

Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Rheezerweg 84a Diffelen

***Vastgesteld***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

RB 20.011
April 2013
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

## Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDING .....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Doel .....	6
1.3 Verantwoording .....	6
1.4 Leeswijzer .....	6
2 PLANBESCHRIJVING .....	7
2.1 Het plangebied en omgeving .....	7
2.2 Het perceel .....	8
2.3 Het plan .....	9
2.4 Planologisch kader .....	9
3 BELEIDSTOETS .....	11
3.1 Nationaal beleid .....	11
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	11
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie en –verordening Overijssel</i> .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	21
3.3.1 <i>Visie Recreatie en toerisme</i> .....	21
3.3.2 <i>Visienota Buitengebied</i> .....	22
3.3.3 <i>Landschapsindentiteitskaart Hardenberg</i> .....	24
3.3.4 <i>Welstandsnota Hardenberg</i> .....	25
3.3.5 <i>Duurzaam Hardenberg</i> .....	26
4 RUIMTELIJKE KWALITEIT .....	27
5 OMGEVINGSFACTOREN .....	32
5.1 Archeologie .....	32
5.1.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	32
5.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	32
5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) .....	34
5.2.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	34
5.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	35
5.3 Bodem .....	35
5.3.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	35
5.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	36
5.4 Flora en Fauna .....	37
5.4.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	37
5.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	38
5.5 Geluid .....	39
5.5.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	39
5.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	40
5.6 Luchtkwaliteit .....	40
5.6.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	40
5.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	41
5.7 M.E.R.-beoordeling .....	41
5.7.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	41

5.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> .....	41
5.8	Verkeer en vervoer .....	42
5.9	Watertoets .....	43
5.9.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	43
5.9.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> .....	44
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	46
7	OVERLEG EN INSPRAAK .....	47
8	JURIDISCHE VORMGEVING .....	48
8.1	Algemeen.....	48
8.2	Toelichting op de bestemmingen.....	48

## 1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

### 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Rheezerweg 84a te Diffelen bevindt zich momenteel een horeca-voorziening in de vorm van Boerderij-Restaurant 'De Gloepe'. Sinds 1971 is de voormalige boerderij in gebruik ten behoeve van de horeca, te weten als pannenkoekenboerderij. In de jaren '80 is het concept van de pannenkoekenboerderij verder uitgebreid met a la carte mogelijkheden. Circa 5 jaar geleden hebben de huidige eigenaren het bedrijf verder uitgebouwd tot het bedrijf zoals dat er nu staat, een restaurant in een oude boerderij met als kenmerk een sfeervolle ambiance waarin de gast zich welkom moet voelen. Welkom is dan ook het credo van de eigenaren.

De aanvrager heeft het voornemen om bij het bestaande bedrijf, Boerderij-Restaurant 'De Gloepe' aan de Rheezerweg 84a te Diffelen een hotel/logiesgebouw bij te bouwen. Dit als aanvulling op en verbreding van het recreatief-toeristisch aanbod ter plaatse. Het is de bedoeling dat deze hotelvoorziening ruimte gaat bieden aan in totaal maximaal 18 kamers. In november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders hieraan een positief principebesluit gekoppeld.

Hieronder is de locatie Rheezerweg 84a zichtbaar gemaakt via Google earth.



Hierna nog enkele referentiebeelden van het huidige bedrijf, als ook de locatie waar het hotel is geprojecteerd.



## **1.2 Doel**

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen moet passen binnen deze visie.

## **1.3 Verantwoording**

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (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.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg.

In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft inzage in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Hoofdstuk 5 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 7 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 8 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 9 de regels.

## 2 Planbeschrijving

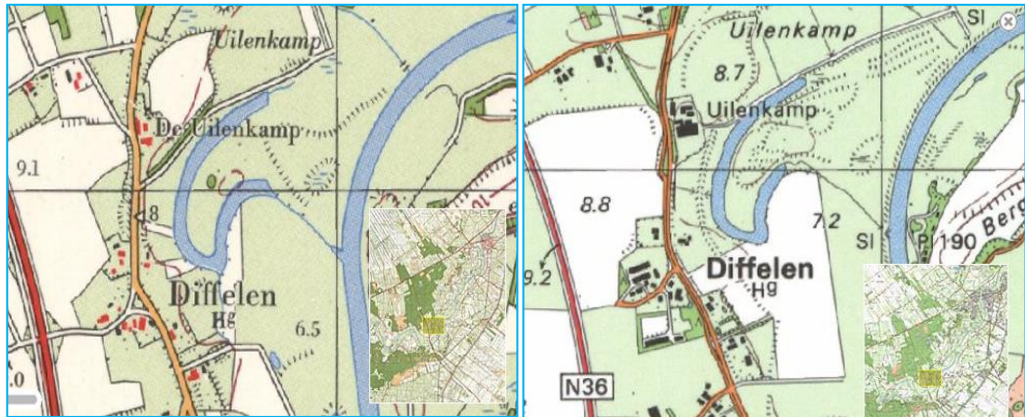
### 2.1 Het plangebied en omgeving

Het perceel Rheezerweg 84a te Diffelen ligt binnen het grondgebied van de gemeente Hardenberg, binnen de provincie Overijssel. Hierna is de ligging binnen Overijssel en Hardenberg zichtbaar gemaakt, waarbij de rode cirkel indicatief weergeeft waar het perceel ligt.



Het gebied bevindt zich in het zogeheten Vechtdalgebied. Het Vechtdalgebied kenmerkt zich door het aanwezig zijn van vele bosgebieden en houtwallen, een kronkelend patroon van wegen en verspreid bebouwingspatroon, vele meanders van de Vecht en herkenbare zomer- en winterdijken. Ook vanuit historisch perspectief gezien is de dynamiek van de Vecht juist hier erg duidelijk zichtbaar.





Op basis van een recente luchtfoto is duidelijk zichtbaar dat de in 1987 nog 'dode' meander anno nu weer verbonden is met de Vecht.



## 2.2

### Het perceel

Het huidige perceel heeft een oppervlakte van circa 85m x 50m = circa 4200 m<sup>2</sup>. Ter plaatse is de voormalige boerderij aanwezig ter grootte van circa 257 m<sup>2</sup> en een bijgebouw met overkapping van circa 150 m<sup>2</sup>. De boerderij wordt gebruikt als restaurant, het bijgebouw ten behoeve van de opslag. Het valt te omschrijven dat het perceel een 3-deling kent qua inrichting. Van bovenaf gezien links is het terrein ingericht als parkeerterrein, centraal op het erf is de bestaande bebouwing aanwezig en het rechtergedeelte van het erf bestaat uit de tuin, die ingericht is met een boomgaard, een stijl die valt te karakteriseren als Franse tuin.

Verder valt op dat het perceel zowel langs de Rheezerweg, als ook langs het parkeerterrein, volledig zijn omrand met een beukhaag. Verder vallen de forse bomen op die aanwezig zijn op de scheiding met de woning Rheezerweg 86. Ook staat er een



aantal grotere bomen rondom de boerderij en het bijgebouw. Kenmerkend van de aanwezige bebouwing is de lage goothoogte en de aan de wegzijde gelegen uitbouw van de boerderij. Aan de achterzijde van het perceel, gericht op het Vechtdal, is de aanplant beduidend jonger en meer open naar het achtergelegen land.

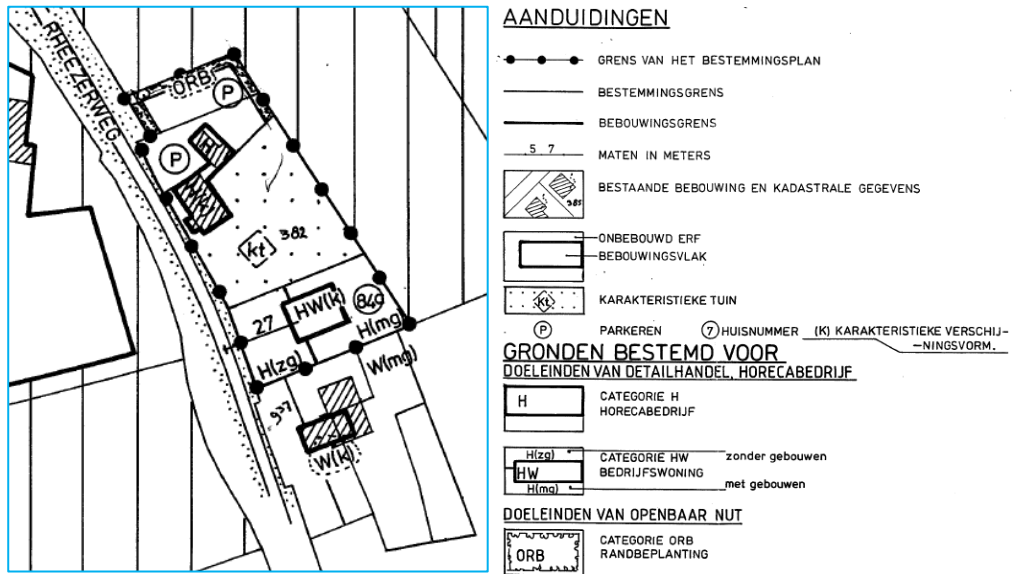
### 2.3 Het plan

De initiatiefnemer wil op het erf een nieuw hotel bouwen. Momenteel staan op deze plek enkele zomereiken met wat onderbeplanting. Het hotel is bestemd voor een zakelijke en recreatieve doelgroep. Het is de bedoeling een hotel te bouwen met in totaliteit maximaal 18 kamers. In de nieuwe situatie komt het erf er als volgt uit te zien, met daarbij ook de projectie van het nieuwe hotel. Het hotel wordt uitgevoerd in een bijzondere hedendaagse architectuurvorm refererend aan de van oorsprong veel voorkomende schuurvorm in het Vechtdal. Door deze opzet te kiezen kunnen ook de veelvuldig op het terrein voorkomende waardevolle bomen worden behouden.



