

Dedemsvaart-Centrum,  
Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart



Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Vrijgave:  
Goedkeuring:

Heering Vastgoed BV
24.075
Juli 2013
Ing. G. Kalkman
R.J. De Fouw

## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Doel.....	4
1.3	Korte omschrijving plan .....	4
1.4	Verantwoording .....	4
1.5	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie .....	5
2.2	Toekomstige situatie .....	6
2.3	Planologisch kader .....	7
	2.3.1 <i>Bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum</i> .....	7
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>9</b>
3.1	Provinciaal beleid.....	9
	3.1.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i> .....	9
3.2	Gemeente Hardenberg.....	10
	3.2.1 <i>Centrumplan Dedemsvaart Centrum</i> .....	10
	3.2.2 <i>Welstandsnota</i> .....	12
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>13</b>
4.1	Archeologie.....	13
	4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	13
	4.1.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	13
4.2	Flora- en Fauna .....	14
	4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	14
	4.2.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	15
4.3	Watertoets.....	16
	4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	16
	4.3.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	16
4.4	Bodemonderzoek .....	16
	4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	16
	4.4.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	17
4.5	Geluid.....	17
	4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	17
	4.5.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	18
4.6	Externe veiligheid .....	19
	4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	19
	4.6.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	20
4.7	Milieuzonering.....	22
	4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	22
	4.7.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	22
4.8	Luchtkwaliteit .....	22
	4.8.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	22
	4.8.2 <i>Doorwerking in het plan</i> .....	23
4.9	Verkeer .....	23
<b>5</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING</b> .....	<b>26</b>
7.1	Wijze van bestemmen .....	26
7.2	De bestemmingen.....	26

**Bijlagen:**

1. Rapportage bodemonderzoek
2. Rapportage akoestisch onderzoek (2x)
3. Watertoetsdocument
4. Haalbaarheidsonderzoek (4 en 4a)
5. Notitie archeologie
6. Principebesluit
7. Inspraaknotitie over het voorontwerpbestemmingsplan
8. Raadsvoorstel en beantwoording van de zienswijzen
9. vaststellingsbesluit

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart een hotel, restaurant met bovenwoning realiseren. In de bestaande situatie is het perceel in gebruik als parkeerterrein. In de bestaande planologische situatie heeft het plangebied de bestemming Gemengde doeleinden, met de aanduiding Horeca. De voorgenomen bouwplannen vallen buiten het bestaande bouwvlak en de bebouwingsvoorschriften.

## 1.2 Doel

Om de realisatie van het hotel, restaurant met bovenwoning mogelijk te maken is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan *Dedemsvaart – Centrum* voor het perceel Julianastraat 114-116 nodig.

## 1.3 Korte omschrijving plan

Op het perceel Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart wordt een nieuwbouwpand gerealiseerd waarin een hotel, restaurant met bovenwoning wordt gevestigd.

## 1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse relevante (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

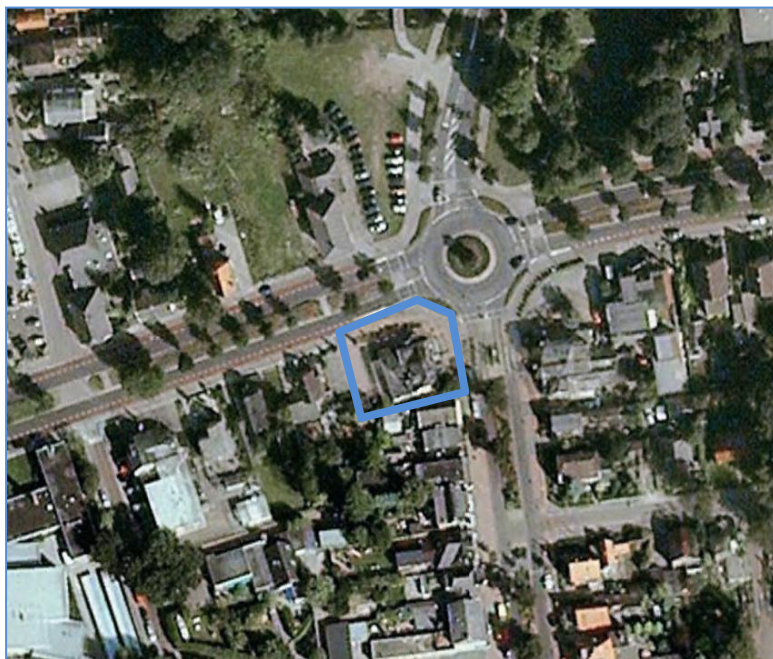
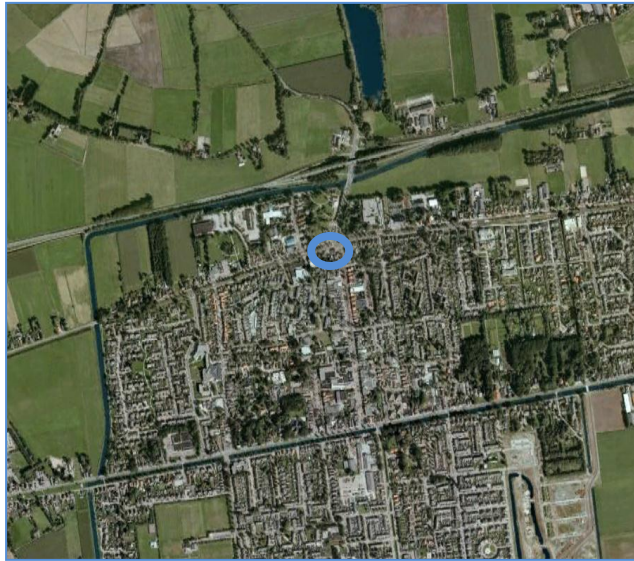
## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal en in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische vertaling weergegeven. Daarna volgen de regels.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

