

'T SATERSLOO, SAASVELD

AANMELDINGSNOTITIE M.E.R.-BEOORDELINGSPLICHT



Opdrachtgever: Resort 't Satersloo B.V.
Projectnr: ARC017
Rapportnr: 10-022
Datum: 06-09-2013

Kragten





‘T SATERSLOO, SAASVELD

AANMELDINGSNOTITIE M.E.R.-BEOORDELINGSPLICHT

© 2013 Kragten
Niets uit dit rapport mag
worden veeelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door
middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke an-
dere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestem-
ming van Kragten. Het is
tevens verboden informatie
en kennis verwerkt in dit
rapport ter beschikking te
stellen aan derden of op
andere wijze toe te passen
dan waaraan in de over-
eenkomst toestemming
wordt verleend.



Opdrachtgever: Resort 't Satersloo B.V.
Projectnr: ARC017
Rapportnr: 10-022
Datum: 07-08-2013

Paraaf:
(Projectleider)

A blue ink signature is written over the text 'Paraaf: (Projectleider)'. Below the signature, the word 'Kragten' is printed in a bold, sans-serif font.

Kragten

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht	7
1.2	Voorgenomen activiteit	9
1.3	Historie planvorming	11
1.4	Initiatiefnemer	12
2	Motivering van de activiteit	13
2.1	Aanleiding van de activiteit	13
2.2	Doel van de activiteit	14
3	Kenmerken van de activiteit	15
3.1	Aard en omvang van de activiteit	15
3.2	Wijze van aanleg	17
4	Effecten op het milieu	19
4.1	Bodem en water	19
4.1.2	Bodem	19
4.1.2	Water	22
4.2	Flora en fauna	24
4.2.1	Gebiedsbescherming	24
4.2.2	Soortbescherming	24
4.3	Landschap en cultuurhistorie	26
4.4	Archeologie	30
4.5	Infrastructuur en verkeer	31
4.6	Geluid en luchtkwaliteit	34
4.6.1	Geluid	34
4.6.2	Luchtkwaliteit	34
4.7	Woon- en leefmilieu	35
5	Conclusie en aanbevelingen	36
5.1	Conclusie	36
5.2	Aanbevelingen	37
	Geraadpleegde literatuur	38
	Bijlage I	40
I.1	Stedenbouwkundige schets	40
I.2	Woningen	47

1 Inleiding

Deze inleiding gaat in op de voorgenomen activiteiten waarvoor de Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht is opgesteld. Daarbij wordt zowel ingegaan op de locatie, de invulling van het plan, als op de initiatiefnemer van het plan. Tevens komt kort de geschiedenis van het plan aan de orde.

1.1 Aanleiding Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht

Sinds 1 juni 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van kracht. In het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld:

- Bij projecten, plannen en besluiten die zijn genoemd in de tabel in onderdeel C in de bijlage van het Besluit, die de daarbij aangegeven drempelwaarde overschrijding én waarvoor een besluit nodig is zoals aangegeven in die tabel.
- Bij projecten en plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is.
- Bij projecten waarvoor een m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd en waaruit blijkt dat er significante milieueffecten zijn te verwachten.

Een bestemmingsplan kan zowel kaderstellend zijn als een besluit dat m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk maakt. Bij een bestemmingsplan kunnen zich daarmee de volgende situaties voordoen:

1. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die worden genoemd in kolom 1 van onderdeel C of D: er is geen m.e.r.-plicht.
2. Er is reeds een MER opgesteld in een eerder planstadium (bij het eerste plan dat kaderstellend is voor de activiteit of het eerste besluit dat in de aanleg voorziet): er is geen m.e.r.-plicht.
3. Het plan heeft betrekking op een in onderdeel C genoemde activiteit, maar overschrijdt de plandrempel niet: er is geen m.e.r.-plicht.
4. Het plan heeft wel betrekking op een in onderdeel D genoemde activiteit, maar overschrijdt de plandrempel niet: er moet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en wellicht daarna een MER worden opgesteld als de uitkomsten van de m.e.r.-beoordeling daartoe aanleiding geven.
5. Het plan heeft betrekking op een in onderdeel C of D genoemde activiteit én overschrijdt de plandrempel: er geldt een MER-plicht.

In 2011 is het Besluit m.e.r. aangepast naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof. Relevante wijzigingen hierbij waren dat categorie C9 en C10 zijn vervallen en dat de drempelwaarden die zijn opgenomen in onderdeel D indicatief zijn verklaard. Hierdoor zal voor alle activiteiten uit bijlage D in ieder geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moeten worden uitgevoerd. In bijlage 2 zijn de onderdelen C en D uit de bijlage van het Besluit m.e.r. opgenomen.

Inhoud m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling houdt in dat wordt nagegaan of nadelige milieueffecten zijn te verwachten. Het bevoegd gezag besluit daarop of wel of geen m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt geen formele procedure of te nemen besluit. Deze beoordeling kan daarom bestaan uit een gedegen onderbouwing in het bestemmingsplan waarom geen MER of m.e.r.-beoordeling wordt opgesteld. Door toetsing aan bijlage III van de EU Richtlijn Milieubeoordeling Projecten moet aannemelijk worden gemaakt dat het initiatief/voornemen geen aanzienlijke milieugevolgen heeft. In hoofdlijn bestaat deze toetsing uit een



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

- De plaats van het project.
- De kenmerken van het project.
- De kenmerken van de potentiële milieueffecten.

Nationale Landschappen worden in het Besluit m.e.r. aangemerkt als “gevoelig” gebied, zodat op grond van bijlage D, onderdeel 10.1, bij aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve voorziening met een oppervlakte van meer dan 10 hectare een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Gezien de omvang van 't Satersloo (projectgebied 14 ha en werkgebied 11 ha) en de ligging in het Nationaal Landschap, dient het bevoegd gezag voor het recreatiepark vast te stellen of de m.e.r.-procedure doorlopen dient te worden. Derhalve is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld, waarin de gevolgen voor het milieu worden beschreven van de realisatie van recreatiepark 't Satersloo en waarin een conclusie wordt getrokken omtrent de noodzaak van een m.e.r.-procedure.

Ten noorden van de kern Saasveld, in de gemeente Dinkelland te Overijssel, bevindt zich aan de westzijde van de Drosteweg een sinds enkele jaren in onbruik geraakt campingterrein (zie afbeelding 1). Het betreft een kampeerterrein inclusief broekbos met een oppervlakte van circa 14 hectare en ruimte voor 150 jaarstandplaatsen voor caravans, 30 standplaatsen voor toeristische kampeermiddelen en 80 toeristische standplaatsen. Tevens waren hier centrale voorzieningen aanwezig in de vorm van een recreatiezaal, een kantine en een overdekt zwembad. In de loop der jaren is de kwaliteit van het kampeerterrein echter sterk terug gelopen en hebben



verschillende opvolgende eigenaren getracht het kampeerterrein op te knappen. Het is echter niet gelukt het kampeerterrein nieuw leven in te blazen, zodat het terrein uiteindelijk verkocht is aan Erve Holtkamp v.o.f., tegenwoordig Resort 't Satersloo B.V. (zie ook paragraaf 1.3). Resort 't Satersloo B.V. heeft het voornemen om het voormalige kampeerterrein, in te richten als recreatiepark met een oppervlakte van circa 11 ha, tevens voorzien van centrale voorzieningen. Het broekbos dat onderdeel uitmaakt van het oude kampeerterrein wordt niet opgenomen in recreatiepark 't Satersloo; hier zijn geen werkzaamheden voorzien.

Recreatiepark 't Satersloo zal bestaan uit circa 126 recreatiewoningen van verschillende grootte: de woningen zullen geschikt zijn voor vier tot twaalf personen. De kavelgrootte varieert daarbij van circa 300 tot 600 m². Daarnaast wordt een centraal gebouw ingericht voor de technische dienst en wordt in het park een zwembad gerealiseerd voor de recreanten die op het park verblijven.

Ter plaatse van het voormalige horecabedrijf 't Holscher worden de entree en centrumvoorzieningen van het recreatiepark vormgegeven, in combinatie met een nieuw te realiseren horecabedrijf. Hierbij zal een kleiner horecabedrijf in de plaats komen van het voormalige zalencentrum. Qua centrumvoorzieningen worden gedacht aan receptievoorzieningen, een kleinschalige winkelvoorziening, snackbar/afhaal en een magazijn. Naast voornoemde voorzieningen zal ook een sauna/wellness-voorziening worden gerealiseerd welke toegankelijk is voor zowel parkrecreanten als derden. Aan de rand van het recreatiepark 't Satersloo zal een centrale parkeerplaats aangelegd ten behoeve van deze centrumvoorziening.

De voorgenomen herontwikkeling van het voormalig kampeerterrein tot recreatiepark 't Satersloo past binnen diverse beleidsdocumenten. In de provinciale Omgevingsvisie (Provincie Overijssel, 2009) is het plangebied grotendeels aangeduid als 'buitengebied met accent op veelzijdig gebruik' en deels als 'buitengebied met accent op productie'. Daarnaast is het gebied op de kaart Recreatie van de Omgevingsverordening aangeduid als gebied waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn, wanneer zij leiden tot een kwaliteitsverbetering. Omvorming van het kampeerterrein tot recreatiepark met vakantiewoningen leidt tot kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod in Saasveld.

De gemeentelijke Beleidsnotitie recreatie en toerisme stelt dat de gemeente Dinkelland initiatieven ondersteunt die leiden tot uitbreiding van het aantal vakantiewoningen binnen de gemeente. Vanuit het oogpunt van beperking van het ruimtebeslag gaat daarbij de voorkeur uit naar het realiseren van vakantiewoningen op of aansluitend aan bestaande kampeerterreinen. De ontwikkeling van recreatiepark 't Satersloo sluit hierbij aan.

De voorgenomen realisatie van het recreatiepark past echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kent het voormalig kampeerterrein weliswaar een recrea-



Afbeelding 3: Sfeerbeeld voor de toe te passen architectuur binnen recreatiepark 't Satersloo op basis van het Beeldkwaliteitplan (bron: Witpaard, 2010).

tieve bestemming, maar zijn slechts toeristische standplaatsen toegestaan. Recreatiewoningen zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Er wordt derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor recreatiepark 't Satersloo.

1.3 Historie planvorming

Reeds in 2006 is een bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van recreatiepark 't Satersloo. Duidelijk is echter geworden, dat het oorspronkelijke ontwerp en daarmee de bebouwingmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan niet langer aansluiten bij de marktvraag. In het oorspronkelijke ontwerp (zie afbeelding 2) waren slechts vakantiewoningen voor vier tot zes personen voorzien, waarbij de uitstraling van de woningen niet specifiek in relatie stond met de kenmerkende Twentse architectuur in de omgeving.

De wensen van de recreant verschuiven tegenwoordig steeds meer naar luxe in de vorm van privé-voorzieningen binnen de vakantiewoning (bijvoorbeeld sauna of bubbelbad), in plaats van omvangrijke centrumvoorzieningen binnen het park. Tevens zoeken recreanten veelal naar sfeer en authenticiteit tijdens hun vakantie en willen zij de streek waar zij verblijven, beleven, ook binnen het recreatiepark. Dit betekent dat vraag ontstaat naar grotere, meer luxe vakantiewoningen die door de kwaliteit en uitstraling reeds grotendeels het 'vakantiegevoel' bewerkstelligen (Arcus Projectontwikkeling en Herikerberg vastgoed bv, 2007).