### 2.4 Planologisch kader

Het perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Rheezeweg 84a, zoals deze medio 1995 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg. Het huidige bestemmingsplan laat de gewenste uitbreiding niet toe, omdat daartoe geen bouwvlak aanwezig is en ter plaatse sprake is van een karakteristieke tuin.



De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de realisatie van een hotel op deze locatie middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

### 3

#### **Beleidsdoets**

Wat is beleid. Beleid is het stellen van doelen, middelen en een tijdspad in onderlinge samenhang. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1

##### **Nationaal beleid**

##### 3.1.1

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Diffelen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening 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 Overijssel schetst de provincie Overijssel 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 (GS) opdragen deze te realiseren.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

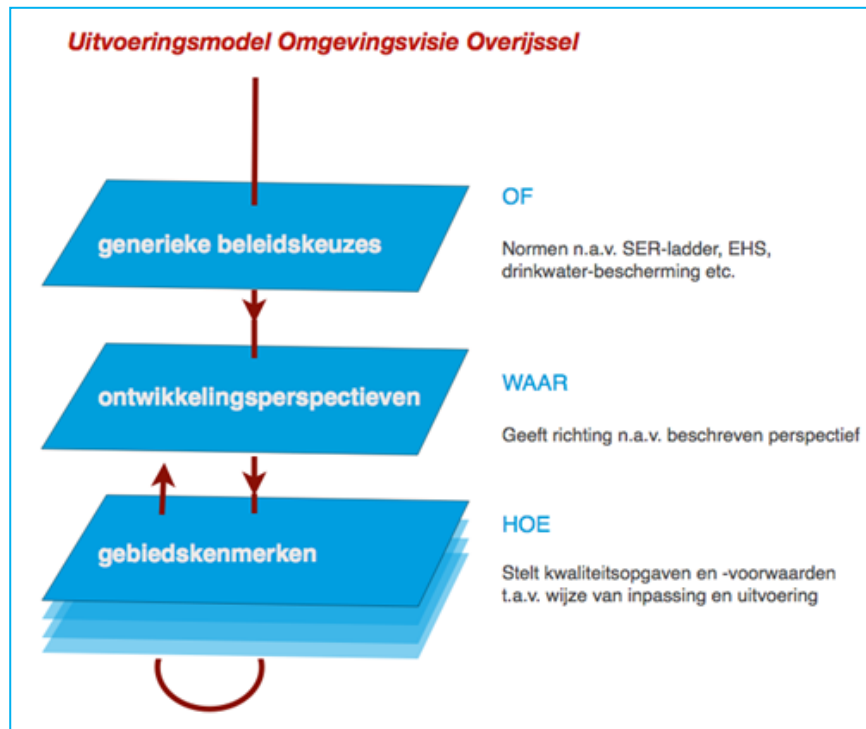
Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid is dient de ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar

gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteren we bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Ook valt hieronder dat we van gemeenten vragen om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit vragen we onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

### Ontwikkelperspectieven.

Binnen de Omgevingsvisie hebben we zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum geven we ruimte voor het realiseren van onze beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' of in 'steden als motor'. De aanleg van een bedrijventerrein past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'.

Gebiedskenmerken. Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doet de provincie vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

### Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Rheezerweg 84a te Diffelen. Op basis van allereerst het ontwikkelperspectief en vervolgens de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is aangemerkt als Mixlandschap: Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Landbouw, natuur, water en wonen komen naast elkaar voor als goede burens.

Hierna volgen de uitsneden van de vier lagen.

### Kaart Natuurlijk laag

#### *Algemeen in Overijssel*

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie.

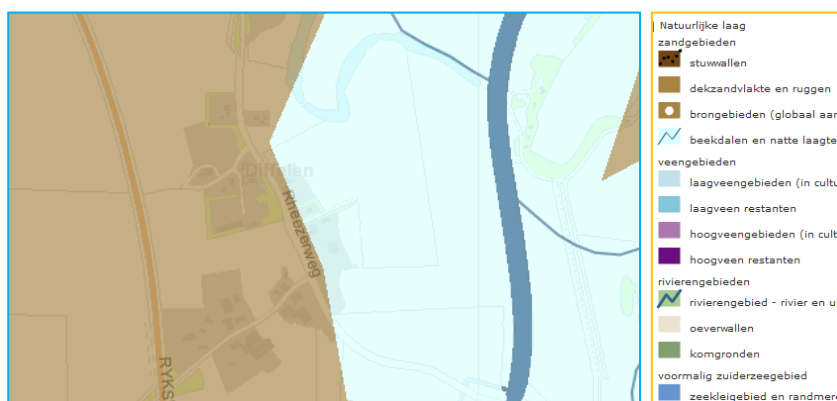
Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Hier heeft zich hoogveen ontwikkeld. In het westen loopt dit landschapstype tot aan de kustlijn van de voormalige Zuiderzee, waar in de delta van IJssel, Vecht en Zwarte Water kleicomplexen en laagveengebieden zijn ontstaan. De zoetwaterdelta met de laagveenmoerassen is (nationaal en internationaal gezien) het meest bijzondere deel in deze laag en vraagt nadrukkelijk aandacht.

Vanouds bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem; het watersysteem maakt in essentie één grote beweging van de brongebieden (op de flanken van de stuwwallen), naar de beken en wetingen (in de zandgebieden), naar Vecht en Zwarte Water en tenslotte naar de IJssel en de Randmeren. Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen.

Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plaats en betekenis gekregen in het menselijk occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Echt natuurlijk landschap (met de oorspronkelijke vegetatie en waterhuishouding) is geheel verdwenen. Het natuurlijk landschap bestaat vooral uit relictten van een landschap dat vroeger 'woeste grond' of 'onland' werd genoemd. Anno 2009 beslaat het natuurlijk landschap in de vorm van natuurgebieden ruim één tiende van het oppervlak van Overijssel.

#### *Doorwerking naar het plangebied*

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en –ruggen' en 'Beekdalen en natte laagten'. Waar de hotelvoorziening gebouwd wordt is sprake van de 'Beekdalen en natte laagten'.





### 'Dekzandvlakte en –ruggen'

Deze beslaan een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

#### *Ambitie*

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevig landschappelijk jasje krijgen.

*Sturing:* Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende structuren en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtemaat.

### 'Beekdalen en natte laagtes'

De beekdalen en natte laagtes zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem.

#### *Ambitie*

Het streven is om beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. De voorgenomen bouw van een hotelvoorziening leidt niet tot een ondermijning van deze ambitie. Het hotel wordt gebouwd aan de buitenzijde van de Vechtdijk en vormt zo geen belemmering voor het Vechtdal. Daarnaast is het zo dat de positionering van het hotel zo is vormgegeven dat er aan de Vechtzijde zicht ontstaat op de Vecht en zodoende bijdraagt aan de beleving van de dragende structuur van de Vecht in dit gebied.

### *Kaart laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

Omdat elk gebied anders is en op een andere manier in cultuur werd gebracht, zijn in elk gebied het landschap, de nederzettingen en daarmee de ordende en dragende structuren ook steeds anders. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Uniforme agrarische

bebouwing, schaalvergroting van percelen en vershraling van het landschap door verdwijnen van landschapselementen en padenstructuur bedreigen de verschillen.

Het gebied ligt in het Essenlandschap.



### *Essenlandschap*

Het Essenlandschap vormt een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

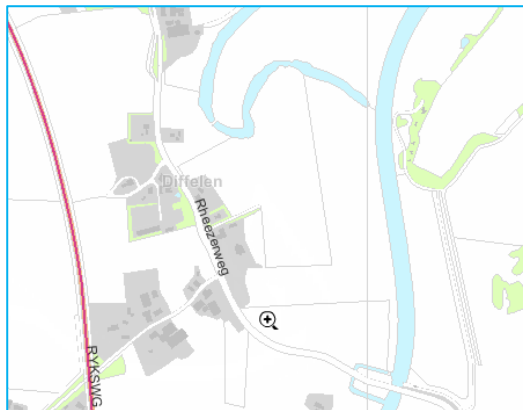
Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk en volgen de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typierend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en het herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element

### Kaart stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

Vanuit de kaart Stedelijke laag zijn er geen nadere aanduidingen op het gebied gelegd, waarmee rekening gehouden dient te worden.