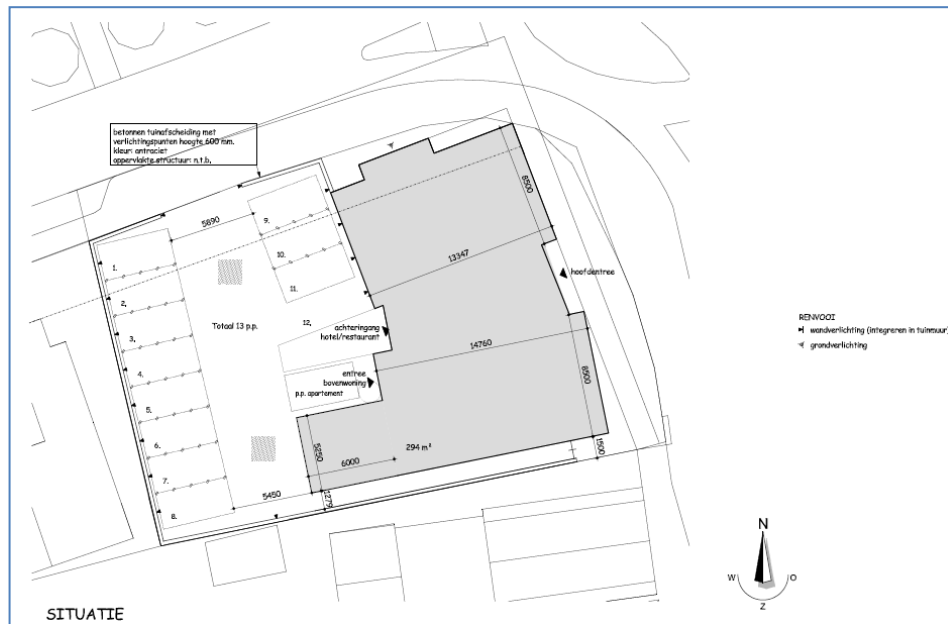
Het plangebied ligt aan de noordzijde van het centrum van Dedemsvaart, aan de toegangsweg vanaf de N377. Rond het perceel liggen andere horeca- en detailhandel gelegenheden en een woonhuis (aan de westzijde aan de Langewijk). In het verleden stond op het perceel een pand welke in gebruik was als café – restaurant – snackbar. Dit pand is medio 2007 afgebrand en gesloopt. Sindsdien is het terrein in gebruik als parkeerterrein.



**Figuur 2.1.** Het plangebied Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart

## 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart een Hotel, restaurant met bovenwoning te vestigen. Het restaurant biedt plaats aan ca. 56 personen, in het hotel zijn 6 kamers gevestigd. Mogelijk zal er vanuit het restaurant ook een catering functie opgezet worden indien daar voldoende vraag naar is. Achter het nieuwe pand worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onderstaande figuren laten de nieuwe inrichting van het plangebied zien. Het nieuwe pand gaat bestaan uit 4 bouwlagen.



Figuur 2.2. Toekomstige situatie

## 2.3 Planologisch kader

### 2.3.1 Bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum

Voor het plangebied aan de Julianastraat 114-116 geldt het bestemmingsplan *Dedemsvaart-Centrum* uit 1997. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming *Gemengde doeleinden* met de nadere aanduiding *Horeca en te bebouwen erven*.



Figuur 2.3. Uitsnede Verbeelding Dedemsvaart-Centrum met huidige bestemmings aanduiding

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat de toegestane bouwhoogte en het bebouwingsvlak wordt overschreden. Ook is de combinatie hotel, restaurant en bovenwoning in strijd met de bestemming.

Een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

In haar overwegingen heeft de gemeente de volgende principe uitspraak gedaan.

#### Citaat:

##### *Overwegingen*

Het bouwplan is een wenselijke ontwikkeling in het kader van uitvoering van het Masterplan Dedemsvaart. Het Masterplan stelt zich ten doel het centrum van Dedemsvaart de komende jaren op meerdere fronten te versterken en te vernieuwen. Een belangrijk aspect vormt de verbetering van het bestaande kwaliteitsbeeld in Dedemsvaart. Dat bestrijkt de openbare ruimte, de winkelpanden en uitstallingen, de historische elementen, de centrumranden en de entrees. Vooral bij dat laatste vervult het te bouwen pand een belangrijke rol. Bij de entree van Dedemsvaart vanaf de N377 zijn enkele nieuwe kwalitatieve bebouwingsimpulsen noodzakelijk. Met de invulling van het perceel Julianastraat 114/116 wordt daar in belangrijke mate aan tegemoet gekomen.

Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgelost. Volgens de parkeernorm moeten er minimaal 16 tot 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Gezien het toekomstige gebruik van het pand gaat de voorkeur uit naar realisatie van minimaal 18 parkeerplaatsen, zo veel mogelijk op eigen terrein. Het concept bouwplan is aan het Kwaliteitsteam voorgelegd en in principe akkoord bevonden. In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat er nog een

paar aanpassingen worden gedaan aan het uiterlijk van het pand en het terrein. Het kwaliteitsteam is van mening dat dit plan een aanvulling is op kwaliteit voor Dedemsvaart. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal er in ieder geval nog een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Met een akoestisch onderzoek zal vastgesteld worden hoe hoog de gevelbelasting is ten gevolge van de Julianastraat, Langewijk en de N377. Het is vervolgens mogelijk een hogere waarde vast te stellen, onder voorbehoud dat er voldoende gevelisolatie aangebracht zal worden'.  
*Einde citaat. (De principe-uitspraak is als bijlage 5 toegevoegd).*



## 3 Beleidskader

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de *Omgevingsvisie Overijssel* vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten opdraagt deze te realiseren.

De omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan onder de Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet.

De ambitie van de provincie voor het Omgevingsplan is *“om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken”*. (Bron: [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)).

De Provincie Overijssel stelt als ambitie voor ruimtelijke kwaliteit en voorzieningenniveaus in de Omgevingsvisie: *“Wij achten dan ook de ambitie op zijn plaats om het palet aan woon-, werk- en milieus verder te verbreden. En daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen. Ook zullen we, meer dan voorheen, sturen op regionale afstemming van woon- en bedrijventerrein, programma’s en kwaliteiten. Doel is het ontstaan van een interessante waaier aan mogelijke typen woon-, werk- en mixmilieus: wonen en werken op erven, op landgoederen, in buurtschappen, in villabuurten, dorpsranden, dorpse wijken, diverse stadsringen, centra, etc.”*.

De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden.

Het perceel aan de Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart valt in een gebied met het ontwikkelingsperspectief *Stedelijke omgeving, dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus*; een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, in- en uitbreiding. Het plangebied valt onder *Woonwijk*. Voor *Woonwijk* geldt dat er ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Betreffende *toerisme en vrije tijd* zijn de provinciale ambities ontwikkelingsmogelijkheden voor en kwaliteitsverbetering van toerisme en vrijetijdsbesteding. Hoofdpijn van beleid is het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

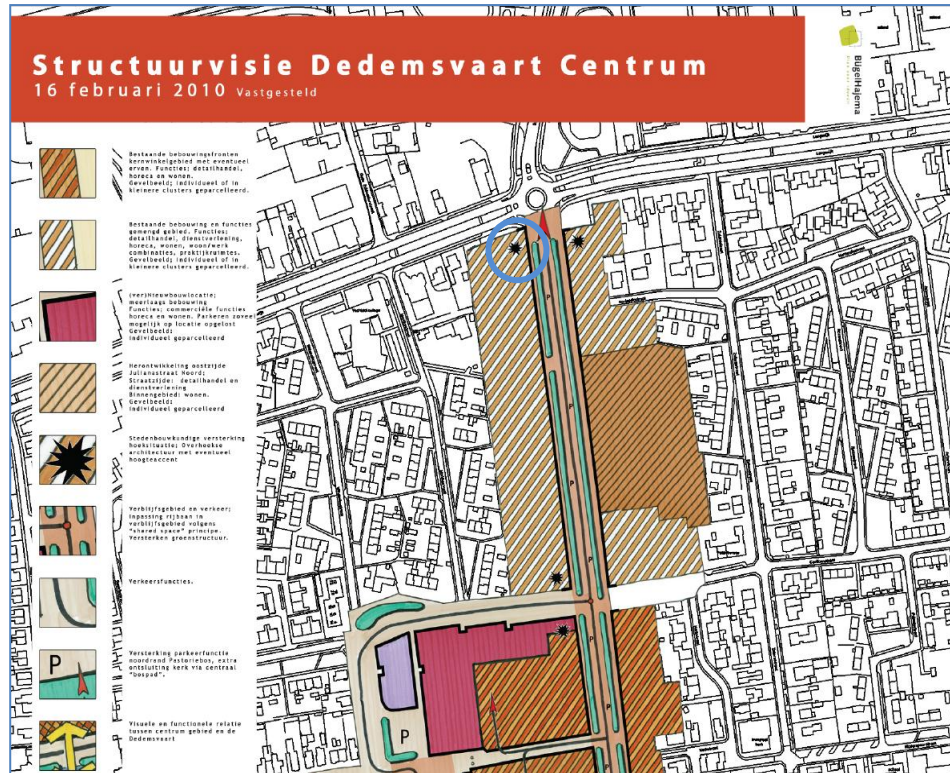
Het realiseren van het hotel-restaurant met bovenwoning is een vorm van meervoudig ruimtegebruik in het centrum van Dedemsvaart. Met de realisatie van het plan wordt het gemengde stadsmilieu verbreed. Hiermee sluit het plan aan bij het vermelde ontwikkelingsperspectief (*stedelijke omgeving*). Ook wordt het bestaande aanbod van verblijfsaccommodatie vergroot. Dit vindt plaats in de bebouwde kom van Dedemsvaart op reeds verhard terrein. Het ruimtegebruik voor realisatie van het hotel, restaurant met bovenwoning kan worden gezien als zuinig en zorgvuldig. De plannen passen dan ook binnen het beleid van de Provincie Overijssel zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

## 3.2 Gemeente Hardenberg

### 3.2.1 Centrumplan Dedemsvaart Centrum

Dit plan geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen. Het is een hulpmiddel voor de gemeente bij de besluitvorming rond concrete ruimtelijke projecten in het centrum van Dedemsvaart. Voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart zijn de volgende punten uit de het centrumplan van toepassing:

- 'De visie van de gemeente is dat het centrum van Dedemsvaart een gemengd en levendig karakter moet blijven behouden. Naast de functie van koopcentrum voor de dagelijkse benodigdheden en doelgerichte aankopen dient het gebied ook aantrekkelijk te zijn voor recreatief winkelen, horeca en sociaal-culturele voorzieningen. Ook richt de gemeente zich op het versterken van de woonfunctie in het centrum. Dit wordt niet alleen ingegeven door de wens om de bestaande ruimte binnen de bebouwde kom intensiever te benutten, maar de woonfunctie is tevens cruciaal voor de levendigheid en de sociale veiligheid in het centrumgebied.'
- Het horeca-aanbod in het centrum bestaat uit enkele restaurants, cafés en cafetaria's, in totaal 13 bedrijven. Er ontbreekt een hotel en het aanbod van avond- en nachthoreca is beperkt;
- Het centrumgebied zal aantrekkelijker moeten worden voor het recreatief winkelen, bijvoorbeeld door toevoeging van specialisten, zoals onder andere delicatessen;
- In de *Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019* wordt de behoefte genoemd aan 'slecht weer accommodaties en voorzieningen', extra hotelcapaciteit, meer grootschalige evenementen en een aantrekkelijke verblijfsrecreatie;
- Het centrum van Dedemsvaart zal versterkt moeten worden;



**Uitsnede van het structuurbeeld 2020, plangebied aangegeven met blauwe cirkel**

- Het gebied nabij de rotonde en de kalkovens is te kenmerken als de 'voorkeur' van Dedemsvaart. Het gebied geeft een aanblik van de kwaliteiten (kleinschaligheid, groene setting en lintstructuur);
- Het noordelijk deel van de Julianastraat kenmerkt zich door een combinatie van detailhandel, wonen en andere voorzieningen;
- Bij uitbreiding en renovatie van het centrum moet wel bedacht worden er een oplossing moet zijn voor de verhoogde parkeerdruk. Bij een benodigde bestemmingsplanwijziging zal een oplossing voor de verhoogde parkeeractiviteiten onderdeel moeten zijn van het plan.

Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastgesteld door de raad. Wat betreft woningbouw wordt aangegeven dat dit bij voorkeur door inbreiding binnen de kleine en grote kernen moet plaatsvinden. Hardenberg en Dedemsvaart hebben de grootste taakstelling. Verder is aangegeven dat centrale voorzieningen met een regionale uitstraling in de kern Hardenberg worden geconcentreerd, waarbij Dedemsvaart een aanvullende functie heeft.

Door middel van een integrale werkwijze worden de diverse gemeentelijke disciplines bij het opstellen van bestemmingsplannen betrokken. Dit resulteert in een plan dat is getoetst vanuit verschillende invalshoeken en aan een groot aantal sectorale beleidsuitgangspunten.

Het hotel, restaurant met bovenwoning aan de Julianastraat 114-116 is een aanvulling op de bestaande voorzieningen in Dedemsvaart. Het hotel is een invulling van behoefte aan hotelcapaciteit zoals verwoord in de Toekomstvisie Dedemsvaart, waarop de structuurvisie Dedemsvaart Centrum mede is gebaseerd. Door ontwikkeling van een hotel, restaurant met bovenwoning op de voorgenoemde locatie kunnen de *voorkeur-functie* en de daarbij behorende kenmerken worden versterkt. Op de parkeeraspecten wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9 van dit bestemmingsplan. Het voorgenoemde plan past in het beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Dedemsvaart Centrum.

### 3.2.2

#### **Welstandsnota**

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op “het leggen van verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten.” De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren. Dit wordt bereikt door kaders te stellen ‘waar het er toe doet’ en andere delen van de gemeente regelvrij te maken. Een en ander komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus (zie onder). Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan maatgevend.

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

**Niveau 0 (laag):**

Geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan.

**Niveau 1 (midden):**

Specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of stedenbouwkundige aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan.

**Niveau 2 (hoog):**

Hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan.

Het plangebied valt onder niveau 2 (hoog). Het architectonische ontwerp voor het hotel zal na het indienen van de omgevingsvergunning getoetst worden door de gemeente.

## 4 Omgevingsaspecten

*Ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed zijn op de omgeving. Anderzijds heeft ook de omgeving invloed zijn op de uitvoerbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren en het belang van de factoren op het plan beschreven.*

### 4.1 Archeologie

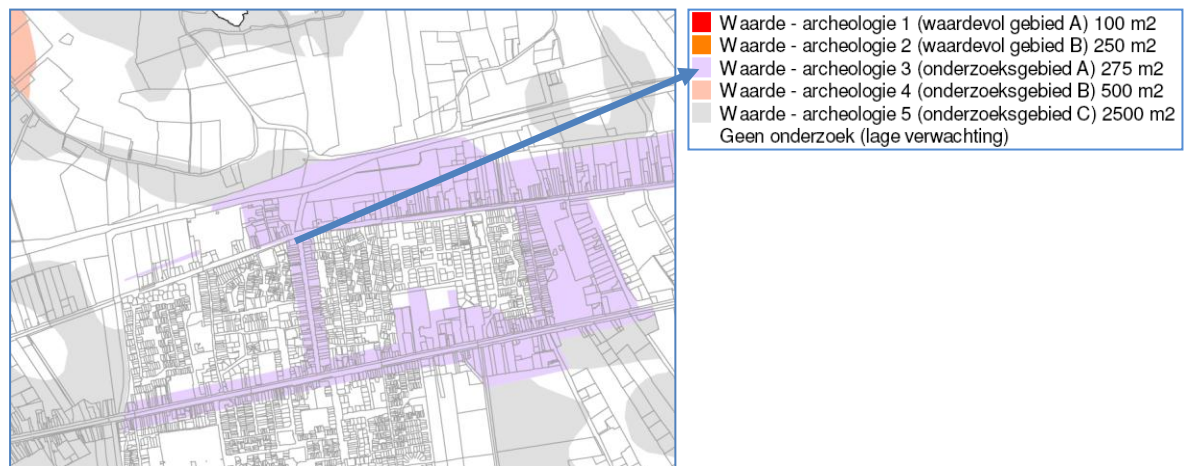
#### 4.1.1 Aanleiding en doel

In 1992 hebben de Europese lidstaten het Verdrag van Valletta ondertekend. Dit verdrag regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het Verdrag van Valletta is in Nederland geïmplementeerd door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In deze wet is het archeologisch (voor)onderzoek verankerd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet een archeologische afweging worden gemaakt op basis van voldoende gegevens.  
(bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl))

#### 4.1.2 Doorwerking in het plan

Door de gemeente Hardenberg is een Archeologische Beleidskaart opgesteld. Onderstaande figuur laat hiervan een uitsnede zien.