Op grond van deze ontwikkelingen in de markt, is het oorspronkelijke plan voor recreatiepark 't Satersloo gewijzigd. Daarbij is tevens meer aansluiting gezocht bij de Twentse architectuur. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het stedenbouwkundig plan (zie ook bijlage II):

- Binnen het plan zullen, naast woningen voor vier of zes personen, ook grotere woningen gerealiseerd worden. De grootste woningen zullen geschikt zijn voor maximaal twaalf personen. Daarnaast worden de woningen voorzien van meer luxe elementen.
- In het oorspronkelijke plan waren twee centrale parkeerplaatsen voorzien. Vanuit het oogpunt van comfort is het echter gewenst dat parkeren bij de woning mogelijk is. Daarmee zijn minder centrale parkeerplaatsen noodzakelijk en is ruimte voor parkeerplaatsen bij de vakantiewoningen noodzakelijk.
- Waterberging was aanvankelijk voorzien door middel van ondergrondse voorzieningen. Deze oplossingen zijn echter weinig duurzaam en komen de belevingswaarde niet ten goede. In het nieuwe plan is voorzien in de aanleg van greppels, die aansluiten op de bestaande watergang ten oosten van het broekbos. Bijkomend voordeel is dat op deze wijze eventuele verdroging van het broekbos kan worden tegengegaan.
- Aan de zuidzijde van het park hebben plannen bestaan voor realisatie van enkele reguliere woningen. Dit voornemen is naar aanleiding van onder andere opmerkingen van de gemeente Dinkelland verlaten.

Om de vakantiewoningen, maar ook de centrumvoorziening, qua sfeer en uitstraling beter te laten aansluiten bij de architectuur van de streek, is in 2009 en 2010 diverse malen overleg gevoerd met het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. In dit kwaliteitsteam is ook stichting 't Oversticht vertegenwoordigd. Met het kwaliteitsteam heeft overleg plaatsgevonden op welke wijze de vormgeving van het recreatiepark het beste aansluiting kan vinden met de omgeving. Dit heeft geleid tot het opstellen van een Beeldkwaliteitplan voor het recreatiepark, waarin de kwaliteitseisen zijn vastgelegd waaraan de architectuur van de vakantiewoningen dient te voldoen. Ook de (stedenbouwkundige) inrichting van het park is hierin in hoofdlijnen vastgelegd. Ten aanzien van dak, gevels, kozijnen, terreininrichting en structuur zijn eisen gesteld. Onderstaande afbeelding (afbeelding 3) geeft een impressie van de sfeer die op grond van de kwaliteitseisen die in het Beeldkwaliteitplan zijn vastgelegd, dient te ontstaan.

In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op het stedenbouwkundig plan voor het recreatiepark 't Satersloo.

1.4 Initiatiefnemer

Recreatiepark 't Satersloo kent twee initiatiefnemers, die samenwerken om realisatie van het park te bewerkstelligen. De beide initiatiefnemers zijn:

Resort 't Satersloo B.V. Beneluxlaan 305 7559 JV Hengelo	Herikerberg Vastgoed Beheer B.V. Colosseum 70 7521 PT Enschede
--	--

2 Motivering van de activiteit

Aangegeven wordt in dit hoofdstuk, wat de aanleiding en het doel van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied vormen.

2.1 Aanleiding van de activiteit

Reeds in het voorgaande hoofdstuk is aangeduid dat zich ter plekke van het plangebied een voormalig campingterrein bevindt. Dit campingterrein was in de loop der jaren ontstaan als kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf. De laatste tien jaar verslechterde de kwaliteit van de camping echter sterk, onder andere door het plaatsen van illegale bouwwerken bij (sta) caravans en het dichten van luifels aan de voorzijde van caravans. Ook kwam permanente bewoning voor op het kampeerterrein, wat in strijd is met het vigerend bestemmingsplan. Verschillende beheerders en eigenaren hebben getracht het campingterrein op te knappen en weer aantrekkelijk te maken voor recreanten.

Het is echter niet gelukt om de camping weer opnieuw draaiend te krijgen. De huidige recreant stelt hogere eisen aan zijn verblijfsruimte, ook waar het gaat om recreatieve verblijfsruimte. Dit kan bijvoorbeeld worden gezien in de toenemende vraag naar ruimere kampeerplaatsen met meer privacy, maar ook in de toenemende aantal overnachtingen in recreatiewoningen ten koste van overnachtingen op kampeerterreinen. Sinds 2000 is het landelijke aantal overnachtingen op kampeerterreinen tijdens de zomer afgenomen, terwijl het aantal overnachtingen in vakantiehuisjes licht gestegen is in deze periode (CBS, 2010). Om van het voormalig kampeerterrein weer een rendabele onderneming te maken, is het terrein verkocht aan Erve Holtkamp v.o.f. en zijn plannen ontwikkeld om het kampeerterrein om te vormen tot een recreatiepark met vakantiewoningen.

In het kader van deze omvorming, is gekozen voor realisatie van het recreatiepark 't Satersloo op het voormalig kampeerterrein van Erve Holtkamp v.o.f.. Het terrein heeft reeds de bestemming verblijfsrecreatie. Het betreft dan ook het herontwikkelen en verbeteren van een reeds aanwezige functie. Wanneer een andere locatie gekozen zou zijn, zou dat betekend hebben dat bijvoorbeeld landbouwgrond omgezet zou moeten worden tot recreatiegebied. Gebruik maken en herstructureren van een bestaande locatie ligt meer voor de hand en vormt een minder ingrijpende ingreep in het landschap dan ontwikkeling van een geheel nieuwe locatie.

De gekozen omvang van het recreatiepark 't Satersloo is enerzijds aangepast aan de beschikbare ruimte binnen het plangebied. Anderzijds is door marktonderzoek gebleken dat de gekozen omvang goed aansluit bij de vraag vanuit de markt en de wensen van de doelgroepen (met name 50-plussers en gezinnen met jonge kinderen) van het recreatiepark, die rust, ruimte en kleinschaligheid zoeken in een landelijke omgeving (ZKA Consultants & Planners, 2013, Resort 't Satersloo, Studie marktkansen; actualisering 2013. ZKA Consultants & Planners, Breda). Het park is met de gekozen omvang volledig economisch rendabel en toekomstige uitbreidingen zijn dan ook niet voorzien.

2.2 Doel van de activiteit

Doel van de activiteit is het oprichten van een rendabele economische activiteit binnen het plangebied, die aansluit bij de voormalige, recreatieve functie van het plangebied. Uit diverse uitgevoerde marktonderzoeken voor 't Satersloo (ZKA Consultants & Planners, 2008, 2009 en 2013) is gebleken dat de voorgenomen activiteit inderdaad een rendabele invulling van het voormalig kampeerterrein vormt.

Door de realisatie van het recreatiepark 't Satersloo wordt een nieuwe invulling gegeven aan het voormalig kampeerterrein. Op deze wijze wordt verdere verloedering van het terrein voorkomen en blijven bij de kern Saasveld verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Binnen het recreatiepark wordt daarnaast een centrale parkeerplaats opgenomen ten behoeve van de centrumvoorziening ter plaatse van het voormalige partycentrum 't Holscher. Hiermee kan de parkeeroverlast bij grote partijen in de aangrenzende straten worden voorkomen.

De keuze voor vakantiewoningen in plaats van een nieuw, gemoderniseerd kampeerterrein is gebaseerd op de veranderende vraag van recreanten, met name aan de vraag van de doelgroepen (met name 50-plussers en gezinnen met jonge kinderen), naar meer luxe vakantieverblijven. Ook het aanbod van centrale voorzieningen is afgesteld op de doelgroepen: kleinschalige voorzieningen die de nodige kwaliteit bieden, maar niet de uitstraling van een grootschalig bungalowpark hebben. Tevens onderscheidt het recreatiepark zich door het aanbod van meer luxe en grotere recreatiewoningen van de reeds bestaande bungalowparken in Twente. Tenslotte wordt een recreatief product toegevoegd aan de bestaande/oude recreatievoorzieningen bij Saasveld.

Gezien de afstemming van het karakter van het recreatiepark op de doelgroep en gezien het feit dat het ook recreatiepark een aanvulling zal vormen op het bestaande aanbod binnen Twente, kan worden gesteld dat de doelstelling, het realiseren van een rendabel verblijfsrecreatief vakantiepark bij Saasveld, zal worden verwezenlijkt door de voorgenomen activiteit.

3 Kenmerken van de activiteit

In het voorliggende hoofdstuk wordt de voorgenomen activiteit in meer detail besproken. Daarbij wordt aandacht besteed aan de omvang, het karakter en de wijze van aanleg van het recreatiepark 't Satersloo.

3.1 Aard en omvang van de activiteit

De voorgenomen activiteit waarvoor de aanmeldingsnotitie is opgesteld, bestaat uit de aanleg van een recreatiepark met vakantiewoningen op een voormalig kampeerterrein met een oppervlakte van circa 11 hectare. Bij dit recreatiepark is tevens een centrumgebouw voorzien waarin de centrale voorzieningen van het park worden ondergebracht. De stedenbouwkundige schets van het recreatiepark is in afbeelding 4 weergegeven.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundige schets van recreatiepark 't Satersloo (bron: Kagten 14 november 2011, laatste wijziging 30 augustus 2013).

Binnen het recreatiepark 't Satersloo heeft men het voornemen om in totaal circa 126 vakantiewoningen te realiseren. De woningen zijn geschikt voor vier tot maximaal twaalf personen en variëren dienovereenkomstig in omvang (kavelgrootte van 300 tot 600 m²). De vakantiewoningen zullen bestaan uit maximaal twee verdiepingen, voorzien van een kap, en worden voornamelijk vrijstaand gebouwd. Bij de woningen worden parkeervoorzieningen aangelegd.

Zoals reeds in paragraaf 1.2 is aangeduid, zal de architectuur van de vakantiewoningen zoveel mogelijk aansluiten bij de architectonische karakteristieken van de streek. Ter waarborging hiervan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (Witpaard, 2013. Beeldkwaliteitsplan recreatiepark 't Satersloo, Witpaard, Zwolle), gebaseerd op afspraken met het kwaliteitsteam waarin de gemeente Dinkelland (afdeling welstand), Stichting 't Oversticht en enkele adviserende architecten zitting hebben genomen.

De recreatiewoningen worden in het centrale gedeelte van het plangebied gerealiseerd. Aan de zuid- en westzijde wordt het recreatiepark omgeven door een groene zone, respectievelijk bestaande uit elzenbroekbos en weiland en houtwallen. Aan de oostzijde van het recreatiepark, langs de toegangsweg (Drosteweg), zijn het centrumgebouw en de centrale parkeerplaats geprojecteerd. Tenslotte wordt de noordrand van het recreatiepark gevormd door een houtwal.

Niet alleen ten aanzien van de architectuur, maar ook bij de opbouw van het terrein is aansluiting gezocht bij karakteristieke streekelementen. Zo worden verschillende brinken gerealiseerd, ontstaan esachtige ruimten, een bosrand en een bosbeek. Binnen het recreatiepark is veel groen aanwezig, waarbij zoveel mogelijk de reeds aanwezige groenstructuur wordt gehandhaafd. Waar nodig worden nieuwe bomen en hagen aangeplant.