### Kaart Lust en leisure

Aan het lust- en leisurelandschap ontleent Overijssel zijn 'tijdsdiepte', maar ook zijn 'appeal'. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Op basis van de kaartlaag Lust en leisure is sprake van 'donkerte'.



Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's avonds nog echt donker is, waar je de sterren kunt waarnemen. Donkerte wordt een te

koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker mogelijk te houden. Dit betekent alleen dat een minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht is gewenst. Hiermee zal in de nadere uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden.

Daarnaast zijn nog onderstaande passages opgenomen uit het provinciaal beleid die specifiek van toepassing zijn op het toerisme en vrijetijdsbesteding.

#### Provinciale ambitie

Ontwikkelingsmogelijkheden voor en kwaliteitsverbetering van toerisme en vrijetijdsbesteding.

#### Hoofdpijn van beleid

De provincie biedt ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven gaat de provincie tegen.

Overijssel biedt veel mogelijkheden voor toerisme en invulling van vrije tijd. In de Catalogus Gebiedskenmerken zijn in de zogenaamde 'lust & leisurelaag' diverse gebiedskenmerken terug te vinden die aan dit profiel bijdragen: landgoederen en buitenplaatsen, aantrekkelijke stadsrandgebieden, attracties, verblijfsaccommodaties, balkons en belvédères. Veelzijdig erfgoed in de vorm van bakens in de tijd en ook donkerte beschouwt de provincie als aantrekkelijke factoren.

#### Kwaliteit en innovatie toeristische sector

De toerisme- en recreatiesector vormt met 33.500 arbeidsplaatsen (in 2007) een belangrijke economische factor in Overijssel. Een rijk aanbod van (dag)recreatieve voorzieningen vormt een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. De provincie wil een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. Het provinciaal doel is een vitale en zichzelf vernieuwende sector. Daarom staan innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector centraal.

De provincie biedt ondernemers in de provincie de ruimte om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) kan de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterkt worden.

Voorwaarde is dat de SER-ladder wordt toegepast en dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De sector heeft zelf immers profijt van de aanwezigheid van mooie natuur en landschappen. De kwaliteitsimpuls Groene omgeving is van toepassing. Subsidies voor nieuwe product-marktcombinaties zijn opgenomen in Overijssel werkt!

### Verblijfsaccommodaties

In de verblijfsaccommodatie is een toename in de vraag naar een gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit een belangrijke trend.

### Route-infrastructuur

De toeristisch-recreatieve infrastructuur voor wandelen, fietsen, varen en paardrijden is zeer belangrijk voor de toeristische aantrekkingskracht van Overijssel.

De routes verbinden voorzieningen en kernen en maken het mogelijk het Overijsselse landschap te beleven. Verbetering van belevingswaarde, aansluiting op verblijfsaccommodaties, bewegwijzering en aantrekkelijkheid en landschappelijke inpassing bereiken we door:

- Subsidies aan gemeentelijke projecten ter behoud en versterking van landelijke route-netwerken, uitvoering van het Raamplan fietspaden en vergroting van de toegankelijkheid van het buitengebied;
- De aanleg van toeristische overstappunten (TOP's) en knooppunten, waar verschillende routes en voorzieningen samenkomen (bijvoorbeeld bij attracties, hotels, restaurants, bezoekerscentra bij natuurgebieden, (bus)stations, P+R-voorzieningen, dorpskernen, startpunten van routes voor wandelen, fietsen, paardrijden en varen).

Overijssel kent verschillende landelijke vaarwegen en fiets- en wandelroutestructuren (BRTN, LAW en LF). Vanwege de hoge recreatieve belevingswaarde en het bewezen gunstig effect op de economische omzet van bedrijven langs de routes, vraagt de provincie aan gemeenten om in bestemmingsplannen rekening te houden met deze routestructuren.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Visie Recreatie en toerisme**

Op 3 juli 2012 heeft de gemeenteraad het visiedocument Recreatie en Toerisme vastgesteld.

### Aanleiding

De gemeente Hardenberg heeft veel te bieden en is aantrekkelijk om te verblijven vanwege onder andere het aanbod van diverse recreatieve voorzieningen, de diversiteit aan landschappelijke kwaliteiten en vanwege een aantal specifieke grote trekkers, zoals de Evenementenhal en het Attractiepark Slagharen. Toeristisch gezien maakt de gemeente Hardenberg deel uit van 2 toeristische gebieden: het Vechtdal en het Reestdal. Daarnaast heeft de gemeente 2 grote kernen met een aantrekkelijk winkelgebied en diverse kleine(re) kernen. De gemeente Hardenberg vindt het belangrijk om te investeren in het woon- en vestigingsklimaat. Vandaar dat ook in brede zin wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit van wonen, werken, verblijven en recreëren. Hierdoor wordt ook het woon- en leefklimaat voor de eigen bewoners vergroot en wordt de gemeente Hardenberg aantrekkelijker voor de bezoeker.

### Doelstelling

Als overall doelstelling voor het beleid inzake recreatie en toerisme of de vrijetijdseconomie geldt het adagium: meer gasten, die langer verblijven en meer besteden. De vrijetijdseconomie is een belangrijk onderdeel van de regionale economie van het Overijsselse Vechtdal en van Hardenberg. Het 'stuwende' karakter leidt tot een

positieve stimulans, aangezien de bezoekers middelen van elders meebrengen en uitgeven in het Vechtdal en in Hardenberg.

#### Visie op Vechtdal

De gemeente Hardenberg maakt onderdeel uit van het Vechtdal, naast Dalfsen, Ommen, Staphorst en Zwolle. Deze regio werkt op toeristisch gebied al veel samen. De slogan hiervoor is 'Vechtdal Overijssel. Alle tijd'. De promotie wordt gezamenlijk opgepakt en ook ondernemers binnen het Vechtdal hebben elkaar al gevonden of vinden elkaar steeds beter. Voorbeelden hiervan zijn het samenwerkingsverband Vechtdal Hotels, Vechtdal Campings en Vechtdal Producten (streekproducten). Het Vechtdal richt zich met name op de thema's familieplezier en waterplezier.

Op basis van informatie uit het visiedocument blijkt dat er binnen het Vechtdal nog steeds sprake is van een toename van het aantal overnachtingen. Hieronder het overzicht, waarbij zichtbaar is geworden dat ten opzichte van 2009 het aantal overnachtingen in 2011 met 8,4 % is gestegen (is bijna 194.000 extra overnachtingen).

	2009	2010	2011	Stijging/ daling
<b>Vechtdal</b>				
Aantal overnachtingen	2.317.000	2.304.000	2.510.600	Stijging: 8,4 %
Aantal binnenlandse vakanties (incl.vaste standplaatsen)	470.000	484.000	515.000	Stijging: 9,6 %
Aantal toeristische binnenl. vakanties (exc.vaste standpl.)	349.000	360.000	381.000	Stijging: 9,2 %
Totale bestedingen binnenlandse vakanties	€ 72.462.000	€ 70.133.000	€ 83.526.400	Stijging: 15,3 %
Bestedingen Vechtdal p.p.p.d.	€ 25,10	€ 22,70	€ 22,30*	Daling: 11,2 %
<b>Hardenberg</b>				
Directe banen **	1.580	1.640	1.570	Daling 0,6 %
Aantal toeristische overnachtingen **2	746.344	774.545	Nog niet bekend	Stijging 3,7 %

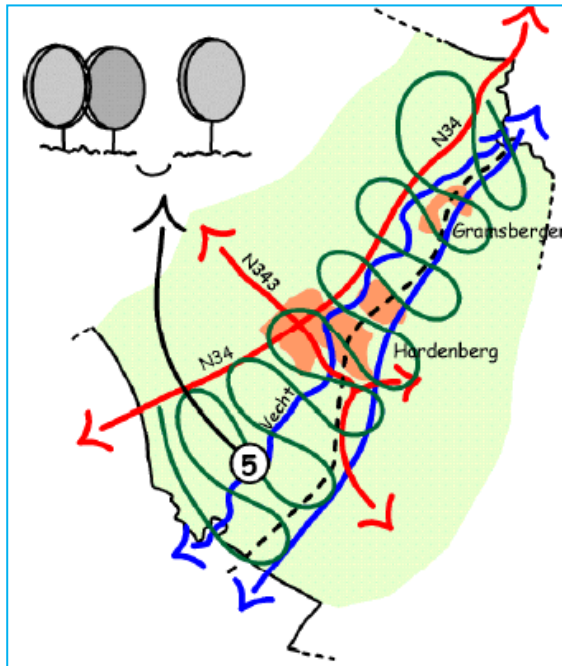
Het voornemen om op voorliggende locatie een kleinschalige hotelvoorziening te bouwen is in overeenstemming met het beeld dat in het Vechtdal nog steeds sprake is van een toename van het aantal overnachtingen. Het hotel vormt hiertoe een gewenste aanvulling.

### **3.3.2**

#### **Visienota Buitengebied**

In de Visienota Buitengebied, zoals deze door de gemeenteraad in juli 2006 is vastgesteld, heeft de gemeente Hardenberg haar ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente weergegeven en vastgelegd.