**Figuur 4.2 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg**

Het gebied is op de Archeologische beleidskaart deels aangeduid als *Waarde - archeologie 3*. Een aanduiding met waarde 3 betekent dat voor bouwprojecten die gezamenlijk groter zijn dan 275m<sup>2</sup> én waarvoor dieper gegraven dient te worden dan 50 cm een archeologisch rapport overlegd moet worden, waaruit blijkt dat de eventuele archeologische waarden van het plangebied niet verstoord worden of voldoende beschermd worden.

Het oppervlak van de nieuwe bebouwing is ca. 330m<sup>2</sup>. Daarnaast zal op het perceel terreinverharding worden aangelegd. Een deel van de bebouwing vindt plaats op een locatie waarop in het verleden eerder bebouwing heeft gestaan. Deze had een oppervlakte van circa 268 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de voormalige bebouwing neemt het bebouwde oppervlak toe met ongeveer **60 m<sup>2</sup>** en is daarmee aanzienlijk minder dan gestelde drempelwaarde van 275m<sup>2</sup>. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Bovenstaande stelling is door mw. M. Nieuwenhuis bevestigd, zij is als regioarcheoloog verbonden aan 'Het Oversticht'<sup>1</sup>. Wel wordt gewezen op de meldingsplicht (monumentenwet 1988 art. 53 en 54) als tijdens de werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen. Dit mag bij de gemeente Hardenberg of het provinciaal archeologisch depot te Deventer.

## 4.2 Flora- en Fauna

### 4.2.1 Aanleiding en doel

#### Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten) is geregeld in de herziene Natuurbeschermingswet 1998 (oktober 2005 in werking getreden). In januari 2006 is de aanwijzingsprocedure van Natura 2000-gebieden gestart, Waarmee de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in Nederland zijn vervallen.

Het bestemmingsplangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Op grond van de afstand tot beschermde gebieden worden ook geen effecten op beschermde gebieden verwacht.

#### Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De wet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland. Dit betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in Nederland voorkomende soorten. Die zorg bestaat bijvoorbeeld uit het niet onnodig verontrusten van dieren, onder meer door de wijze en het tijdstip van werken (rekening houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen). Daarnaast legt de wet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. De wet bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Er blijven echter nog veel soorten (zoals vleermuizen, vogels, eekhoorn, rugstreepd) over die strenger beschermd zijn en waarmee men bij een groot deel van de ruimtelijke ingrepen te maken krijgt. Voor deze soorten dient onder bepaalde voorwaarden een ontheffing aangevraagd te worden. Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de

<sup>1</sup> Kennis – en adviesorganisatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk erfgoed. Het Oversticht zet zich op actieve en betrokken wijze in voor een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving.

Het Oversticht werkt aan een duurzame en goed functionerende omgeving met belevingswaarde (ruimtelijke kwaliteit) en aan behoud en ontwikkeling van landschappen en monumentale bouwwerken (ruimtelijk erfgoed). De activiteiten (adviezen en projecten) zijn gericht op gemeenten, provincies, organisaties en particulieren. Het Oversticht faciliteert het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel.

Samen met Dienst Landelijk Gebied, Kunst en Cultuur Overijssel, de Waterschappen, Architectuurcentrum Twente en Landschap Overijssel werkt Het Oversticht als partner van [AtelierOverijssel](#) aan [ruimtelijke kwaliteit](#).

onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

#### 4.2.2 **Doorwerking in het plan**

In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als parkeerterrein. Op het terrein bevinden zich geen bomen, alleen enkele betonbakken met cultuurplanten. Onze ecooloog (gekwalificeerd, HBO etc.) heeft geconstateerd dat met realisatie van het voorgenomen plan de flora- en fauna niet nadelig wordt beïnvloed. Nader onderzoek is niet nodig. Hieronder is de huidige situatie (2012) zichtbaar. Gewezen wordt op de algemene zorgplicht:

*'Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken)'.*

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.



**Figuur 1: Onderzoeksgebied (bron google maps)**

## 4.3 Watertoets

### 4.3.1 *Aanleiding en doel*

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### 4.3.2 *Doorwerking in het plan*

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is het resultaat van het contact tussen de initiatiefnemer en het waterschap.

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt, blijkt dat er sprake is van een plan met een beperkte omvang. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen dit plan zie bijlage 3.

## 4.4 Bodemonderzoek

### 4.4.1 *Aanleiding en doel*

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent



bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.  
*Bron : [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)*

Tevens dient, op basis van het Besluit indieningvereisten aanvraag vergunning (Biab), bij de aanvraag van een bouwvergunning een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

#### **4.4.2 Doorwerking in het plan**

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 30 maart 2011. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een bij dit bestemmingsplan behorende afzonderlijke bijlage 1.

Conclusie van het onderzoek is dat de aanwezigheid van koolwaterstoffen (PAK) formeel aanleiding geven tot het instellen van aanvullend onderzoek. Verder dient bij de ontwikkeling van het terrein rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van puin en asfalt in de grond. Geadviseerd wordt om na te gaan of er sprake is van teerhoudend asfalt.