De infrastructuur binnen 't Satersloo bestaat uit een ringweg, die aangesloten is op de Drosteweg aan de noordoostzijde van het recreatiepark. Vanuit deze ringweg worden de verschillende hofjes ontsloten. De vakantiewoningen beschikken over eigen parkeerplaatsen, echter wanneer er behoefte bestaat aan meer parkeergelegenheid, kan gebruik gemaakt worden van de centrale parkeervoorziening bij de parkingang en het centrumgebied aan de oostzijde van het park. Deze parkeerplaats is echter in eerste instantie bedoeld voor gebruik door bezoekers van de centrumvoorzieningen, om de daar optredende parkeerproblematiek op te lossen.

Ter plaatse van het voormalige horecabedrijf 't Holscher worden de entree en centrumvoorzieningen van het recreatiepark vormgegeven, in combinatie met een nieuw te realiseren horecabedrijf. Hierbij zal een kleiner horecabedrijf in de plaats komen van het voormalige zalencentrum. Qua centrumvoorzieningen worden gedacht aan receptievoorzieningen, een kleinschalige winkelvoorziening, snackbar/afhaal en een magazijn. Naast voornoemde voorzieningen zal ook een sauna/wellness-voorziening worden gerealiseerd welke toegankelijk is voor zowel parkrecreanten als derden.

Gezien de te vestigen beheerderswoning, zal dit gebouw van andere omvang zijn dan de overige bebouwing binnen het recreatiepark. Het betreft de bestaande boerderij bestaande uit woning en schuur. Naast het gebouw van de beheerderswoning zal op het park een zwembad gerealiseerd worden voor de recreanten die op het park verblijven.

3.2 Wijze van aanleg

Recreatiepark 't Satersloo is een relatief klein recreatiepark met slechts circa 126 vakantiewoningen, zodat het park in één keer gebouwd kan worden waarbij geen sprake is van fasering van de aanleg. Vakantiewoningen, centrumgebouw, infrastructuur, parkeerplaats en de groenvoorzieningen worden in één aaneensluitende bouwperiode aangelegd. Daartoe zal het gehele terrein dan ook in één keer bouwrijp gemaakt worden.

Aan de bebouwing binnen het plangebied worden diverse materialen toegepast, passend bij de kenmerkende Twentse architectuur. Gevels worden uitgevoerd in baksteen, eventueel voorzien van gedeeltelijke houten of houtachtige betimmering. Daken worden voorzien van pannen en bij uitzondering (deels) voorzien van riet. Kozijnen, luiken en deuren worden uitgevoerd in geschilderd hout of houtachtige materialen.

Wegen worden binnen het recreatiepark zodanig vormgegeven dat zij qua profiel en inrichting zijn aangepast aan de te verwachten verkeersintensiteit. Dat betekent dat de ringweg en de centrale parkeerplaats worden voorzien van een asfaltbestrating. De hofjes zijn verkeersluwer, zodat hier bijvoorbeeld klinkerbestrating kan worden toegepast. Ook de toegangspaden en de parkeerplaatsen bij de recreatiewoningen worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Voetpaden binnen het recreatiepark worden voorzien van een halfverharding, waarbij echter de begaanbaarheid voor minder validen en kinderwagens wordt gewaarborgd.

Voor zover binnen het recreatiepark het aanbrengen van nieuw groen, als aanvulling op de reeds bestaande beplanting, noodzakelijk is, wordt hierbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen plantensoorten. Door de nieuwe beplanting te laten aansluiten bij de reeds bestaande groene structuur en het plantmateriaal af te stemmen op de heersende bodemcondities, zal een samenhangend geheel ontstaan en wordt uitval van beplanting zoveel mogelijk voorkomen. Daar waar dat aansluit bij de functie, zoals in de tuinen en bij het centrumgebouw, kan tevens sierbeplanting worden toegepast. Bij de keuze voor plantensoorten wordt rekening gehouden met kind- en diervriendelijkheid van de soort.

4 Effecten op het milieu

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijke milieueffecten die als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen optreden. Voor zover relevant, wordt daarbij onderscheid gemaakt in de aanleg- en de gebruiksfase van het recreatiepark 't Satersloo. Ingegaan wordt op effecten op het gebied van bodem en water, flora en fauna, landschap en cultuurhistorie, archeologie, infrastructuur en verkeer, geluid en luchtkwaliteit en woon- en leefmilieu. Bijzondere aandacht wordt daarbij besteed aan “gevoelige” gebieden, zoals het Nationaal Landschap Noordoost Twente.

Voor de effectbeschrijving is gebruik gemaakt van diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan Saasveld – Recreatiepark 't Saterloo (Rho adviseurs, 2013. Bestemmingsplan Saasveld - Recreatiepark 't Satersloo).

4.1 Bodem en water

In het kader van het Bestemmingsplan Saasveld – Recreatiepark 't Satersloo is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en is een watertoets opgesteld. Resultaten van beide onderzoeken worden hier kort weergegeven.

4.1.2 Bodem

Door Lankema Geotechniek Almelo bv is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het voormalig kampeerterrein (conform NEN 5725, NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5896). Hierbij is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en overige bodemverontreinigende stoffen. Sinds 2005 zijn de activiteiten binnen het plangebied (in onbruik geraakt kampeerterrein) niet veranderd, zodat kan worden aangenomen dat dit bodemonderzoek nog steeds geldig is. Een klein gedeelte van het plangebied is tijdens dit onderzoek niet onderzocht, te weten de graslanden in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Voor dit deelgebied, gelegen aan de Drosteweg percelen T nrs. 1360 en 1361 te Saasveld (gemeente Dinkelland), is in juni/juli 2013 door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Verkennend bodemonderzoek Voormalig kampeerterrein (conform NEN 5725, NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5896).

Het bodemtype binnen het plangebied voor het recreatiepark bestaat uit veldpodzolgronden, die zijn ontwikkeld in leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied bevindt zich op circa 15 m +NAP. Grondwater stroomt ter plaatse van het plangebied overwegend in westnoordwestelijke richting.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in één onderzochte sleuf asbest aangetroffen (chrysotiel). Binnen het gehele onderzochte gebied zijn verder geen gehalten van overige bodemverontreinigende stoffen aangetroffen in de bodem die hoger zijn dan de streefwaarden. Wel is in een peilbuis een concentratie cadmium en zink gemeten boven de streefwaarden en in een peilbuis een concentratie cadmium, koper, nikkel en zink boven de streefwaarden. Verwacht wordt echter dat deze verhoogde gehalten aan zware metalen een natuurlijke oorsprong hebben, als gevolg van de geochemische/bodemkundige kenmerken van de regio Twente. Het betreft derhalve verhoogde achtergrondwaarden.

Effecten tijdens de aanlegfase

De gevonden gehalten aan asbest en bodemverontreinigende stoffen zijn zodanig dat nader

onderzoek en/of sanerende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De grond binnen het plangebied is dan ook geschikt voor de bestaande en geplande functie als recreatieterrein. Dit betekent tevens dat de grond die bij het bouwrijp maken vrijkomt (graven funderingen van wegen en woningen), niet verontreinigd is.

Deze grond kan dan ook zonder problemen elders binnen het plangebied worden hergebruikt. Hierbij zijn geen negatieve effecten te verwachten op het milieu.

Bij het verwijderen van de aanwezige bouwwerken op het voormalig kampeerterrein is in 2008 door Search Ingenieursbureau bv een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van asbest in het gezeefde en niet-gezeefde puin (conform NEN5897). Het vermoeden bestond namelijk dat dit puin asbesthoudende materialen bevatte die bij de opschoonwerkzaamheden in de bodem terecht zouden kunnen komen. Nagegaan is of het puin geschikt is voor hergebruik, of dat aanvullende maatregelen nodig zijn bij het verwerken van het puin. In het gezeefde puin zijn geen sporen van asbest gevonden, in het ongezeefde puin zijn wel sporen aangetroffen, zowel in de grove als in de fijne fractie. De aangetroffen concentratie is echter lager dan de restconcentratienorm die door de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is vastgesteld. Dat betekent dat het puin, ondanks het aangetroffen asbest, geschikt is voor hergebruik en aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Wel wordt aanbevolen om tijdens het bouwrijp maken aandacht te besteden aan het mogelijk voorkomen van grove delen asbesthoudend materiaal. Deze kunnen afzonderlijk verzameld worden, zodat zij op een verantwoorde manier kunnen worden afgevoerd (Ham, 2008a; Ham, 2008b).

Tijdens de uitvoering van de aanlegwerkzaamheden is de kans op het ontstaan van bodemverontreiniging zeer gering. Verder is het voor de aanleg van het recreatiepark niet noodzakelijk gebiedsvreemd bodemmateriaal aan te voeren voor opvulling of voor het creëren van reliëf. Het park wordt aangelegd met een gesloten grondbalans. Op deze wijze wordt voorkomen dat mogelijke verontreinigingen van elders worden aangevoerd.

Effecten tijdens toekomstig gebruik

Binnen het toekomstig recreatiepark vinden geen activiteiten plaats die kunnen leiden tot significante verontreiniging van de bodem.

Verkenkend milieukundig bodemonderzoek, Percelen Drosteweg.

Het verkennend milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit het besluit uitvoeringskwaliteit Bodembeheer (KWALIBO). Zo is de gehanteerde onderzoeksstrategie opgesteld volgens de normen NEN-5725 en NEN-5740 en zijn de veld- en laboratoriumwerkzaamheden uitgevoerd volgens geldende beoordelingsrichtlijnen en accreditatieschema's.

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als “verdacht” of “onverdacht” wordt aange-

merkt.

Op basis van de historische informatie uit het vooronderzoek blijkt dat zich de onderzoekslocatie, het beoogde uitbreidingsgebied, in het verleden, voor zover bekend, niet anders dan als weide en bouwland in gebruik is geweest.

Toesting resultaten

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt aanvaard. In geen van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn verhoogde waarden t.o.v. de toetsingswaarden gemeten. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar onze mening, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande bouwplannen op de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek conform de NEN 5707 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Afwijkingen in de werkzaamheden

Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen BRL SIKB 2001 en 2002. Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

Aanbevelingen

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007). Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

conclusie

Tijdens de uitvoering van de aanlegwerkzaamheden is de kans op het ontstaan van bodemverontreiniging zeer gering. Verder is het voor de aanleg van het recreatiepark niet noodzakelijk gebiedsvreemd bodemmateriaal aan te voeren voor opvulling of voor het creëren van reliëf. Het park wordt aangelegd met een gesloten grondbalans. Op deze wijze wordt voorkomen dat mogelijke verontreinigingen van elders worden aangevoerd.

4.1.2 Water

Ter onderbouwing van de waterparagraaf in het Bestemmingsplan Saasveld – Recreatiepark 't Satersloo heeft Kragten in 2009 een watertoets uitgevoerd. Daarin zijn de gevolgen van de realisatie van recreatiepark 't Satersloo voor het milieuaspect water uiteengezet en is aangegeven op welke wijze deze gevolgen dienen te worden aangepakt om hydrologische effecten als gevolg van aanleg én toekomstig gebruik te voorkomen.