Vanuit de Visienota wordt duidelijk dat het perceel zich bevindt in het zogeheten deelgebied '5' (Vechtdalgebied) bevindt, hetgeen hierna is weergegeven.



Gebiedskenmerken van het Vechtdalgebied zijn de volgende:

*Landschapstype:*

- Essen- en kampenlandschap.

*Landschapskenmerken:*

- Veel bosgebied en houtwallen;
- Verspreid bebouwingspatroon;
- Kronkelend patroon van wegen;
- Veel meanders van de Vecht;
- Herkenbare zomer- en winterdijken;
- In Rheeze/Diffelen schaalvergroting door ruilverkaveling.

*Huidige functies:*

- Onderdeel ecologische hoofdstructuur;
- Dag- en verblijfsrecreatie;
- Agrarische bedrijven, overwegend veeteelt;
- Belangrijke waterafvoerfunctie van de Vecht.

*Toekomst:*

Ontwikkelingsrichting: ecologische zone

*Functies:*

- Water (afvoerfunctie Vecht);
- Biodiversiteit;
- (Verbrede) landbouw;
- Recreatie en toerisme.

Op basis van de Visienota Buitengebied blijkt dat zowel in de huidige situatie als ook in de toekomstige functie de sector recreatie en toerisme in het Vechtdalgebied een belangrijke rol speelt. Het voornemen om een aanvulling te vormen op het bestaande

aanbod aan hotelovernachtingen en een verbreding te vormen op het bestaande restaurant is in overeenstemming met de Visienota in de zin dat het Vechtdal als één van de toekomstige primaire functies inzet op recreatie en toerisme.

### **3.3.3 Landschapsidentiteitskaart Hardenberg**

De gemeente Hardenberg stelt voor haar buitengebied een nieuw bestemmingplan op. Daarbij wil de gemeente een meer richtinggevende rol gaan innemen, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is echter een breed begrip, dat deels subjectief van aard is.

De Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK) zijn opgesteld om de identiteiten van de deelgebieden te kunnen bepalen. In de LIK's worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de deelgebieden vastgelegd. De LIK vormt daarmee de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Op de landschap identiteit kaart (LIK) is af te lezen dat het plangebied ingedeeld wordt binnen het essen- en hoevenlandschap.

Enkele kenmerken van het essen- en hoevenlandschap zijn hier:

- Verspreide bebouwing langs wegen.

Landschapstypen:

- openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen;
- Bebouwing aan de rand van de essen;
- Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf;
- Kronkelige wegen;
- Houtwallen, wegbeplanting, solitaire bomen en boomgroepen;

Als kansen worden de volgende punten voor het gebied aangegeven:

- verbreding agrarische bedrijven;
- ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische bebouwing (VAB's);
- splitsing voormalige boerderijen in meerdere wooneenheden.

#### Doorwerking LIK in het ontwerp.

Bij de vormgeving en materialisatie wordt aangesloten op de van oorsprong voorkomende typische bouwvorm van de schuren in de het Vechtdal, een sporenkap met een sobere wand- en dakbekleding. Het hotel zal deels uitgevoerd worden met groene wanden en daken, refererend aan de van oorsprong voorkomende roggedaken en wandbekledingen. Op het hotel komen geen dakkapellen of ander verbijzonderingen. Het pand zal een ingetogen verschijning vormen met een hedendaagse architectuur. Het bestaande erf kent veel karakteristieke elementen. Om nog beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke verschijning van de erven zullen uitheemse beplantingen verwijderd worden. Tevens worden enkele zieke fruitbomen gerooid en vervangen door een hoogstamfruitboomgaard, geplaatst in een blokverband. Deze zal het erf een zekere rust en eenheid geven. Tussen de fruitbomen is er ruimte voor de gasten. Het terras onder de grote lindeboom blijft behouden. Bij het restaurant en het hotel hoort een parkeerplaats. Deze is al aanwezig en zal zoveel mogelijk behouden blijven. Rondom de parkeerplaats staat een forse beukenhaag. Deze blijft staan en zal waar nodig versterkt worden. Het erf kent een duidelijke structuur welke behouden blijft.



Op deze manier wordt gebouwd met respect voor de ter plaatse aanwezige landschapsidentiteit.

### 3.3.4

#### **Welstandsnota Hardenberg**

*'Het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is een belangrijk streven van het gemeentebestuur. Het daartoe te voeren beleid, ook wel aangeduid als welstandsbeleid, is in deze nota vastgelegd en door de gemeenteraad vastgesteld in zijn vergadering van 26 september 2002. Met dit beleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van plannen en ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hardenberg duurzaam ten goede komen. Daarnaast dient het als toetsingskader voor concrete bouwplannen.'*

(Bron : Welstandsnota gemeente Hardenberg).

Op basis van de Welstandsnota ligt het gebied in het zogeheten Essen- en Kampenlandschap.

Hieronder volgen een aantal relevante aspecten vanuit de Welstandsnota voor dit gebied.

#### Het erf.

De erven liggen verspreid, in linten langs de essen, of in clusters tussen de essen en kampen. De veelal oude erven hebben geen markante erfafscheidingen. De erfbeplanting en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over.

De erven worden gekarakteriseerd door een cluster van diverse opstallen in een losse strooiing. Later werden ook gebouwen meer evenwijdig geplaatst.

De erven liggen met de achterzijde of zijkant naar de weg. In het gebied is veel karakteristieke bebouwing aanwezig zoals de hallenhuistypen (eind 19e eeuw) en de jonge ontginningsboerderijen (begin 20e eeuw).

De boerderijen hebben verschillende dakvormen. Er zijn veel grote dakvlakken (riet of riet in combinatie met pannen) met lage goten.

Verder is het gebied in Diffelen rondom De Gloepe aangemerkt als 'bijzonder element', dit vanwege de bijzondere waarde door de gaafheid van bebouwing en de aanwezige (erf)beplanting.

Het beleid van het welstandsgebied is het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van dit ontginningslandschap: de onregelmatigheid, de diversiteit en de kleinschaligheid.

In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat in een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij onder andere aan de orde komen.

In relatie tot de Welstandsnota geldt dat er middels een ruimtelijk kwaliteitsplan is aangetoond hoe de te realiseren wijzigingen op het erf passen in het landschap en op het erf. Van groot belang hierbij is dat de waardevolle bomen behouden blijven.

### 3.3.5

#### ***Duurzaam Hardenberg***

Hardenberg wil een duurzame en een klimaatneutrale gemeente worden. Deze ambitie wordt verwoord in de kadernotitie 'Duurzaam Hardenberg' (oktober/november 2007). De gemeente houdt zich voorlopig aan het bereiken van de doelen 30 % minder CO<sub>2</sub> uitstoot, 20 % energiebesparing en 20 % inzet duurzame energie. Gestreefd wordt naar regionale energieopwekking.

Binnen duurzaamheid is prioriteit gegeven aan de aanpak van het klimaatprobleem. Op basis van de trias energetica (energiebesparing – inzet duurzame energie – efficiënt gebruik fossiel) is gekozen voor drie sporen: de eigen organisatie (goed voorbeeld geven), de burgers thuis en op school en het maatschappelijk speelveld (bedrijven, zorg, kerken). Begonnen is met het uitvoeren van een energiescan op CO<sub>2</sub> uitstoot in de gemeente om de primaire doelgroepen te bepalen. Dit zijn de huishoudens en de bedrijven waaronder de gemeente. Hierop is de keus voor de projecten gebaseerd. De projecten zijn opgenomen in een convenant Klimaataanpak Hardenberg, dat is afgesloten met de provincie Overijssel. De provincie zorgt voor cofinanciering van deze projecten.

De vervolgnota Duurzaam Hardenberg (2008) tracht een beeld te geven van de voortgang en ontwikkelingen rond Duurzaam Hardenberg sinds behandeling van de kadernotitie 'Duurzaam Hardenberg' in oktober/november 2007 én instemming te verkrijgen met de huidige aanpak, prioritering en het beschikbaar stellen van benodigde middelen. In deze vervolgnota staat onder andere genoemd dat er een paragraaf duurzaamheid opgenomen dient te worden in bestemmingsplannen. Het is overigens zo dat een initiatiefnemer zelf kiest in hoeverre het aspect duurzaamheid wordt doorgevoerd in het plan.

## 4

### Ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 3 is het beleidskader uitvoerig toegelicht. Duidelijk is geworden dat aangetoond dient te worden dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat de Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte van toepassing is. In dit hoofdstuk wordt een weergave gegeven van het opgestelde Ruimtelijk Kwaliteitsplan en de in het plan opgenomen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het gehele Ruimtelijk Kwaliteitsplan Rheezerweg 84a Diffelen, d.d. 29 november 2012 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen en is middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels, zodat de uitgangspunten vanuit het ruimtelijk kwaliteitsplan via de regels zijn vastgelegd en daardoor ook handhaafbaar zijn.