Initiatiefnemer zal echter de aangetroffen vervuilde gronden vervangen door schone grond; aanvullend bodemonderzoek (vervuiling bevindt zich in de toplaag) is dus niet noodzakelijk. Het bewijs dat de grond schoon is zal na sanering aan de gemeente verstrekt worden.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

#### 4.5.2

#### **Doorwerking in het plan**

Een Hotel-restaurant is op basis van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Onderzoek naar de geluidsbelasting van buitenaf op deze voorziening is dan ook niet nodig. Een Hotel-restaurant is wel een geluid producerend object. Omdat de geluidsproductie van het hotel-restaurant echter beperkt zal blijven tot het aan- en afrijden van personenauto's en akoestisch onderzoek vanwege muziekgeluid geldt bij muziek harder dan 85 dB(A) (een waarde welke voor dit hotel-restaurant hoogst onwaarschijnlijk is) is akoestisch onderzoek naar aanleiding van de mogelijke geluidsproductie niet noodzakelijk.

In het nieuw te bouwen complex wordt één appartement/bovenwoning opgenomen, dat wordt gebruikt voor woondoeleinden. Een woning is wel aangemerkt als een geluidsgevoelig object, zodat beoordeeld dient te worden wat de gevelbelasting is op dit woongedeelte. Voor de invloed hierop geldt dat er beoordeeld dient te worden wat de geluidscontour is van o.a. de Langewijk en de Julianastraat.

Door Kraaij akoestisch adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2.) De resultaten hiervan luiden als volgt:

*Uit de rekenresultaten van tabel 4.1 en 4.3 blijkt dat er als gevolg van het wegverkeer op de N377 en de Zuidwolderstraat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreedt op de voorgevel van het appartement. De overschrijding bedraagt 1 dB op de 2<sup>e</sup> verdieping vanwege de N377 en respectievelijk 2 en 3 dB vanwege de Zuidwolderstraat op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping. Verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn alleen noodzakelijk voor de voorgevel van het appartement.*

Omdat maatregelen op problemen stuiten van doelmatige of praktische aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Hardenberg. Om een hogere waarde vast te stellen voor nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd mag volgens artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 63 dB vanwege een bestaande weg. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting 51 dB is vanwege de Zuidwolderstraat, wordt aan deze voorwaarden voldaan. Voor de voorgevel van het appartement kan een hogere waarde van 50 dB voor de 1<sup>e</sup> verdieping en 51 dB voor de 2<sup>e</sup> verdieping aangevraagd worden.

Om te bepalen of bij het betreffende nieuwbouwappartement voldaan kan worden aan de eis van het Bouwbesluit (een binnen niveau van 33 dB), is het noodzakelijk om ook de geluidbelasting vanwege de Julianastraat in de berekening te betrekken. Dit is in onderhavig onderzoek nog niet gedaan, aangezien er ten tijde van het onderzoek voor de Julianastraat geen verkeersgegevens voorhanden waren. De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen op de gevels van het nieuwbouwappartement dient in een later stadium alsnog berekend te worden, exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder, om de geluidbelasting op de gevels in het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit inzichtelijk te maken. Aangezien de minimumeis voor de karakteristieke geluidwering volgens het Bouwbesluit 20 dB is, is het ten tijde van dit onderzoek niet zeker of er voldaan kan worden aan het binnen niveau van 33 dB. Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie kan dus noodzakelijk zijn. Ook kan, een hogere geluidswaarde worden aangevraagd bij de provincie (pm). Het onderzoeksrapport (VL.1111.RO1, d.d. 24 juni 2011) wordt als bijlage 2 toegevoegd aan dit document, alsmede de rapportage van Alcedo (2 b) (berekening voor hogere waarden procedure).

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Aanleiding en doel

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

1. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. de Regeling externe veiligheid (Revi)
3. de Registratiebesluit externe veiligheid;
4. het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
5. het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBU) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In de 'Externe Veiligheidsvisie gemeente Hardenberg' is de situatie in de gemeente Hardenberg geïnventariseerd en in kaart gebracht. Uit de inventarisatie is gebleken dat binnen de gemeente een aantal risicobronnen aanwezig is, waarop het externe veiligheidsbeleid betrekking heeft. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te hebben voor het omgaan met huidige maar ook eventuele toekomstige externe veiligheidssituaties.

Momenteel staat het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen nog in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De geactualiseerde circulaire is de voorloper van het Btev., gemeenten, provincies en infrabeheerders worden dringend verzocht om bij vervoers- en omgevingsbesluiten rekening te houden met de circulaire. In 2012 (exacte datum nog niet bekend) treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hier wordt nu ook naar gehandeld.

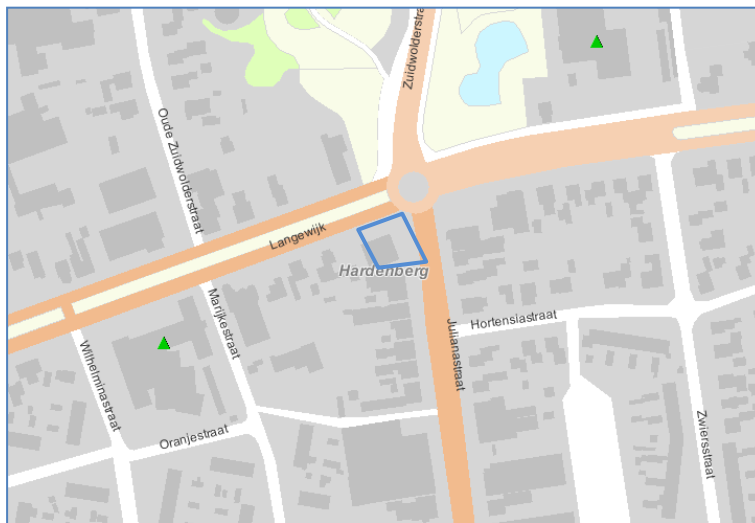
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