Het als recreatiepark in te richten gebied bestaat momenteel vrijwel geheel uit braakliggend terrein, dan wel weiland. Binnen het plangebied zijn relatief grote hoogteverschillen aanwezig, waarbij het plangebied in westelijke richting afhelt. Het verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerplaatsen) bedraagt in de huidige situatie circa 1,7 hectare, tegenover circa 11 hectare onverhard oppervlak.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) varieert sterk binnen het plangebied: van 5 cm –maaiveld tot 100 cm –maaiveld. Het westelijk deel van het plangebied, het elzenbroekbos, kent daarbij de hoogste grondwaterstanden. Bij grote neerslaghoeveelheden kan het grondwater op plaatsen tot aan het maaiveld reiken, mede ook door het relatief gering bergend vermogen van de bovengrond. Het huidige watersysteem bestaat hoofdzakelijk uit twee watervoerende greppels en een waterpartij bij het broekbos, met daarnaast kleinere ont- en afwateringsmogelijkheden. Het watersysteem loost op de Spijkersbeek die direct ten westen van het



Afbeelding 6: Uitsnede uit het Omgevingsvisie Overijssel 2009, ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied.

plangebied stroomt.

Effecten tijdens de aanlegfase

Voor het aanbrengen van bebouwing binnen het plangebied is de hydrologische situatie in principe ongunstig door de hoge grondwaterstand in grote delen van het plangebied. Om bebouwing mogelijk te maken zal geen drainage toegepast worden, maar wordt de bouwmethode aangepast. Daarbij kan worden gedacht aan kruipruimte vrij bouwen, beperkte terreinophoging en de aanleg van een voldoende vertakt, open ont- en afwateringsstelsel.



Afbeelding 7: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura2000-gebied Lemselermaten (bron: Ministerie van LNV, 2010a).

Effecten tijdens toekomstig gebruik

In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak hoger zijn dan in de huidige situatie. Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt circa 3,9 hectare. Het regenwater afkomstig van dit verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de bestaande waterpartij en het broekbos aan de westzijde van het plangebied (retentiecapaciteit 1.540 m³). In de nieuwe situatie bestaat er geen directe verbinding meer tussen de waterpartij en de Spijkersbeek, zodat het geborgen regenwater zoveel mogelijk infiltreert in de bodem en piekafvoeren van de Spijkersbeek geen invloed hebben op het bergend vermogen binnen het plangebied. Alleen bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal het regenwater via een overlaatconstructie rechtstreeks op de Spijkersbeek geloosd worden. Door infiltratie in de bodem ontstaat een positief effect op het broekbos, doordat hierdoor verdere vernatting van het broekbos op zal treden.

Overigens zal de bestaande doorvoer van water van het stroomgebied ten oosten van het plangebied richting Spijkersbeek in de nieuwe situatie ongewijzigd plaatsvinden. Afvoer van water wordt gewaarborgd.

Om te voorkomen dat verontreinigd regenwater via greppels en sloten in de waterpartij en het broekbos terecht komt, worden maatregelen genomen ten aanzien van regenwater afkomstig van wegen en parkeervakken en van de centrale parkeerplaats. Regenwater dat afstroomt vanaf de wegen wordt in de bermen en groenvoorzieningen via een bodempassage voorbehandeld. Het regenwater van de centrale parkeerplaats wordt door een slibafscheider gevoerd voordat het naar de bergings-/infiltratielocatie wordt geleid. Bij calamiteiten kan de slibafschei-

der en de leiding- en overstortconstructie op de Spijkersbeek worden afgesloten om verspreiding van sterk verontreinigd water te voorkomen.

Regenwater dat afstroomt via de daken van de woningen en het centrumgebouw kan als schoon worden beschouwd en kan via open sloten en greppels naar de bergings-/infiltratievoorziening worden afgevoerd.

Vuilwater wordt via reguliere riolering afgevoerd. Dat geldt tevens voor het regenwater van laad- en lospunten van vrachtwagens bij het centrumgebouw.

4.2 Flora en fauna

Bescherming van natuurwaarden bestaat uit twee facetten. Enerzijds is er de planologische bescherming van natuur- en landschapswaarden op basis van de Nota Ruimte en de Natuurbeschermingswet 1998 (Ecologische Hoofdstructuur en Natura2000-gebieden). Anderzijds worden diverse planten- en diersoorten beschermd op basis van de Flora- en faunawet.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de omgeving van de Natura 2000-gebieden Lemselermaten en Lonnekermeer. Met de voortoets, welke op 9 juli 2013 is opgesteld door Rho adviseurs, wordt aangetoond dat de realisatie van het bungalowpark leidt niet tot (significant) negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden Lemselermaten en Lonnekermeer.

4.2.2 Soortbescherming

De Nederlandse bescherming van planten- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Voor de soorten die op grond van deze wet beschermd zijn, is een onderscheid gemaakt in de mate van algemeenheid en daarmee in de mate van bescherming die de soorten genieten. De beschermde soorten zijn daartoe ingedeeld in tabellen (AMvB artikel 75 Flora- en faunawet):

1. Algemene soorten. Deze soorten zijn licht beschermd: bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene vrijstelling van de ontheffingplicht bij negatieve effecten op deze soorten.
2. 'Overige' soorten. Deze soorten zijn strenger beschermd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient gewerkt te worden conform een gedragscode om negatieve effecten te voorkomen. Wanneer er geen gedragscode bestaat voor de voorgenomen activiteit, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden. Alle vogelsoorten zijn eveneens in deze categorie opgenomen, maar voor verstoring van broedvogels is een ontheffing noodzakelijk, die alleen kan worden verleend voor activiteiten van groot openbaar belang waarvoor geen alternatieven bestaan.
3. Streng beschermde soorten. Deze soorten kennen de strengste bescherming. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is voor deze soorten een ontheffing nodig, waarbij ofwel aangetoond dient te worden dat negatieve effecten zoveel mogelijk worden voorkomen, zodat de populatie geen negatieve effecten ondervindt, ofwel aangetoond dient te worden dat sprake is van een wettelijk belang, waarvoor geen alternatieven bestaan.

Sinds het begin van de planvoorbereiding voor recreatiepark 't Satersloo zijn diverse flora- en

faunonderzoeken uitgevoerd. In 2005 is verkennend onderzoek uitgevoerd naar diverse soortgroepen (Wallink en Veeman, 2005), waarna in 2008 een actualisatie heeft plaatsgevonden middels een nieuw veldbezoek (Vries, 2008a). Tevens heeft in 2008 een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar het mogelijk voorkomen van de veldspitsmuis (Vries, 2008b). Het gebruik van het terrein is in de afgelopen jaren niet veranderd. Er kan dan ook worden aangenomen dat de uitgevoerde onderzoeken nog steeds een goed beeld geven van de aanwezige natuurwaarden.

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat met name algemeen beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied kunnen worden aangetroffen. Zo zijn onder andere kleine maagdenpalm (aangeplant), konijn, egel, muizen en spitsmuizen aanwezig of te verwachten. Ook algemeen voorkomende amfibieënsoorten zijn aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied, zoals de middelste groene kikker, de bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Voor al deze soorten geldt een algemene ontheffing van de Flora- en faunawet (Wallink en Veeman, 2005).

Daarnaast zijn echter ook strenger beschermde soorten aangetroffen. Het betreft allereerst enkele vleermuissoorten (tabel 3, AMvB artikel 75). De rosse vleermuis heeft naar verwachting een vaste verblijfplaats in het broekbos in het westelijk deel van het plangebied. De westelijke rand van dit bosgebied en de Spijkersbeek vormen voor deze soort, en voor de gewone dwergvleermuis, een belangrijke vliegroute. Het voormalig kampeerterrein fungeert voor de rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis als foerageergebied (zie afbeelding 9; Wallink en Veeman, 2005).

Uit de actualisatie van het verkennend onderzoek in 2008 is naar voren gekomen dat het plangebied mogelijk geschikt leefgebied vormt voor de veldspitsmuis (tabel 3, AMvB artikel 75). Aanvullend onderzoek werd geadviseerd om na te gaan of deze daadwerkelijk binnen het plangebied voorkomt. Daarnaast is gelet op het voorkomen van de eekhoorn (tabel 2, AMvB artikel 75), daar de struiken en bomen binnen het plangebied geschikt zijn als leefgebied voor de eekhoorn. Sporen van de eekhoorn zijn echter niet waargenomen. Tenslotte wordt aangegeven dat het plangebied waarschijnlijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de steenmarter (tabel 2, AMvB artikel 75).

Vanwege de mogelijke geschiktheid van het plangebied voor de veldspitsmuis is in 2008 tevens een aanvullend onderzoek naar deze soort uitgevoerd. Hierbij zijn lifetraps in het plangebied geplaatst om eventueel aanwezige veldspitsmuizen te vangen. Gedurende het onderzoek zijn echter geen veldspitsmuizen in de vallen aangetroffen, hoewel het onderzoek op de gangbare manier heeft plaatsgevonden. Aangenomen kan dan ook worden dat de veldspitsmuis niet voorkomt binnen het plangebied (Vries, 2008b). Tijdens het onderzoek naar de veldspitsmuis is binnen het plangebied wel een eekhoorn waargenomen. Nesten van de eekhoorn zijn echter niet aangetroffen.

Effecten tijdens de aanlegfase

Het broekbos en de Spijkersbeek blijven bij de aanleg (en het gebruik) van het recreatiepark 't Satersloo in de huidige staat gehandhaafd. Er zullen hier geen wijzigingen plaatsvinden aan het terreingebruik, zodat de verblijfplaatsen en vaste vliegroutes van vleermuizen behouden blijven. Binnen het foerageergebied zullen wel wijzigingen optreden. In het ontwerp van het recreatiepark is echter zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige opgaande begroeiing. Deze is zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp en blijft derhalve deels gehandhaafd bij het bouwrijp maken van het terrein (Wallink en Veeman, 2005).

Naast vleermuizen, is in het plangebied ook een aantal broedvogels aangetroffen. Het betreft

merendeels algemeen voorkomende soorten, zoals merel, vink en houtduif. Daarnaast zijn echter ook enkele soorten aangetroffen, waarvan het nest aangeduid kan worden als vaste nestplaats, wanneer in de nabijheid niet voldoende vervangende broedgelegenheid aanwezig is. Het betreft de bonte vliegenvanger, boomklever en de koolmees. Zowel binnen als in de directe nabijheid van het plangebied is voor deze soorten echter sprake van voldoende vervangend broedbiotoop in de vorm van bossen, bosranden en houtwallen. De soorten zullen dan ook geen negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen realisatie van het recreatiepark (Wallink en Veeman, 2005). Met het strenge beschermingsregime voor broedvogels wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren (globaal van 15 maart tot 15 juli). Indien dit niet mogelijk blijkt, vindt vooraf aan de werkzaamheden een schouw plaats om vast te stellen of broedgevallen aanwezig zijn binnen het werkgebied. Wanneer dit het geval is, vinden de werkzaamheden pas plaats wanneer de jongen het nest verlaten hebben. Op deze wijze wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden op broedvogels.