Het erf aan de Rheezerweg 84a kan worden gezien als een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij deze inrichting afhankelijk is van de omgeving en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap onderzocht, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf. Het vigerende beleid van de Provincie Overijssel geeft de belangrijkste richtlijnen voor concretisering en uitwerking van plannen als deze.

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Hardenberg en wordt ontsloten via de Rheezerweg. Het bestaat uit een oude boerderij (restaurant) met een schuur. Hieronder is de situatie weergegeven.



1. Restaurant 'de Gloepe'
2. Bestaande schuur
3. Te slopen aanbouw
4. Bestaande waardevolle bomen
5. Parkeerplaats
6. Tuin met terras
7. Te behouden houtwal
8. Centraal pleintje voor fietsen e.d.

### Visie

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteit te geven waarmee een nieuwe impuls ontstaat en het geformuleerde beleid grotendeels kan worden doorgevoerd. Aangezien het bedrijf een gebiedsvreemde bedrijfsvoering in het buitengebied kent, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast het landschappelijk goed inpassen van het gehele erf zal er een extra impuls aan het landschap gegeven moeten worden.

### Analyse landschap

Het plangebied ligt in het Vechtdal. Het gebied is gevormd door de grillen van de rivier. Het erf maakt onderdeel uit van het essenlandschap. Deze essen zijn voor het merendeel tussen 800-1200 ontstaan en liggen vrijwel steeds op de grote, hoge

dekzandruggen en oeverwallen langs de Vecht. Dit waren de plekken die ook in eerdere eeuwen intensief bewoond zijn geweest. Vanaf de Vroege Middeleeuwen (800-1100) bouwden de boeren hun boerderijen steeds vaker aan de randen van de zandruggen. Vanaf die plek waren zowel de hoger gelegen als de lager gelegen gronden gemakkelijk bereikbaar. De essen zijn van oorsprong te herkennen aan hun open karakter. De afzonderlijke percelen werden de laatste eeuwen niet als veeweide gebruikt. Omheiningen met houtsingels of hagen waren dus niet nodig. De percelen waren van elkaar gescheiden door smalle greppels of strookjes gras, soms ook gemarkeerd met veldkeien. De randen van de open es waren vaak dicht beplant met bos. Dit hield het wild en vee buiten de es. Het erf ligt ook aan de rand van een es. Deze ligt ten westen van het erf en wordt doorsneden door de N36. Ten oosten van het erf stroomt de Vecht. Hier lagen de oorspronkelijke 'Marslanden' waar het vee in de zomer graasde. 's Winters waren deze gebieden veelal overstromt. Het erf is georiënteerd en wordt ontsloten op de Rheezeweg. Langs de Rheezeweg staan eiken en hier en daar wat opgaande beplantingen. Het is kenmerkend in essenlandschap dat beplantingen zich beperken tot de randen van de es en voorkomen als accent op de erven. Het gebied kent een sterk agrarisch karakter door de openheid en het gebruik van de gronden in het gebied. De erven in het gebied liggen vrij besloten en geclusterd het landschap. De gaafheid van het landschap en de aanwezigheid van veelal oude karakteristieke bebouwing op erven maakt het landschap bijzonder. Binnen deze opdracht zal daarom extra aandacht besteedt worden aan de karakteristieke erfopbouw en de architectuur van de bebouwing op de erven.

Hieronder is de landschapsstructuurkaart van het gebied weergegeven.



### **Inrichting vanuit de landschappelijke situatie**

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- de bebouwing ligt geclusterd op de erven;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie erf op de Rheezerweg;
- de sobere bouwstijl van de bijgebouwen op het erf zal als inspiratie voor het hotel dienen;
- het hotel wordt zo gepositioneerd dat de bestaande bomen gehandhaafd worden;
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

#### *Basisinspanning:*

- Aanplant karakteristieke fruitgaard die het 'voor' erf benadrukt;
- gebruik inheemse beplanting;
- behouden van de karakteristieke tuin door het bouwvlak op het achtererf te situeren;
- kenmerkende structuur van het erf versterken door een relatief open maar 'sierlijk' voorerf en een functioneel en robuust achtererf;
- herinrichten van het erf rondom het hotel in aansluiting (beplanting /bestratingmateriaal) op de karakteristieke voortuin;

#### *Extra kwaliteitsimpuls:*

- het hotel wordt uitgevoerd in een architectuurvorm refererend aan de van oorsprong veel voorkomende sobere schuurvormen in het Vechtdal, dit betekent een lage goothoogte, agrarisch silhouet, passend bij de kenmerken van de overige gebouwen in de omgeving. Hoogte 1/3 staande wand en 2/3 dakvlak. Zo ontstaat een sterke kap;
- het plaatsen van twee zitelementen in het nabijgelegen natuurgebied Mölnmarsch.

### **Het erf na de uitbreiding**

De erven kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf is/blijft deze kenmerkende structuur herkenbaar. Het voorerf wordt in het bestemmingsplan zelfs aangemerkt als karakteristiek. De boerderij met de siertuin blijft zoals die is; kenmerkend, authentiek en passend op het erf. De oude schuur blijft tevens op het erf staan. Initiatiefnemer heeft in deze schuur de facilitaire ruimte (koelingen/opslag) voor het restaurant. Ook voor het hotel worden in deze schuur de facilitaire voorzieningen geplaatst. (wasruimte, opslag etc.) Op het achtererf blijft het parkeren binnen een grove beukenhaag. Door de beperkte hoogte van deze haag is dit geen onwenselijke harde overgang van het erf naar het omliggende landschap. Wel worden de auto's afgeschermd vanuit de omgeving. Het centrale pleintje op het erf blijft dienst doen voor

het stallen van fietsen e.d. Ook kunnen bij drukke dagen hier auto's parkeren. Binnen het plan wordt voldaan aan de norm van 43 parkeerplaatsen van 2,5 (m) breed. Aangezien het erf dicht aan de straat ligt, valt het vanaf deze richting goed op. Het nieuwe hotel zal echter veel minder opvallen omdat het aan de westzijde (Vechtzijde) van het erf is voorzien. De aanwezige grote bomen op het erf blijven behouden en vormen een waardevol ruimtelijk landschappelijk element.

*Uitgangspunten opdrachtgever:*

- Realisatie hotel met 18 kamers op het erf van de Gloepe;
- De uitbreiding moet geen afbreuk doen aan de omgeving;
- Efficiënt en praktisch erf;
- Bestaande schuur behouden in verband met reeds gepleegde investeringen;
- Rekening houden met efficiënte looplijnen van en naar het hotel;
- Karakteristiek van het erf behouden.

**Ruimtelijke onderbouwing**

Belangrijke uitgangspunten worden gevormd door de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals het contrast tussen open velden en essen en besloten erven, erven aan de weg en de beplanting uitsluitend langs de randen van de es op de hogere delen. De ontwikkelingsrichting in het gebied is benoemd als het mixlandschap; landbouw, natuur, water, recreatie en wonen komen naast elkaar voor als goede burens. Aan het huidige erf zal een nieuw bouwvolume worden toegevoegd. Aangezien er uit de inventarisatie is gebleken dat er waardevolle bomen op het erf staan, is er gekozen om het bouwplan van het hotel zo aan te passen dat deze behouden kunnen blijven. Om te voorkomen dat het hotel te ver op het voorerf komt is ervoor gekozen om geen rechthoekig bouwplan te maken. Door een verspringing te maken kunnen de bomen behouden blijven. Het nieuw te bouwen hotel moet qua vormgeving en materialisatie aansluiten op de bestaande bebouwing die voorkomt op de erven in het Vechtdal.

Bij de vormgeving en materialisatie wordt aangesloten op de van oorsprong voorkomende typische bouwvormen van de schuren in de het Vechtdal, een sporenkap met een sobere wand- en dakbekleding. Het pand zal een ingetogen verschijning vormen, passend op het erf en in de omgeving. Een architectuurstijl van bovenmatige kwaliteit, wel passend in het landschap, kan bijdragen aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De erven waren ingericht op basis van functionaliteit en eenvoud. Het onderscheid tussen voor en achter werkte door in de inrichting van het gehele erf. Naast de boerderij bestond het erf achter uit veestallen, de berging voor werktuigen, mest en veevoer, een hooiberg, beplanting, hekwerken en paden. Bij de bijgebouwen waren details minder belangrijk. Aan de voorzijde van het erf lagen de moestuin, kruidentuin, een bleekveldje, de boomgaard, het bakhuis, het kippenhok en soms een waterput. De siertuin was bescheiden en meestal afgeschermd met een haag. Het bestaande erf kent veel van deze waardevolle karakteristieke elementen. Om nog beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke verschijning van de erven zullen niet inheemse beplantingen verwijderd worden. Tevens worden enkele zieke fruitbomen gerooid en vervangen door een hoogstamfruitboomgaard. Deze zal het erf een zekere rust en eenheid geven. Tussen de fruitbomen is er ruimte voor de gasten. Het terras onder de grote lindeboom blijft behouden en wordt deels verplaatst. Looplijnen op het erf zijn helder en efficiënt. Gasten die op het terras zitten hebben door de karakteristieke elementen echt het gevoel in het Vechtdal te zijn.