#### 4.6.2 Doorwerking in het plan

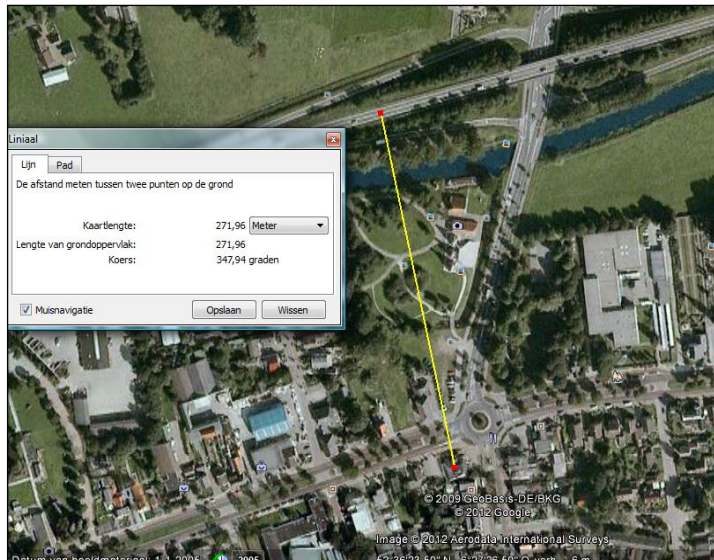
In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Een hotel, restaurant met bovenwoning is geen inrichting die risico's met zich mee brengt voor in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.



**Figuur 4.3. Uitsnede risicokaart Overijssel (bron: Nederlandse risicokaart.nl).**

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

Een hotel, restaurant en bedrijfswoning zijn risicogevoelige objecten. Op de risicokaart Overijssel staat aangeven welke potentiële risico's in de omgeving aan de orde zijn. Spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.



**Figuur 2: Afstand tussen plangebied en de N377**

De N377 ligt op circa 275 meter afstand van het geplande hotel. De algemeen gehanteerde inventarisatieafstand (1% letaliteit) is 200 meter. Volgens het (nog concept) Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV) van november 2008 is het volgende van belang: In artikel 7 [art. 3.37 Wro] is het volgende opgenomen:

*Indien een bestemmingsplan, inpassingsplan of projectbesluit betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, wordt in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van dat besluit tevens ingegaan op de effecten van deze transportroute.*

Het hotel komt op circa 275 meter afstand te liggen van de N377. Daarmee hoeft het groepsrisico verder niet te worden berekend en verantwoord te worden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen weer. Op 1.000 meter afstand van het plangebied liggen 2 aardgasbuisleidingen van de Gasunie, namelijk A-509-KR-139 en de A-503-KR-116. Beide buisleidingen hebben een bedrijfsdruk van 66,2 bar en een diameter van 48 inch. De inventarisatieafstand ter bepaling van het groepsrisico is 535 meter. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de beide buisleidingen. Het groepsrisico behoeft verder niet te worden verantwoord. Het PR=10-6 is 0 meter.

Het onderdeel externe veiligheid levert geen beperkingen op voor de nieuwe ontwikkeling.

## 4.7 Milieuzonering

### 4.7.1 *Aanleiding en doel*

De milieuzonering betreft geurhinder. Bij realisatie van een nieuw plan moet worden vastgesteld of het plangebied valt binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Daarnaast gaat het om het voorkomen van geurhinder van het nieuwe bedrijf voor de omgeving. Basis voor dit hoofdstuk is de VNG publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering'. In deze publicatie staan per bedrijfstype richtafstanden ten opzichte van woningen.

### 4.7.2 *Doorwerking in het plan*

Het hotel – restaurant valt in categorie 1, de grootste richtafstand tot geurgevoelige objecten is 10 meter. Het pand aan de Julianastraat 112 ligt op een afstand van ca. 4 meter van het nieuwbouwplan aan de Julianastraat 114. Bestemming van de Julianastraat 112 is Gemengde Doeleinden, hierin is een horecaonderneming gevestigd. Het pand ten westen van de Julianastraat 114, aan de Langewijk 53, ligt op een afstand van ca. 12 meter van het nieuwe pand. De bestemming van het perceel Langewijk 53 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden. Met de technische vooruitgang kan gesteld worden dat de huidige bestemming ruimte bood en biedt aan een horeca bestemming. Deze functie wordt thans weer ingevuld, maar met modern apparatuur. Gesteld mag worden dat er een minder belastend bedrijf weer actief wordt na de brand van 2007. De woonbestemming blijft met 12 meter overigens op een grotere afstand dan de gestelde richtlijnafstand van 10 meter.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### 4.8.1 *Aanleiding en doel*