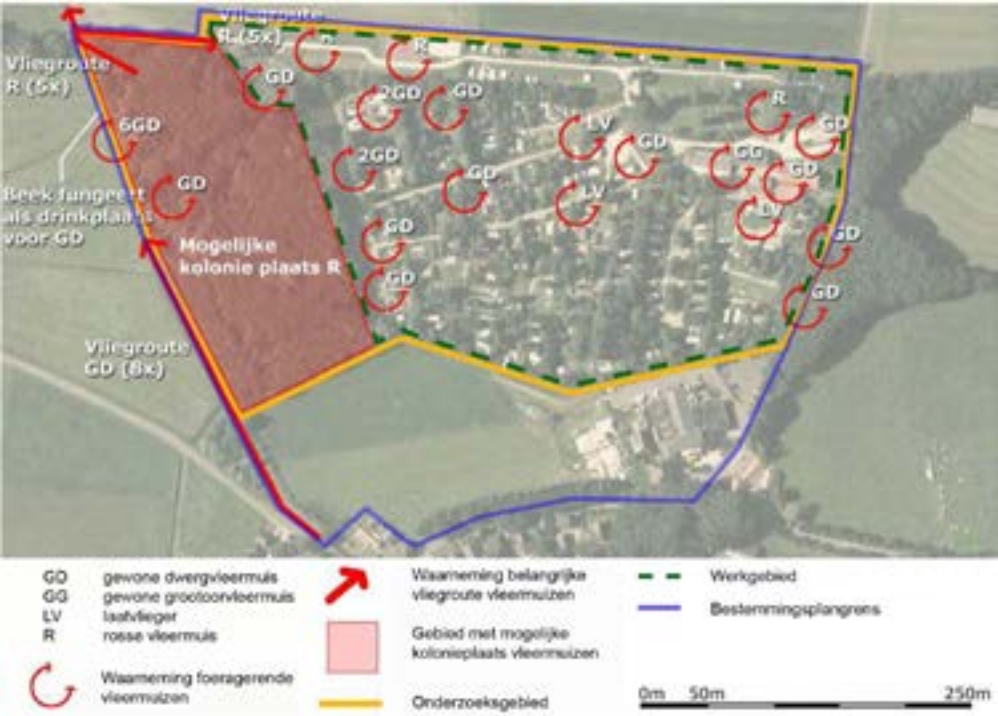
Mogelijk komt verder de steenmarter voor binnen het plangebied. Steenmarters gebruiken echter relatief grote gebieden als leefgebied en zijn tamelijk mobiel. Aangezien in de omgeving van Saasveld veel geschikt leefgebied voor de steenmarter aanwezig is en het plangebied na realisatie van recreatiepark 't Satersloo weer geschikt leefgebied voor de steenmarter vormt, zal de aanleg van het park niet leiden tot negatieve effecten op de steenmarter (Vries, 2008a). Tenslotte wordt, voorafgaand aan het bouwrijp maken, de eventueel te rooien beplanting geïnspecteerd om vast te stellen of eekhoornnesten aanwezig zijn. Bomen met eekhoornnesten worden gespaard. Tijdens de aanlegfase zal het plangebied tijdelijk minder geschikt zijn als foerageergebied voor de eekhoorn, daar deels begroeiing wordt verwijderd en mensen en machines in het plangebied aan het werk zijn. In de omgeving is echter voldoende bos en houtige begroeiing aanwezig om als vervangend foerageergebied dienst te doen.

Effecten tijdens toekomstig gebruik

Na realisatie van de vakantiewoningen zal het plangebied voor alle genoemde soorten wederom geschikt leefgebied vormen. De behouden waardevolle beplanting binnen het werkgebied zal worden aangevuld met nieuwe beplanting om binnen het recreatiepark een robuuste groene structuur te ontwikkelen. Vleermuizen, steenmarter en eekhoorn zullen deze structuur gebruiken als foerageergebied. Diverse vogels vinden binnen het recreatiepark geschikt broedgebied (Wallink en Veeman, 2005; Vries, 2008b). Het gebruik van het voormalig kampeerterein als recreatiepark met vakantiewoningen zal derhalve niet leiden tot negatieve effecten op beschermde diersoorten.

4.3 Landschap en cultuurhistorie

Recreatiepark 't Satersloo zal gerealiseerd worden binnen kleinschalig essenlandschap, kenmerkend voor de zandgebieden in Oost-Nederland. In de omgeving van Saasveld komen binnen dit landschapstypen veel stuwwallen voor. Het plangebied voor het recreatiepark bevindt



Afbeelding 9: Verblijfplaatsen, vaste vliegroules en foerageergebieden van vleermuizen binnen het plangebied voor recreatiepark 't Satersloo en het gebied daarbinnen waar daadwerkelijk werkzaamheden plaats zullen vinden (bron: Wallink en Veeman, 2005).

zich op de overgang tussen esdorp en de essen (Buro Vijn bv, 2009). In het essenlandschap kenmerkt zich door slingerende wegen en verspreid aan deze wegen gelegen bebouwing. Daar waar meerdere wegen samenkamen, zijn in de loop der eeuwen nederzettingen ontstaan, waarbij in het midden veelal een open plek (brink) vrijgehouden werd. Saasveld vormt een voorbeeld van een oud esdorp.

Het plangebied voor recreatiepark 't Satersloo maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Dit geldt voor de gehele gemeente Dinkelland en een groot deel van Twente (zie afbeelding 10).

Wanneer binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, dienen deze bij te dragen aan behoud of ontwikkeling van de specifiek voor deze gebieden benoemde kernkwaliteiten. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente kenmerkt zich door een afwisselend, kleinschalig en reliëfrijk landschap. Dit aantrekkelijke landschap en de cultuurhistorische elementen die in dit landschap nog aanwezig en beleefbaar zijn, vormen het specifieke karakter van Noordoost Twente. Toeristen voelen zich hierdoor sterk aangetrokken tot de regio. In de Nota Ruimte zijn de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente benoemd (Ministerie van VROM, LNV, VenW en EZ, 2006; Gebiedsteam Netwerkstad Twente en Noordoost Twente, 2007). Het betreft de volgende kwaliteiten:

- Grote mate van kleinschaligheid van het landschap.
- Groene karakter van het landschap.
- Samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

Recreatie wordt in het Gebiedsprogramma van het Nationaal Landschap Noordoost Twente

genoemd als belangrijke economische drager met groeipotentie binnen het gebied. Het is gewenst dat een kwaliteitsverbetering optreedt van bestaande recreatieve bedrijven, aansluitend op de vraag. Het vergroten van het aantal bezoekers kan daarbij tevens leiden tot het vergroten van de werkgelegenheid in de toeristische sector (Gebiedsteam Netwerkstad Twente en Noordoost Twente, 2007). De herontwikkeling van de het voormalig kampeerterrein tot recreatiepark 't Satersloo past dus in beginsel binnen het Gebiedsprogramma voor het Nationaal Landschap. De kwaliteit van het terrein wordt aanzienlijk verhoogd en de aanvullende voorzieningen binnen het recreatiepark (bijvoorbeeld een parkwinkel) leiden tot meer banen op het bedrijf. Toeristische ontwikkelingen mogen echter niet leiden tot een negatieve invloed op de genoemde kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Dit dient dan ook te worden onderzocht.

Effecten tijdens de aanlegfase

Het recreatiepark wordt aangelegd binnen de begrenzing van een voormalig kampeerterrein. Dat betekent dat geen landbouwgronden of natuurgebieden zullen worden ingenomen door het recreatiepark. De bestaande waardevolle beplantingen binnen het plangebied zijn zoveel mogelijk ingepast binnen het stedenbouwkundig plan en de (cultuurhistorisch dan wel ecologisch) waardevolle groene elementen, zoals het broekbos en de houtwal aan de noordzijde van het plangebied, worden volledig behouden en zelfs versterkt, zie hieronder. De groene omlijsting van het plangebied blijft op deze wijze behouden.

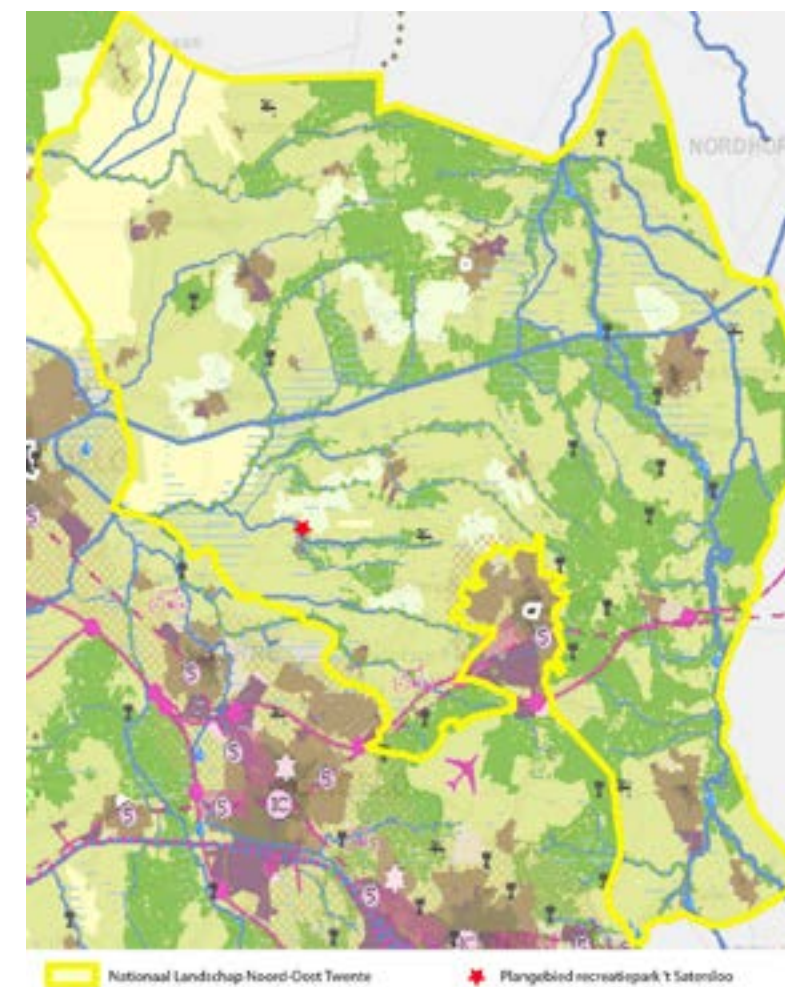
Bij de herontwikkeling van het voormalig kampeerterrein tot recreatiepark 't Satersloo blijft zowel de Spijkersbeek, als de waterpartij ten oosten van het broekbos behouden, zodat geen veranderingen optreden aan het watersysteem.

Effecten tijdens toekomstig gebruik

Door de groene inrichting van het recreatiepark zal het park na aanleg (en natuurlijke ontwikkeling van de vegetatie) nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De omlijsting door houtwallen en broekbos geven de indruk dat er een bosje gelegen is aan de noordzijde van Saasveld. Het park levert dan ook geen visuele verstoring op in het landschap.

In paragraaf 4.1 is reeds aangegeven dat schoon hemelwater vanuit het recreatiepark zal worden afgevoerd naar de waterpartij bij het broekbos en uiteindelijk, met name via infiltratie in de bodem, naar de Spijkersbeek. Bodeminfiltratie zorgt er daarbij voor dat het broekbos verder vernat, wat de natuurwaarden ten goede komt. Daarbij wordt op diverse wijzen voorkomen dat verontreinigd hemelwater in de bodem en/of de beek terecht komt (zie paragraaf 4.1). Het beekstelsel wordt derhalve niet negatief beïnvloed door de aanleg en het gebruik van het recreatiepark en er wordt invulling gegeven aan het streven naar een veerkrachtig watersysteem, zoals als doelstelling is opgenomen in het Gebiedsprogramma voor het Nationaal Landschap (Gebiedsteam Netwerkstad Twente en Noordoost Twente, 2007).