In de nieuwe situatie ziet het erf er als volgt uit.



### Extra kwaliteitsimpuls

Aan de overzijde van de Vecht ligt het recent aangelegde natuurgebied de Mönmarsch. Door dit gebied loopt een wandel/fietsroute waarvan intensief gebruik wordt gemaakt door recreanten. Aangezien initiatiefnemer geen ruimte heeft om een volwaardige Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op het erf te realiseren, is in overleg met de gemeente Hardenberg gekozen om een tweetal zitelementen in het natuurgebied te plaatsen voor algemeen gebruik. In overleg met de Gloepe, de gemeente en het waterschap kan een tweetal van deze zitelementen gerealiseerd en geplaatst worden op een nader te bepalen plek.



## 5 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Aanleiding en doel

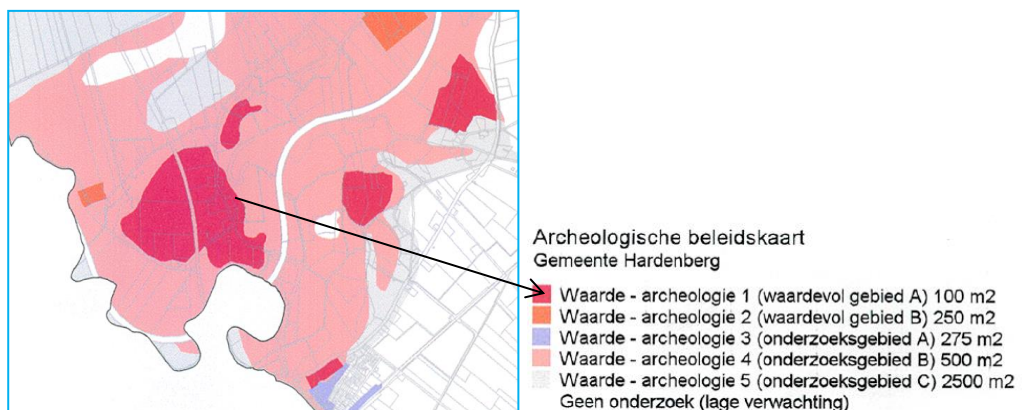
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

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 archeologisch (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.

(bron: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))

#### 5.1.2 Doorwerking naar het plan

Het projectgebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Hardenberg in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, Waarde 1 (waardevol gebied A). Het relevante deel van de beleidskaart is hierna opgenomen. Dit betekent dat voor projecten groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Het te realiseren project is groter dan deze normwaarde. Onderzoek is noodzakelijk.



Door archeologisch onderzoeksbureau ARC (Archeological Research & Consultancy) uit Geldermalsen is dit onderzoek verricht. Het volledige rapport, onder titel 'een archeologisch bureau-onderzoek en karterend veldonderzoek door middel van boringen aan de Rheezerweg 84a te Diffelen, gemeente Hardenberg (OV)', en bekend onder



nummer 2012-16 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal de conclusies van het rapport.

### **Samenvatting en conclusie**

De onderzoekslocatie ligt in een monument van hoge waarde (monumentnummer 2790), op een dekzandrug waarop hoge enkeerdgronden worden verwacht. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een zeer hoge trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. In het genoemde monumentterrein zijn nederzettingssporen uit het Mesolithicum, de Romeinse Tijd en de Late Middeleeuwen aangetroffen. In 1832 is de onderzoekslocatie onbebouwd en in gebruik als grasland. In 1900 is bebouwing op de onderzoekslocatie aanwezig. Mogelijk is het potentiële archeologische niveau direct onder het eerddek al deels verstoord door de huidige bebouwing. Mogelijk is de onderzoekslocatie deels afgegraven.

De verwachte hoge enkeerdgronden zijn tijdens het karterend booronderzoek maar in twee boringen aangetroffen. In de overige zeven boringen is het eerddek afgegraven, dit kan ook uit het AHN afgeleid worden. In de ene boring is aan de basis van het eerddek een cultuurlaag aangetroffen, met hieronder een ongeroerde C-horizont. In een andere boring is in de C-horizont direct onder het eerddek een fragment aardewerk uit de late prehistorie en houtskool aangetroffen. In de overige boringen is zoals gezegd het eerddek afgegraven en is de bodem tot maximaal 120 cm onder maaiveld geroerd. In dit geroerde pakket komen ook baksteen en plastic voor.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

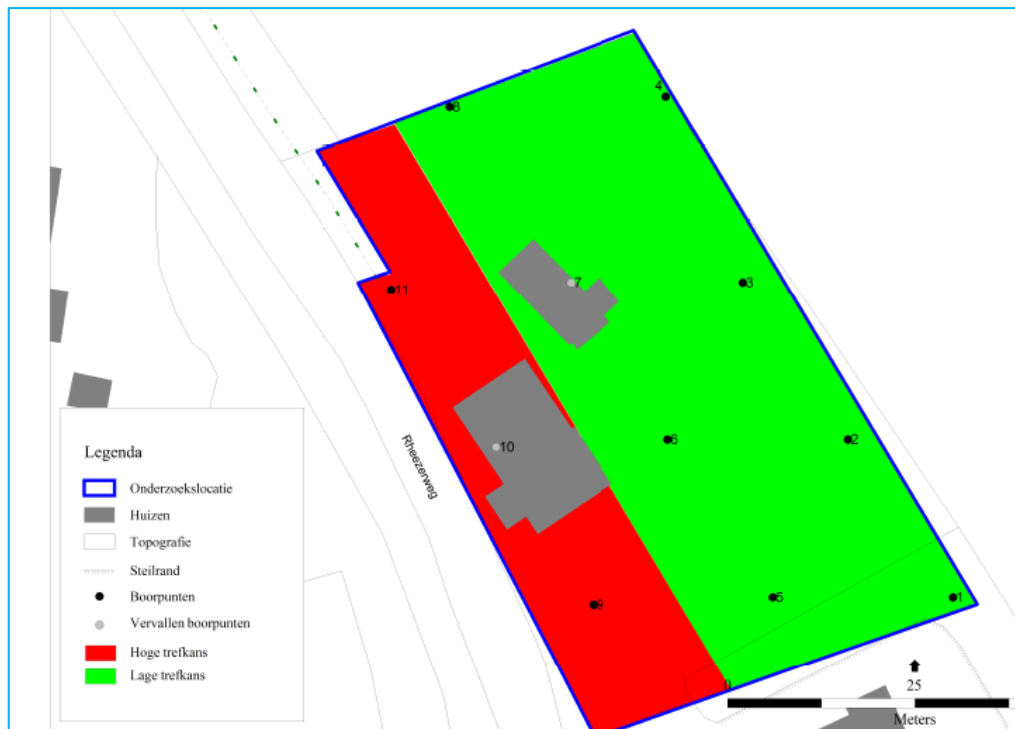
- Het westelijk, hoger gelegen deel van de locatie, waar het eerddek nog intact is, heeft een hoge trefkans voor archeologische resten uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen en een lage trefkans voor resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Verder is hier mogelijk sprake van een archeologische vindplaats uit de IJzertijd/Romeinse Tijd;
- Op het oostelijke, lager gelegen deel van de locatie, is het eerddek verdwenen en de bodem vergraven tot een diepte van 120 cm – mv. De archeologische verwachting is hier laag te noemen.

### **Aanbeveling**

De voorgenomen bouwwerkzaamheden vinden plaats op het gedeelte met een lage verwachting en vormen dus ook geen bedreiging voor het archeologisch erfgoed. Mochten bij graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dan dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid, de gemeente Hardenberg.

Voor het gedeelte met een hoge verwachting en mogelijk een vindplaats, wordt geadviseerd om, wanneer hier in de toekomst versturende werkzaamheden plaatsvinden, eerst een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek heeft tot doel om te bepalen of er inderdaad sprake is van een vindplaats en, zo ja, of deze behoudenswaardig is.

Op de kaart hierna is zichtbaar dat het hotel gebouwd wordt in het gebied met een lage verwachting waarvoor vanuit archeologie geen belemmering vormt.