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

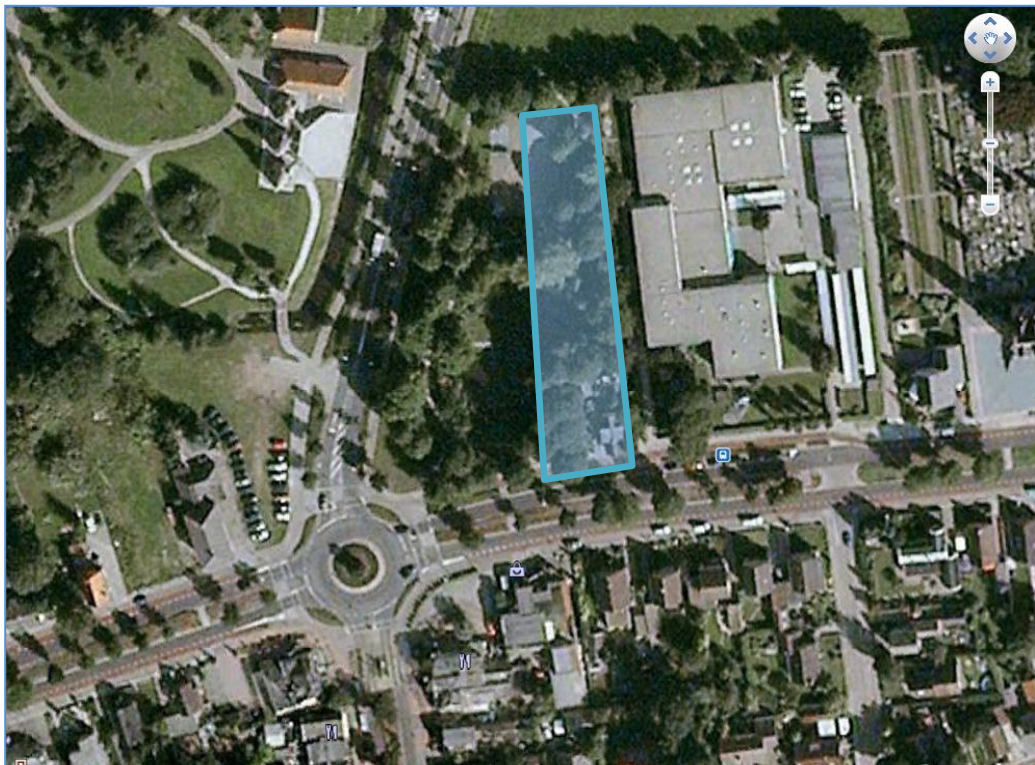
- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. (bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl))

#### 4.8.2 *Doorwerking in het plan*

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is hierin bijvoorbeeld vastgelegd dat de realisatie van een woonwijk van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg of 3000 woningen aan twee ontsluitingswegen nog worden aangemerkt als Nibm-project. In voorliggend plan is sprake van de vestiging van een hotel, restaurant met bovenwoning op een locatie waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan al kan en waarbij niet een vergelijking is te maken met een ruimtelijke impact zoals een woonwijk van 1500 woningen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

#### 4.9 **Verkeer**

De gemeente heeft aangegeven dat er ten behoeve van de uitvoering van het plan in totaliteit circa 18 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, waarvan zoveel mogelijk op eigen terrein. Op eigen terrein worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. De overige 5 worden buiten het perceel gezocht. Het is hiertoe de bedoeling dat op een perceel grond aan de overzijde van de Langewijk, naast de scholengemeenschap en zoals hieronder in blauw zichtbaar een parkeerterrein wordt aangelegd. Hiervoor is een overeenkomst getekend tussen initiatiefnemer en de gemeente.



**Figuur 3: Zoekgebied voor extra parkeergelegenheid**

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van een Hotel, restaurant met bovenwoning mogelijk gemaakt. Het betreft hier een particulier initiatief; de aanvrager draagt de kosten welke gepaard gaan met de uitvoering van het plan. Voor de gemeente Hardenberg zijn geen uitvoeringskosten aan het plan verbonden. De enige kosten die kunnen ontstaan door toedoen van dit plan zijn planschadekosten; hiervoor is tussen de gemeente Hardenberg en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Daarnaast is een haalbaarheidsonderzoek opgesteld dat de marktbehoefte en economische haalbaarheid in beeld heeft gebracht. Dit onderzoeksrapport is als bijlage 4 toegevoegd.

De kosten voor leges worden in rekening gebracht op basis van de Legesverordening. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gegarandeerd.



## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden de resultaten van overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en inspraak verwerkt.

Het voorontwerp bestemmingsplan van 4 oktober t/m 14 november 2012 ter inzage heeft gelegen en dat er 2 inspraakreacties zijn ingediend.

- De provincie Overijssel heeft op 1 juni 2011 aangegeven dat de bouw van een restaurant en hotel met bovenwoning past binnen het provinciale beleid. Het vooroverleg met provincie is hierbij gevoerd.
- Het waterschap heeft middels de watertoets eveneens aangegeven dat het plan passend is.

De resultaten van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan zijn Bijlage 6 van deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vanaf 28 februari 2013 heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door één indiener, dagtekening 8 april 2013, ingekomen op 9 april 2013. Deze indiener is aan te merken als belanghebbende. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit verslag is als bijlage 7 van de plantoelichting opgenomen. Het bestemmingsplan is op 2 juli 2013 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Het vaststellingsbesluit is als bijlage 8 opgenomen.

## 7 Juridische vormgeving

### 7.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan te grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

#### **Juridische methodiek**

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van de andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

### 7.2 De bestemmingen

Middels de bestemming Centrum – Horeca wordt de realisatie van een centrumvoorziening mogelijk gemaakt, specifiek toegeschreven naar een horecavoorziening met de daarbij behorende voorzieningen en functies.

# Colofon

## **Projectgegevens**

Project realisatie Hotel – Restaurant Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart  
Projectnummer 24.075  
Vastgesteld plan  
Datum juli 2013

## **Opdrachtgever**

Heering Vastgoed BV  
Langewijk 362  
7701 AR Dedemsvaart.

## **BK Ingenieurs**

Dokweg 17 A  
Ijmuiden  
Ing. G. Kalkman.