Door in het stedenbouwkundig plan en de watertoets rekening te houden met de landschap-



Afbeelding 10: Uitsnede uit de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, waarin de begrenzing van het Nationaal Landschap Noordoost Twente is opgenomen (bron: Provincie Overijssel, 2009). Recreatiepark 't Satersloo zal binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap komen te liggen.

pelijke, cultuurhistorische en ecologische kenmerken van het plangebied en de directe omgeving, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. De architectuur die binnen het recreatiepark zal worden toegepast, sluit daarnaast aan bij de Twentse architectuur, zodat toeristen Twente en het Nationaal Landschap reeds kunnen beleven zo gauw zij in het recreatiepark aankomen. Het recreatiepark vormt dan ook een aanvulling op de recreatie binnen het Nationaal Landschap. Het vervangt een in onbruik geraakt kampeerterrein en biedt daarmee nieuwe, meer luxe verblijfsmogelijkheden aan recreanten. Deze recreanten kunnen vervolgens het Nationaal Landschap beleven vanuit, maar ook binnen het recreatiepark. Recreatiepark 't Satersloo vormt derhalve een ontwikkeling die goed past binnen het Gebiedsprogramma voor het Nationaal Landschap Noordoost Twente.

4.4 Archeologie

Het plangebied voor recreatiepark 't Satersloo bevindt zich op de grens van beekdalgronden en dekzandgronden, die sinds de middeleeuwen in gebruik zijn als akkergrond. Door dit eeuwenlange gebruik is een dikke teeltlaag (esdek) ontstaan die mogelijke resten van prehistorische bewoning heeft afgedekt en geconserveerd. In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden enkele archeologische vondsten gedaan uit de middeleeuwen. De hoge archeologische verwachtingswaarde is bevestigd door een door Synthegra Archeologie bv uitgevoerd booronderzoek binnen het plangebied, waarbij aardewerkfragmenten, ijzersintels en houtskool (IJzertijd) zijn aangetroffen (Bergman, et al., 2003). Met name in het noordelijk deel van het plangebied is de kans op archeologische vondsten groot.

Gezien de hoge verwachtingswaarde en de vondsten gedaan tijdens het booronderzoek, is in 2008 door Synthegra Archeologie bv een proefsleuvenonderzoek in het noordelijke deel van het plangebied uitgevoerd, ter plaatse van de historische es (Helmich et al., 2009). Tijdens dit proefsleuvenonderzoek zijn met name sporen van greppels, kuilen en een veedrinkplaats gevonden in de proefsleuven. Tevens zijn een dertigtal vondsten gedaan. Het betreft daarbij met name vuurstenen artefacten, die echter moeilijk te dateren zijn, en aardewerk uit de IJzertijd. De gedane vondsten kunnen worden gerelateerd aan prehistorische bewoningsactiviteiten. Het perifere karakter van de vindplaatsen doet echter vermoeden dat de eigenlijke nederzetting ten noorden van het plangebied, op de hoogste delen van de es, gesitueerd is geweest. In het rapport van het proefsleuvenonderzoek wordt dan ook aangegeven dat geen bezwaar bestaat tegen grondverzet binnen het plangebied (Helmich et al., 2009).

Effecten tijdens de aanlegfase

Tijdens de aanleg zullen bodemversturende activiteiten plaatsvinden, hetgeen kan leiden tot mogelijke beschadiging van archeologische resten. Het betreft daarbij grondwerkzaamheden ten behoeve van het aanbrengen van funderingen voor de woningen en de (hoofd)wegen, graafwerkzaamheden ten behoeve van wateropvang en aanlegwerkzaamheden van kabels, en leidingen. Deze grondwerkzaamheden zullen echter alleen plaatsvinden in het centrale deel van het plangebied en niet in het gedeelte van het plangebied waar de historische es gelegen is. In het centrale deel worden, op grond van de uitgevoerde onderzoeken, geen bijzondere ar-

cheologische resten verwacht, zodat geen sprake is van aantasting van archeologische resten.

Effecten tijdens toekomstig gebruik

Na realisatie van het recreatiepark zullen hier geen activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot aantasting van het bodemarchief. Eventueel aanwezige archeologische resten ondervinden dan ook geen negatieve effecten van gebruik van het terrein als recreatiepark. Voor nieuwe activiteiten binnen het recreatiepark wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied voorzien in een aanlegvergunningplicht, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgesloten. Ook in de toekomst is het bodemarchief zo beschermd.

4.5 Infrastructuur en verkeer

Om de verkeersaantrekkende werking van het recreatiepark 't Satersloo en de gevolgen hiervan voor het lokale verkeersnetwerk vast te stellen, is in 2013 een verkeersstudie opgesteld door Royal Haskoning DHV (Korthals Altes en Hoiting, 5 september 2013). Het recreatiepark 't Satersloo wordt aan één zijde ontsloten, via een aansluiting op de Drosteweg ter hoogte van het toekomstige centrumgebouw (zie afbeelding 11). Het betreft een bestaande aansluiting, die eerder gebruikt werd ter ontsluiting van het kampeerterrein.

In de bestaande situatie met een in gebruik zijnde camping (tot 2005), kan de verkeersproductie van de camping worden geschat op circa 800 motorvoertuigen per etmaal in het hoogseizoen. Verkeersafwikkeling vindt plaats via de Drosteweg en de Zoekerdijk, waarbij de maximumsnelheid op de Drosteweg-noord en de Zoekerdijk 60 km/u bedraagt en op de Drosteweg-zuid, binnen de bebouwde kom, 30 km/u. Op de beide wegen doen zich geen problemen voor in de verkeersafwikkeling (Korthals Altes en Hoiting, 5 september 2013).

Effecten tijdens de aanlegfase

Tijdens de aanlegfase zullen de verkeersbewegingen als gevolg van het recreatiepark met name bestaan uit werkverkeer (machines, vrachtauto's). Het bouwplan zal in circa 3 maanden bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens staan er circa 11 maanden gepland voor de bouwfase. Voor het beoordelen van de geluidsniveaus ten gevolge van verkeer van en naar de bouwplaats over de openbare weg is een onderzoek naar geluidsbelasting opgesteld (Ingenieursbureau Spreen, Akoestisch onderzoek Bouwlawaaai, 27 augustus 2013). Doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting op de omgeving, tijdens de realisatie van het park, inzichtelijk maken en te toetsen aan het Bouwbesluit en de Circulaire indirecte hinder. Tijdens de bouwfase bedraagt de dagwaarde ter plaatse van de maatgevende woning 48 dB(A). Daar de dagwaarde minder bedraagt dan 60 dB(A), geldt er conform het bouwbesluit geen beperking met betrekking tot het aantal dagen dat deze activiteiten plaats mogen vinden. De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt op de maatgevende woning 34 dB(A). Hiermee kan mat betrekking tot de indirecte hinder ruimschoots worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Effecten tijdens toekomstig gebruik

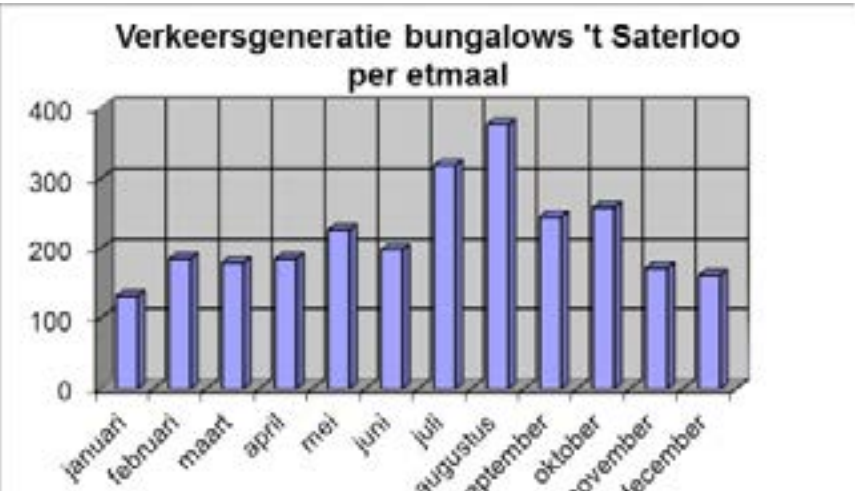
Verkeersproductie

Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie is berekend hoeveel de intensiteiten stijgen als gevolg van realisatie van het recreatiepark. Hierbij wordt uitgegaan van het aantal

motorvoertuigbewegingen per etmaal in geval van een volledige bezetting van het park in de maand augustus.

Verkeersgeneratie door:	extra ritten per eenheid per etmaal	Totaal aantal ritten 't Satersloo per etmaal
Recreatiewoningen (126)	2,99 per bungalow	377
Sauna / Wellnes	7 mvt / per 100 m2	28
Winkel	2 per fte	2
Cafetaria / afhaal	2 per fte	4
Extra naar horeca voorziening	0	0
Totaal aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal		411

Het recreatiepark zal niet gedurende het gehele jaar volledig bezet zijn. Op basis van gemiddelde bezetting per maand kunnen de weekdagintensiteiten per maand bepaald worden voor de bungalows.



In het hoogseizoen, specifiek in augustus, wanneer sprake is van bijna 100% bezetting op het recreatiepark, resulteert dit in 411 motorvoertuigbewegingen per etmaal (inclusief sauna/wellness). In de andere maanden ligt dit vanwege de lagere bezetting lager. Voor de geluid- en luchtberekeningen zal met de maximale bezoekersintensiteiten op een gemiddelde weekdag in augustus gerekend worden. Dit is daarmee de ‘worst-case’ periode.

conclusie

Na realisatie van 't Satersloo nemen de intensiteiten in Saasveld toe ten opzichte van de huidige situatie. In 2024 liggen de verkeersintensiteiten naar verwachting echter op een zelfde niveau als voor 2003: toen de camping nog aanwezig was. De verkeersintensiteiten vallen ruimschoots binnen de norm die voor deze wegen gebruikelijk is. Globaal gezien moet rekeninggehouden worden met een verkeerstoename van 1 auto per 2 minuten in de spitsperiode op de Drosteweg met de komst van het park. (op basis van 10% van het verschil wel/geen ontwikkeling in etmaalwaarde)

Parkeren

Het voor Bij de realisatie van 't Satersloo zijn parkeervoorzieningen voorzien voor verschillende groepen parkeerders:

- Huurders van de recreatiebungalows;
- Dag- en avondgasten van het de horecavoorziening en de sauna/wellness;
- Werknemers.

Huurders van de recreatiebungalows;

Huurders van bungalows die aankomen op het park kunnen tijdelijk even parkeren op het centrale parkeerterrein om de sleutel af te halen bij de receptie. Dan rijdt men naar de bungalow en parkeert daar de auto. Op het recreatiepark zelf kan men bij de bungalow parkeren. Bij de bungalows worden afhankelijk van de grootte van de woningen 1, 2, of 3 parkeerplaatsen aangelegd. Niet in alle gevallen zijn er bij de bungalows voldoende parkeerplaatsen. In totaal zullen verspreid over het park 80 extra parkeerplaatsen aangelegd worden.

Dag- en avondgasten van het de horecavoorziening en de sauna/wellness;

Onduidelijk is welk type horeca gerealiseerd zal worden in de 1.500 m2 die daar voor is gereserveerd. Een restaurant heeft een veel hoger parkeerkencijfer dan een café/bar. In de berekening is er van uitgegaan dat het 75% restaurant wordt en 25% café/bar. De bezoekers van de sauna/wellness zullen naar verwacht voor een substantieel deel bestaan uit bezoekers van het bungalowpark. Aannname is dat circa 55% van de bezoekers van buiten het bungalowpark komt. In totaal wordt hierbij uitgegaan van een behoefte aan 199 parkeerplaatsen. Een deel van de parkeerplaatsen kan dubbel gebruikt worden doordat de maximale vraag van verschillende functies niet op het zelfde moment plaats vindt

Werknemers.