## 5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

### 5.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkcramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

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

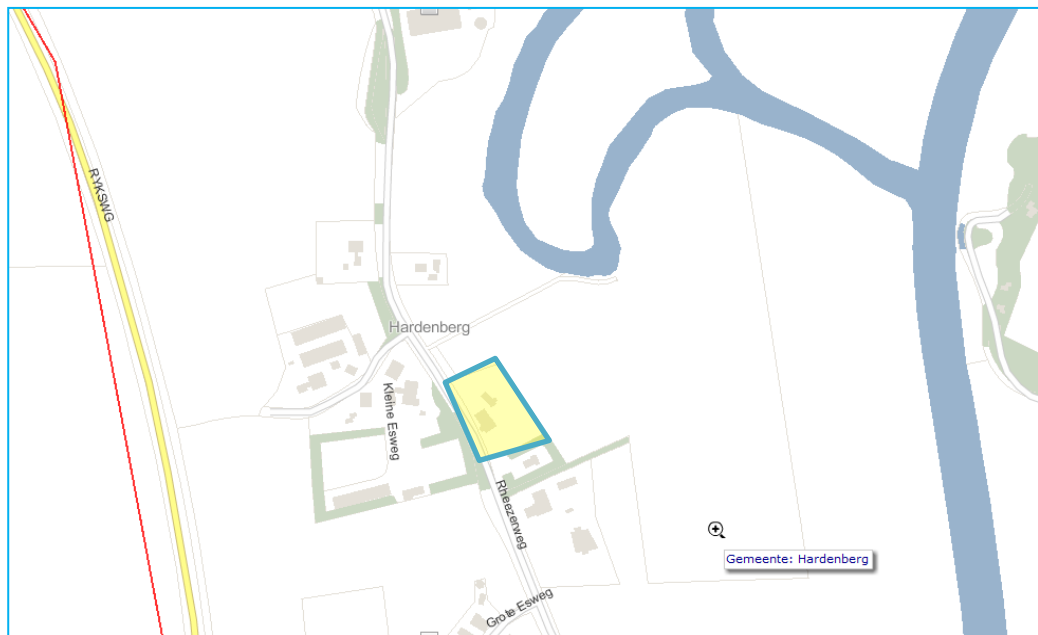
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval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

(bron : [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))

## 5.2.2 **Doorwerking naar het plan**

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een hotel/logiesgebouw zoals deze wordt niet aangemerkt als een risico-veroorzakende inrichting.

Echter, een hotel/logiesgebouw wordt wel aangemerkt als zogeheten 'kwetsbaar object', zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Overijssel. Deze check levert het volgende beeld op.



Het blijkt dat zich op een afstand van circa 300 meter de provinciale weg N36 ligt. Echter is deze afstand dusdanig groot dat er geen sprake is van invloed vanuit de N36 op de te ontwikkelen locatie. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

## 5.3 **Bodem**

### 5.3.1 **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 moeten 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.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).

### **5.3.2 Doorwerking naar het plan**

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere bouwvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt ter plaatse een hotel gebouwd die aan meerdere van de bovenstaande voorwaarden voldoet, zodat er noodzaak is tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Door bodemonderzoeksbureau Sigma Bouw & Milieu uit Emmen is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Rheezerweg nr 84a te Diffelen' rapportnummer '12-M6807', d.d. 2 april 2012 is volledig als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal de conclusies van het rapport.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een matig verhoogd gehalte koper (zware metalen), aanvullend onderzoek in de vorm van een herbemonstering en heranalyse wordt in dit geval aanbevolen. Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verhoogde waarden.

#### Aanbevelingen

- 1- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een matig verhoogd gehalte koper (zware metalen) en geeft op basis hiervan formeel aanleiding tot aanvullend onderzoek. Geadviseerd wordt bij het bevoegd gezag na te gaan of dergelijk verhoogde gehalten koper in het grondwater in de omgeving vaker worden gemeten, dit als gevolg van een natuurlijke achtergrondwaarde. Indien dit niet het geval is wordt aanbevolen een herbemonstering en heranalyse van het grondwater uit te voeren;

- 2- 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.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek en nader overleg met de gemeentelijke bodempspecialist is de volgende constatering gedaan ten aanzien van een eventueel aanvullend grondwateronderzoek.

*Belangrijk is altijd om te bepalen of ter plaatse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dat heeft het bureau hier in voldoende mate gedaan en dergelijke activiteiten hebben hier niet plaatsgehad. Verder is het van belang of er bodemvreemd materiaal in de grond wordt aangetroffen, of de grond geroerd is en of er nevenverontreinigingen in de monsters worden gemeten. In de grond is geen bodemvreemd materiaal aangetroffen; de bodemopbouw is redelijk ongeroerd, en in de boven- en in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. Ook het grondwater bevat geen nevenverontreinigingen. Bovendien zijn de zuurgraad (pH) en de geleidbaarheid (EC) van het grondwater normaal te noemen. Geconcludeerd kan worden dat er geen aanwijzingen zijn (historisch, noch zintuiglijk, noch analytisch) die kunnen wijzen op een eventuele bodemverontreiniging of een eventuele bron van verontreiniging binnen het onderzoeksgebied. Daarom wordt het uitvoeren van een vervolgonderzoek op dit moment niet noodzakelijk geacht.*

## **5.4 Flora en Fauna**

### **5.4.1 Aanleiding en doel**

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 planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

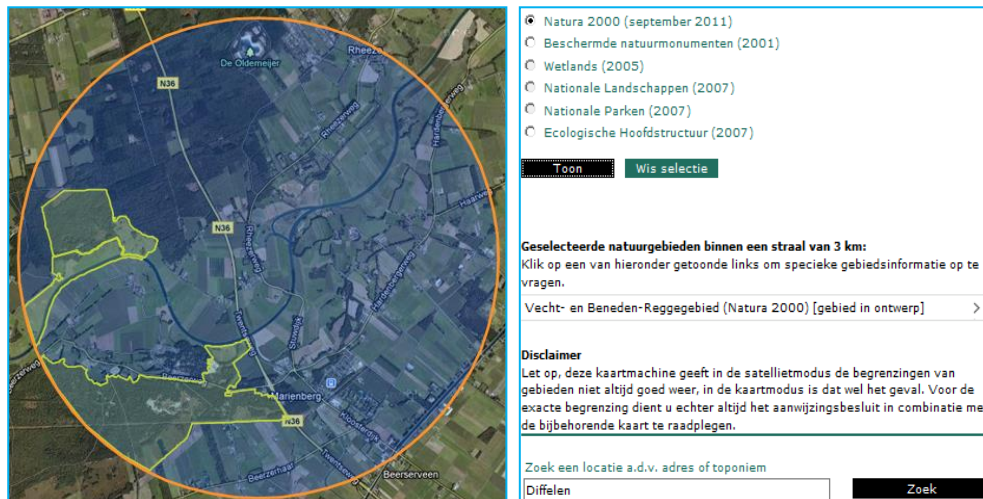
In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen

aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling. (bron : [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))

#### 5.4.2 Doorwerking naar het plan

Het blijkt dat er op een afstand van circa 1 kilometer sprake is van zogeheten Natura2000 gebied, het betreft hier het gebied Vecht- en beneden Regge-gebied. Dit maakt het noodzakelijk dat er minimaal een Quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd dient te worden.



Door onderzoeksbureau Buro Bakker uit Assen is vervolgens een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Toetsing Flora- en Faunawet voor de bouw van een hotel te Diffelen', is volledig als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen integraal de conclusies van het rapport, waarbij opgemerkt dient te worden dat op basis van later overleg het kappen van bomen geen issue meer is.

Op de bouwlocatie kunnen broedvogels zich vestigen. In het broedseizoen dat loopt van half maart t/m half juli mogen geen bomen worden gekapt. Indien er in het broedseizoen gewerkt zal worden, dienen bomen en ondergroei voor half maart te zijn verwijderd.

Er zijn in het plangebied geen overige belangrijke natuurwaarden voor zwaar en matig zwaar beschermde soorten aanwezig. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan worden uitgesloten. De overige in het plangebied gevonden en te verwachten soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

### Samenvatting toetsing Natuurbeschermingswet

Het project leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied.

De bevindingen leiden tot de volgende conclusies en consequenties:

- Jaarrond beschermde en/of algemene broedvogels komen in het plangebied niet voor;
- Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes van vleermuizen in en langs de bomen aanwezig;
- Het plangebied kan dienst doen als marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Er is echter geen sprake van belangrijk foerageergebied zoals bedoeld in de Flora- en faunawet;
- Voor de licht beschermde soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

## **5.5 Geluid**

### **5.5.1 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.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

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.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

## 5.5.2 **Doorwerking naar het plan**

Een hotel is in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelig object, zodat een verder onderzoek naar geluid op het hotel zelf niet aan de orde is.

Verder is het van belang te beoordelen of het te realiseren hotel van invloed is op eventuele woningen van derden. Om hierin een gedegen afweging te maken is gebruik gemaakt van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. In dit document staan normafstanden genoemd voor diverse (milieu)hinderlijke functies en toegespitst op geur, geluid en gevaar.

Vanuit de genoemde reeks ontstaat het volgende overzicht.

LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKING						
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10		10	10
Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C		30	50
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C		10	10
Café's, bars	0	0	10 C		10	10
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C		10	30 D
Kantines	10	0	10 C		10	10 D
Cateringbedrijven	10	0	30 C		10	30

Voor hotels geldt een normafstand van 10 meter voor zowel het criterium geluid, geur als gevaar van 10 meter. Met andere woorden, bevindt zich op meer dan 10 meter een woning van derden gezien vanaf het hotel dan wordt voldaan aan de normafstand.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tot woningen van derden ruimschoots 50 meter, zodat er vanuit het aspect geluid (maar ook geur en gevaar) geen belemmering is voor uitvoering van het plan.

