloten bij het reeds aanwezige groen. Op het terrein zelf zal het aanwezige groen zoveel mogelijk worden behouden. Hierbij is de inpassing van de bebouwingselementen als uitgangspunt genomen.

Datum
18.10.2011
Kenmerk
2011/0180246
Pagina
2
Uw brief
09.07.2011
Uw kenmerk

Naar onze mening zou echter niet de bebouwing, maar de bestaande (natuur)waarden als uitgangspunt moeten worden genomen bij de inrichting van het plangebied. Wij adviseren u in dat kader om een bedrijfsnatuurplan (BNP) op te laten stellen waarin de bestaande natuurwaarden worden beschreven en tevens advisering plaatsvindt over de concrete versterking daarvan. In dat kader wijzen wij u erop dat de ondernemer voor het opstellen en uitvoeren van een bedrijfsnatuurplan subsidie kan aanvragen bij de provincie.

Wij verzoeken u op basis van een BNP de bestaande natuurwaarden nader te beschrijven en te versterken. Dit ter aanvulling op voorliggende landschappelijk inrichtingsplan.

Conclusie

Wij constateren dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Wij stellen voor om hier ambtelijk nader overleg over te voeren. Voor het overige stellen wij vast dat het plan in hoofdlijnen voldoet aan provinciale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het bestemmingsplan overeenkomstig dit advies wordt aangepast, mag u ervan uitgaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Datum

18.10.2011

Kenmerk

2011/0180246

Pagina

3

Hoogachtend,

Uw brief

09.07.2011

Uw kenmerk

Lindy Molenkamp,
hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.