In de bovenstaande berekende parkeerbehoefte zijn de eveneens de parkeervoorzieningen van werknemers opgenomen.

conclusie

De uitgevoerde berekening geeft een worst-case situatie weer. Met name de cijfers voor de horecavoorziening kunnen nog afwijken, omdat de horeca-oppervlakte waarschijnlijk kleiner uitpakt of niet volledig wordt ingevuld als restaurant. De aantallen voor de bungalows zullen alleen nodig zijn bij een volledig vol park, hetgeen zelfs in het hoogseizoen vrijwel niet voorkomt.

Het stedenbouwkundig plan voor recreatiepark 't Satersloo voorziet in voldoende mate in parkeergelegenheid voor alle functies binnen het park. Het park zal dan ook niet leiden tot parkeeroverlast in de aangrenzende straten.

4.6 Geluid en luchtkwaliteit

Aangezien voldaan dient te worden aan de wettelijke normen voor onder andere het wegverkeerslawaaï en de luchtkwaliteit, is nader onderzoek naar deze aspecten uitgevoerd (RBOI, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteitsonderzoek, 12 juli 2013). De ligging van de locatie in de nabijheid van de Drosteweg en Zoekerdijk kan beperkingen met zich meebrengen of maatregelen vereisen ten aanzien van de geluidhinder en/of luchtkwaliteit. De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van beide gezoneerde wegen. Dit betekent dat akoestisch onderzoek vereist is voor recreatiewoningen op basis van jurisprudentie. Daarnaast dient onderzoek naar een eventuele overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit ten gevolge van de beoogde ontwikkeling plaats te vinden.

Het uitgevoerde onderzoek heeft het doel te bepalen of voor de recreatiewoningen ten aanzien van het wegverkeerslawaaï en de luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau en voldaan wordt aan de normen van de Wet Milieubeheer. Daarnaast wordt het akoestisch klimaat ter plaatse van de bestaande woningen inclusief ontwikkeling in beeld gebracht.

4.6.1 Geluid

Het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de recreatiewoningen is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de 48 dB-geluidscontour ten gevolge van verkeer op de Drosteweg (ter hoogte van het plangebied) op 1,5 m waarneemhoogte op 32 m uit de weg is gelegen en op 4,5 m waarneemhoogte op 36 m uit de weg is.

De 48 dB-geluidscontour ten gevolge van verkeer op de Zoekerdijk (ter hoogte van het plangebied) op 1,5 m waarneemhoogte ligt op 17 m uit de weg en op 4,5 m waarneemhoogte op 19 m uit de weg. Aangezien alle bungalows op een grotere afstand uit de weg van de gezoneerde wegen zijn geprojecteerd is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau ten aanzien van het wegverkeerslawaaï.

Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd om het effect van de verkeerstoename te berekenen blijkt dat ten gevolge van de verkeersgroei maximaal met 0,86 dB stijgt. De geluidbelasting neemt niet toe met 2 dB of meer, Conform de Wet Geluidhinder is er geen sprake van reconstructie. Verdere maatregelen zijn niet noodzakelijk. Gezien de geringe toename van het geluidniveau blijft ter plaatse van de bestaande woningen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op basis van het akoestisch onderzoek en het verkeerskundig onderzoek kan worden aangenomen dat noch het recreatiepark, noch de bestaande woningen aan de Drosteweg en de Zoekerdijk te maken zullen krijgen met geluidoverlast als gevolg van een toename in de verkeersintensiteiten.

4.6.2 Luchtkwaliteit

Omdat het bungalowpark extra verkeer genereert, is het mogelijk dat de beoogde ontwikkeling

gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde bungalows inzichtelijkte worden gemaakt.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat langs geen van de ontsluitende wegen grenswaarden uit de Wm worden overschreden. De realisatie van het bungalowpark leidt niet tot een overschrijding van grenswaarden. Ook ter plaatse van de beoogde bungalows wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De Wm staat de uitvoering van het project niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Woon- en leefmilieu

Tenslotte dient te worden nagegaan in hoeverre het recreatiepark 't Satersloo bijdraagt aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving voor de recreanten binnen het park, maar ook voor de inwoners van Saasveld. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze de veiligheid binnen het park gewaarborgd wordt.

Verblijfsklimaat

De realisatie van het recreatiepark 't Satersloo geeft een kwaliteitsimpuls aan de leefomgeving voor recreanten in Saasveld. De voormalige camping voldeed niet langer aan de hogere eisen die recreanten tegenwoordig steeds meer stellen. Het recreatiepark, met meer luxe en grotere vakantiewoningen kan in deze behoefte voorzien. Door de groene aankleding van het park en de Twentse architectuur ontstaat tevens het gevoel niet te verblijven op een willekeurig vakantiepark, maar ontstaat een gevoel van verbondenheid met de omgeving. Door het bieden van diverse voorzieningen binnen het park, zoals een kleine winkel en een zwembad wordt het recreatiepark extra aantrekkelijk als verblijfplaats voor recreanten.

Inwoners van Saasveld en de verdere omgeving kunnen eveneens profiteren van het recreatiepark. Ook zij kunnen gebruik maken van het zwembad binnen het park. Bovendien zal de plaatselijke horeca en middenstand kunnen profiteren van een toename van het aantal (wisselende) inwoners binnen het dorp. Tenslotte wordt door aanleg van de centrale parkeerplaats bij het park, de parkeerproblematiek bij de centrumvoorziening ter plaatse van het voormalige partycentrum 't Holscher opgelost, zodat in de straten nabij het partycentrum niet langer parkeerhinder zal optreden.

Veiligheid

Binnen het recreatiepark 't Satersloo worden maatregelen getroffen om de recreant een zo veilig mogelijke omgeving te bieden. Zo geldt binnen het vakantiepark een maximumsnelheid van 15 km/u en worden de vakantiewoningen voorzien van brandmelders. Tevens zijn in het gehele terrein brandblusvoorzieningen aanwezig, is er een ontruimingsplan en zijn er in het centrumgebouw medewerkers aanwezig met een BHV/EHBO-diploma.

Ook ten aanzien van de externe veiligheid worden geen problemen verwacht. Volgens de provinciale risicokaart zijn in de omgeving van het recreatiepark geen veiligheidsrisico's (bijvoorbeeld transport van gevaarlijke stoffen of LPG-stations) aanwezig (Buro Vijn, bv, 2009).

5 Conclusie en aanbevelingen

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor realisatie van recreatiepark 't Satersloo noodzakelijk geacht wordt.

5.1 Conclusie

In het voorgaande hoofdstuk zijn de te verwachten effecten van realisatie en gebruik van recreatiepark 't Satersloo weergegeven op de milieuaspecten bodem en water, flora en fauna, landschap en cultuurhistorie, archeologie, infrastructuur en verkeer, geluid en luchtkwaliteit en woon- en leefmilieu. Aan de hand van de effectbeschrijving is in tabel 2 een overzicht gegeven van de te verwachten effecten.

Voor de beoordeling van de milieueffecten zijn in de tabel de volgende aanduidingen gehanteerd:

- ++ sterk positief effect
- + positief effect
- 0 neutraal
- negatief effect
- sterk negatief effect

Milieuaspect	Effect	Beoordeling
Bodem	- optreden verontreinigingen	0
	- gesloten grondbalans	+
Water	- beïnvloeding grondwaterstand	+
	- beïnvloeding oppervlaktewaterstand	0
	- beïnvloeding waterkwaliteit	0
Flora en fauna	- aantasting beschermde gebieden	0
	- aantasting populaties beschermde planten- en/of dieren	0
Landschap en cultuurhistorie	- aantasting kernkwaliteiten Nationaal Landschap	0
	- beleving Nationaal Landschap	++
	- landschappelijke inpassing	++
Archeologie	- aantasting archeologische waarden	0
Infrastructuur en verkeer	- verbetering infrastructuur	+
	- verkeershinder	0
Geluid	- geluidshinder binnen recreatiepark	0
	- geluidshinder bij aangrenzende woningen	0
Luchtkwaliteit	- aantasting luchtkwaliteit	0
Woon- en leefmilieu	- verblijfsklimaat	++
	- veiligheid	0

Tabel 2: Samenvatting van de te verwachten milieueffecten als gevolg van aanleg en gebruik van recreatiepark 't Satersloo.

5.2 Aanbevelingen

Gelet op de aard en de omvang van de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig kampeerterrein ten noorden van Saasveld 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, zijn de beide initiatiefnemers van het plan van mening dat het niet noodzakelijk is een milieueffectrapportage uit te voeren voor recreatiepark 't Satersloo.

Verwacht mag worden, dat een dergelijke procedure niet of nauwelijks leidt tot extra informatie ten aanzien van de milieueffecten, daar in het kader van de bestemmingsplanprocedure reeds onderzoeken hiernaar zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tevens ten grondslag gelegen aan deze Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht.

Geraadpleegde literatuur

Arcadis, 2009. Werkdocument Natura2000-beheerplan Aamsveen en Lonnekermeer. Concept. Arcadis, s.l.

Arcus Projectontwikkeling en Herikerberg vastgoed bv, 2007. 't Satersloo te Saasveld. Ontwikkelingsvisie, concept. Arcus projectontwikkeling en Herikerberg vastgoed bv, s.l.

Bergman, W.A., A.A.G. Emaus en C. Helmich, 2003. Aanvullende archeologische inventarisatie. Erve Holtkamp te Saasveld. Synthegra Archeologie bv, Zelhem.

Buro Vijn bv, 2009. Bestemmingsplan Saasveld – Recreatiepark 't Satersloo. Voorontwerp, 16-12-2009. Buro Vijn bv, Oenkerk.

CBS, 2010. Gasten en overnachtingen per accommodatietype, januari 2000 tot december 2009. www.cbs.nl (geraadpleegd: 07-05-2010).

Gebiedsteam Netwerkstad Twente en Noordoost Twente, 2007. Gebiedsprogramma 2007-2013 Nationaal Landschap Noordoost Twente. Bijlage bij bestuursconvenanten pMJP 2007 met gemeenten en waterschappen. Gemeente Dinkelland, Gemeente Tubbergen, Gemeente Oldenzaal, Gemeente Losser, Waterschap Regge en Dinkel en Provincie Overijssel. Provincie Overijssel, Zwolle.

Ham, M. van, 2008a. Rapportage partijkeuring asbest in gezeefd puin. Search Ingenieursbureau bv, Heeswijk.

Ham, M. van, 2008b. Rapportage partijkeuring asbest in niet gezeefd puin. Search Ingenieursbureau bv, Heeswijk.

Helmich, C., J.S. Krist, H. Kremer en M. Nieuwenhuis, 2009. Inventariserend veldonderzoek. Erve Holtkamp te Saasveld. Synthegra Archeologie bv, Zelhem.

Laan, P.E.J. en G.G.J. van Adrichem, 2009. Werkdocument Natura2000-gebied Lemselermaten. Concept. Grontmij, Zwolle.

Lankema Geotechniek Almelo bv, 2005. Verkennend bodemonderzoek voormalige camping "Erve Holtkamp" a/d Drosteweg 31 te Saasveld. Lankema Geotechniek Almelo bv, Almelo.

Korthals Altes, G. en D.L. de Baan, 2010. Verkeersstudie. Recreatiepark 't Satersloo. Royal Haskoning Rotterdam.

Kragten, 2009. Erve Holtkamp VoF. Recreatiepark 't Satersloo in Saasveld, Onderbouwing waterparagraaf "watertoets" en Stedenbouwkundig ontwerp. Kragten, Roermond.

Ministerie van LNV, 2005. Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998. Ministerie van LNV, Den Haag.

Ministerie van LNV, 2010a. Gebiedendatabase – Lemselermaten. www.minInv.nl (geraadpleegd: 10-05-2010).

Ministerie van LNV, 2010b. Gebiedendatabase – Lonnekermeer. www.minInv.nl (geraadpleegd: 21-05-2010).

Ministerie van VROM, LNV, VenW en EZ, 2006. Nota Ruimte. Ministerie van VROM, LNV, VenW en EZ, Den Haag.

Provincie Overijssel, 2009. Kaarten Omgevingsvisie Overijssel. www.overijssel.nl (geraadpleegd: 26-05-2010).

RBOI, 2008. Bungalowpark 't Satersloo te Saasveld. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteitsonderzoek. RBOI, Rotterdam/Middelburg.

Rho adviseurs, 2013. Bestemmingsplan Saasveld - Recreatiepark 't Satersloo; Rho adviseurs. Rotterdam.

Vries, E. de, 2008a. Ecologische beoordeling aanleg recreatiepark te Saasveld (gemeente Dinkelland). Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek, Veenwouden.

Vries, E. de, 2008b. Resultaten aanvullend onderzoek veldspitsmuis. Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek bv, Veenwouden.

Wallink, M. en I. Veeman, 2005. Ecologisch onderzoek recreatiewoningen Saasveld. Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van Artikel 75 van de Flora- en faunawet. Ecogroen Advies, Zwolle.

Witpaard, 2010. Beeldkwaliteitsplan recreatiepark't Satersloo, Saasveld. Witpaard, Zwolle.

Witpaard, 2013. Beeldkwaliteitsplan recreatiepark't Satersloo, Saasveld. Witpaard, Zwolle.

ZKA Consultants & Planners, 2008. Economische meerwaarde 't Satersloo te Saasveld. ZKA Consultants & Planners, Breda.

ZKA Consultants & Planners, 2009. Recreatiepark 't Satersloo te Saasveld. Aanwinst voor Dinkelland en Twente? ZKA Consultants & Planners, Breda.

ZKA Consultants & Planners, 2013. Resort 't Satersloo, studie marktkansen; actualisering 2013. ZKA Consultants & Planners, Breda.

Bijlage I

In deze bijlage wordt een (voornamelijk grafisch) overzicht gegeven van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en de vormgeving van het centrumgebouw en de recreatiewoningen. De uiteindelijke stedenbouwkundige schets en de architectuur van het centrumgebouw en de woningen zijn tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Dinkelland en Stichting 't Overzicht.

I.1 Stedenbouwkundige schets

In 2006 is gestart met het ontwerpen van de stedenbouwkundige invulling van recreatiepark 't Satersloo (zie afbeelding I.1). Destijds was voorzien in een centrumgebouw met twee centrale parkeerplaatsen, zowel ten zuiden als ten noorden van het centrumgebouw. In het noordelijk deel van het plangebied was een grotere waterpartij voorzien. Binnen het recreatiepark was nauwelijks sprake van één doorgaande rondweg met daaraan kleine hofjes met woningen. De woningen waren allemaal gesitueerd aan tamelijk lange, doodlopende wegen. Wel werd over een inrichting met rondweg en hofjes reeds nagedacht (zie afbeelding I.2). De pitch- & puttbaan was in 2006 nog voorzien aan de zuidwestzijde van het recreatiepark.



Afbeelding I.1: Stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo uit 2006.



Afbeelding I.2: Variant stedenbouwkundige schets 2006.

Het idee van een rondweg met aangrenzende, rustiger gelegen hofjes, is in 2007 verder uitgewerkt (zie afbeelding I.3 en I.4). Bij het centrumgebouw waren in het schetsontwerp nu echter niet langer centrale parkeervoorzieningen voorzien. De geplande grotere waterpartij binnen het plangebied is in het schetsontwerp van 2007 nog wel aanwezig, maar is gelegen aan de noordrand van het recreatiepark, met nauwelijks aangrenzende woningen. De pitch- & puttbaan was nog steeds gepland aan de zuidwestzijde van het recreatiepark.



Afbeelding I.3: Stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo uit 2007.



Afbeelding I.4: Variant stedenbouwkundige schets 2007.

De stedenbouwkundige schets is vervolgens wederom gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen in 2008 werden gevormd door de terugkeer van de centrale parkeerplaats en het verschuiven van de pitch- & puttbaan naar de noordrand van het recreatiepark. Als aanvulling op het recreatiepark ontstond in 2008 een variant waarbij in het zuidwestelijk deel van het plangebied enkele woningen voor permanente bewoning gerealiseerd konden worden (zie afbeelding I.5 en I.6).



Afbeelding I.5: Stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo uit 2008.



Afbeelding I.6: Variant stedenbouwkundige schets 2008.

Het schetsontwerp van 2008 is vervolgens nader uitgewerkt, waarbij de groene structuur binnen het park meer aandacht en een robuuster karakter gekregen heeft. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een deel van het park ingericht als parkachtige omgeving met wandelpaadjes. Aan de noordzijde van het park wordt de bestaande houtwal doorgetrokken, zodat deze tevens een afscheiding vormt tussen pitch- & puttbaan en het centrumgebouw. Daarnaast is er een duidelijker onderscheid ontstaan tussen rondweg (hoofdontsluiting) en de toegangswegen tot de vakantiewoningen. Deze laatste zijn in het huidige ontwerp gesitueerd aan kleine pleintjes/hofjes. Het voornemen om ten zuidwesten van het recreatiepark enkele woningen voor permanente bewoning te realiseren, heeft geen doorgang gevonden. De definitieve stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo is opgenomen in afbeelding I.7. Deze schets vormt het uitgangspunt voor de Aanmeldingsnotitie.

In de nadere uitwerking van het schetsontwerp 2009/2010 is besloten de pitch -en puttbaan niet langer een onderdeel van het plan te laten zijn. De centrale voorzieningen voor het park worden ter plaatse van het voormalige restaurant en zalencentrum 't Holscher gerealiseerd. Het zwembad ligt naast de beoogde beheerderswoning aan de noordoostzijde, welke alleen nog bestaat uit de bestaande boerderij(woning en schuur).

De definitieve stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo is opgenomen in afbeelding I.8. Deze schets vormt het uitgangspunt voor de Aanmeldingsnotitie.



Afbeelding I.7: Definitieve stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo (2009/2010).



Afbeelding I.8: Definitieve stedenbouwkundige schets voor recreatiepark 't Satersloo (2013).

I.2 Woningen

Net als de architectuur van het centrumgebouw, heeft de architectuur van de recreatiewoningen binnen recreatiepark 't Satersloo een ontwikkeling doorgemaakt (zie afbeelding I.9 tot en met I.14). Daarbij is steeds meer rekening gehouden met de kenmerkende architectuur in de streek. De uiteindelijke voorschriften ten aanzien van de architectuur van de woningen is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan 't Satersloo, Saasveld (Witpaard, 2010).



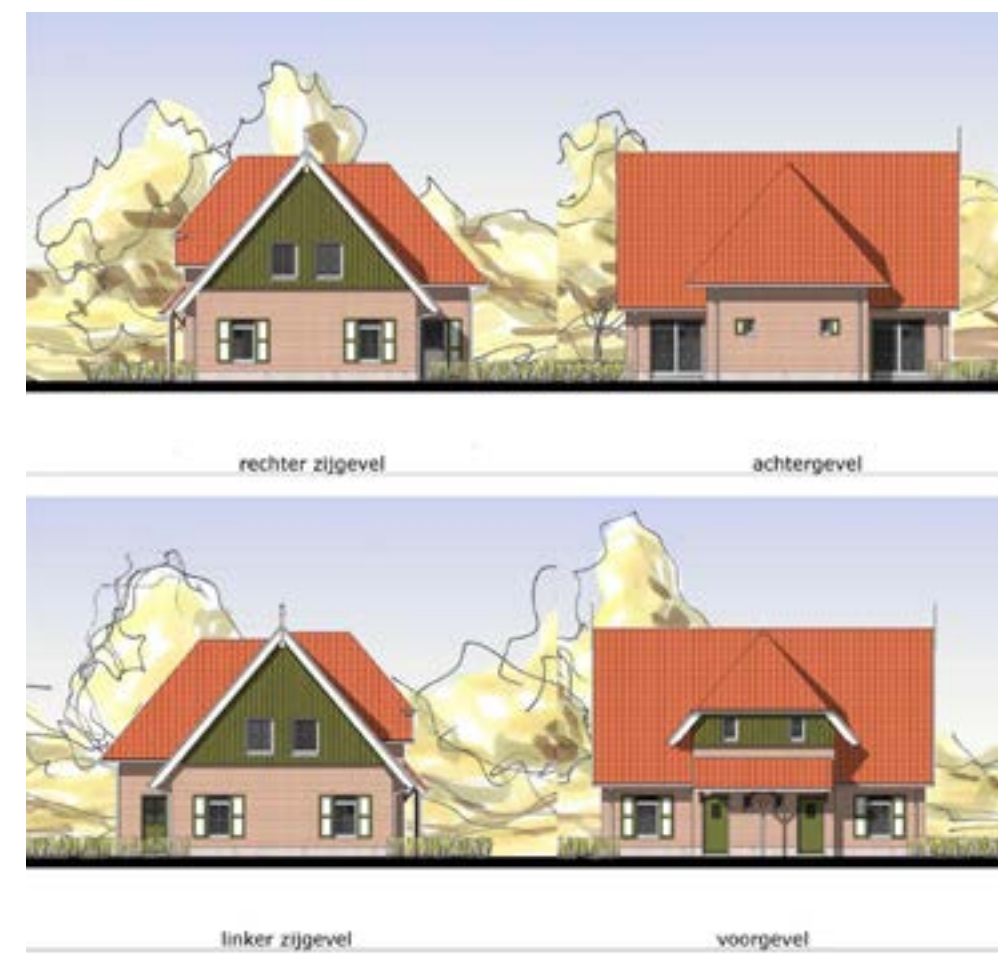
Afbeelding I.9: Architectuur van een van de woningtypen uit 2007.



Afbeelding I.10: Architectuur van een van de woningtypen uit 2007.



Afbeelding I.11: Architectuur van een van de woningtypen uit 2008.



Afbeelding I.12: Architectuur van een van de woningtypen uit 2008.

2009/2010 NA KWALITEITSTEAM



Afbeelding I.13: Architectuur van een van de woningtypen uit 2009/2010..



Afbeelding I.14: Architectuur van een van de woningtypen uit 2009/2010.

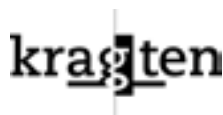
Colofon

Titel 't Satersloo, Saasveld
Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht

Rapportnummer 10-022

Projectnummer ARC017

Contact



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 0475-395979
F 0475-317545

www.kragten.nl

Hambakenwetering 1,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309,
5202 CH 's-Hertogenbosch

T 088-3366333
F 088-3366099

Opdrachtgever Resort 't Satersloo B.V.

Datum 06|09|2013

Status concept