## 5.6 **Luchtkwaliteit**

### 5.6.1 **Aanleiding en doel**

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

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.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))

## **5.6.2 Doorwerking naar 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.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt bijvoorbeeld de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel met 18 kamers. Het project blijft daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking minder omvangrijk als de bouw van 500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

## **5.7 M.E.R.-beoordeling**

### **5.7.1 Aanleiding en doel**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

### **5.7.2 Doorwerking naar het plan**

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 (Recreatieve en toeristische voorzieningen) staat onder artikel 10 c genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet

plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, indien:

1. het aantal bezoekers meer bedraagt als 250.000 per jaar;
2. een oppervlakte heeft van 25 hectare of meer of;
3. een oppervlakte heeft van meer dan 10 hectare in gevoelig gebied.

Aan géén van bovenstaande criteria wordt voldaan.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – en de bijbehorende uitgevoerde onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

## **5.8 Verkeer en vervoer**

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

### *Toename verkeersintensiteit*

De bouw van een hotel met 18 kamers (16 2-persoons en 2 1-persoons) levert een toename op van het aantal verkeersbewegingen. Met behulp van de online rekentool van de CROW is bepaald wat deze extra verkeerstoename inhoudt.

Uitgaande van een 3 sterrenhotel in het buitengebied betekent de realisatie van een hotel met 18 kamers gemiddeld genomen een extra verkeersaantrekkende werking van 43 motorvoertuigen per etmaal. De aan- en afvoerwegen kunnen deze extra intensiteit aan.

#### *Parkeerplaatsen*

In algemene zin wordt bij hotels een parkeerbehoefte aangehouden van 1,0 pp/kamer. Dit betekent dat ten behoeve van het nieuw te bouwen hotel 18 extra kamers dienen te worden gerealiseerd. In de huidige situatie heeft het restaurant 25 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in de nieuwe situatie in totaliteit 43 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hieraan kan worden voldaan, op onderstaande tekening is weergegeven waar het parkeren (43 stuks) plaatsvindt.



## **5.9 Watertoets**

### **5.9.1 Aanleiding en doel**

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e 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 waterhuishoudkundig 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. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

(bron : [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).

### **5.9.2 Doorwerking naar het plan**

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Velt en Vecht. Het gehele watertoetsdocument is als afzonderlijke bijlage bij dit plan gevoegd, hieronder volgend de belangrijkste adviezen en aandachtspunten, waarmee in de nadere uitwerking van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

De aanvrager heeft het Waterschap Velt en Vecht geïnformeerd over het plan Bouw hotel Rheezerweg 84a te Diffelen door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen.

Wateroverlast en schade in gebouwen wordt voorkomen door, bij het bouwplan, een vloerpeil te hanteren dat tenminste van 30 centimeter boven de weg ligt. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 70 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld/onderkant vloer. Als de GHG ter plaatse niet bekend is, kan deze in veel gevallen worden bepaald door bij een boorproef, de bodemonsters op kleurverschillen te beoordelen. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Voor ruimtes beneden het maaiveld (kelders en parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

#### *Compensatie toename verhard oppervlak met meer dan 1500 m<sup>2</sup>.*

Wanneer binnen het plan het verhard oppervlak met meer dan 1500 m<sup>2</sup> toeneemt, dienen hiervoor compenserende maatregelen genomen te worden. Waterschap Velt en Vecht hanteert hierbij de 10% vuistregel. Dit betekent dat 10% van de toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, voor waterberging ingericht dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld ingericht worden als vijver, zaksloot, wadi, etc.

In voorliggend bestemmingsplan vindt er geen toename van het verhard oppervlakte plaats met meer dan 1500 m<sup>2</sup>, zodat compensatie niet aan de orde is.

#### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het bovengronds afkoppelen en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op het oppervlaktewater. Daarbij is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende (bouw-)materialen.

In kader van de watertoets heeft het waterschap per mail van 24 januari 2013 nog de volgende opmerkingen:

1. Het plan ligt in een gebied dat op de kaart wordt aangemerkt als 'milieubeschermingsgebied' en 'kwetsbaar water'. Voor het milieubeschermingsgebied betekent dit dat de milieuaspecten hier niet mogen verslechteren. Voor het gebied 'Kwetsbaar water' betekent dit dat de waterkwaliteit wordt beschermd en verontreiniging wordt tegen gegaan. Het waterschap adviseert om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen. *Met dit aspect zal rekening worden gehouden, de opmerking is voor kennisname aangenomen.*
2. Een punt van aandacht hierbij zijn de bouw van extra kamers. Het rioolstelsel dient voldoende capaciteit te hebben om deze extra afvalwaterstromen te kunnen verwerken. Geadviseerd wordt om dit met de gemeente Hardenberg te bespreken. *Vanuit de gemeente Hardenberg is aangegeven dat ter plaatse een drukriolering ligt die gericht is op de afvoer van vuil water en niet voor hemelwaterafvoer. Beleid is om ter plaatse hemelwater dus niet te lozen op het aanwezige rioolstelsel. In de huidige situatie heeft zowel het bestaande hotel als ook het bijgebouw geen dakgoot-systeem en infiltreert het hemelwater vanaf het dak zo de bodem in. Bij het nieuw te realiseren hotel is de gedachte om ook geen dakgoten aan te brengen, maar het hemelwater de bodem in te laten zakken. In de nadere uitwerking van het bouwplan doet initiatiefnemer er goed aan in overleg met de gemeente aan te geven wat de verwachte afvoer is van 'extra' vuil water als gevolg van de realisatie van het hotel, zodat dan beoordeeld kan worden of de aanwezige drukpomp toereikend is of dat aanvullende maatregelen nodig zijn.*
3. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van hemelwater en infiltreren op eigen perceel de voorkeur. Dit mag uiteraard niet leiden tot wateroverlast naar aanliggende percelen. Om bodemvervuiling tegen te gaan is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende (bouw-)materialen. *Zoals bij aandachtspunt 2 reeds verwoord is het al feitelijk de bedoeling om hemelwater bovengronds af te koppelen. Vanaf het hotel infiltreert het afstromende hemelwater rechtstreeks vanaf het dak de bodem in. Voor wat betreft het toepassen van geen uitlogende (bouw-)materialen zal hier zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met de nadere materialenkeuze voor het bouwplan.*

De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering.

Wanneer voornoemde opmerkingen in het plan worden meegenomen heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaar.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hier toe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

## 7

### Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

#### 7.1 Inspraak

Ten aanzien van de inspraak merkt de gemeente het volgende op. Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval (partiële herziening) wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### 7.2 Overleg

Over het overleg (artikel 3.1.1.Bro) met de provincie Overijssel en het waterschap voor dit bestemmingsplan merkt de gemeente het volgende op. Dit bestemmingsplan is passend in het provinciaal ruimtelijk beleid, waardoor voor dit plan geen vooroverleg hoeft plaats te vinden (verklaring provincie Overijssel 18 december 2012, kenmerk 2012/0290623).

Ten behoeve van dit plan is het Waterschap Velt en Vecht geïnformeerd over de met dit plan beoogde ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Naar aanleiding van de ingevulde watertoets is een wateradvies gekregen van het waterschap.

De opmerkingen uit het wateradvies zijn beantwoord in par. 5.9.2 en daarmee in het plan meegenomen.

Hiermee is voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

#### 7.3 Zienswijzen en wijziging ontwerpbestemmingsplan

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Rheerweg 84a Diffelen" met ingang van 24 januari 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is later weer ingetrokken. Dit betekent dat er geen zienswijzen zijn.

Ambtshalve is besloten om het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd vast te stellen. Dit betreft de situering van de parkeervoorzieningen als aangegeven op het erfinrichtingsplan dat als bijlage 1 achter de regels is opgenomen. Op het erfinrichtingsplan, zoals dat bij het ontwerpplan ter visie heeft gelegen, stonden 4 parkeerplaatsen aan de straatzijde van het restaurant ingetekend. Uit oogpunt van verkeersveiligheid zijn deze parkeerplaatsen op de gewijzigde versie van het Erfinrichtingsplan geschrapt en verplaatst naar de zijkant van het restaurant. De aan de voorzijde aanwezige fietsenstalling is opnieuw ingetekend ter plaatse van de geschrapte parkeerplaatsen. Deze wijziging van het Erfinrichtingsplan is planologisch doorvertaald naar de verbeelding. Op de verbeelding is de functie aanduiding "parkeerterrein" aangepast, in die zin dat deze aanduiding is geschrapt aan de voorzijde van het restaurant, tussen het restaurant en de Rheerweg.

## 8 Juridische vormgeving

### 8.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. Er staat bijvoorbeeld in waar winkels, horeca en bedrijven mogen komen en hoe groot gebouwen mogen zijn.

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen, te weten een toelichting, regels en een verbeelding.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober van kracht is.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 8.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een korte omschrijving van de in dit plan voorkomende bestemming, te weten 'Horeca - Essen en Hoevenlandschap'.

#### *Horeca – Essen- en hoevenlandschap*

Ter plaatse is een horecabedrijf toegestaan bestaande uit een restaurant en een hotelgebouw. Het hotelgebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwblok en heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Verder zijn de te behouden bomen weergegeven op de verbeelding en zijn de karakteristieke tuin en parkeerplaatsen ook nader aangeduid op de verbeelding.

#### *Dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie*

De gemeente Hardenberg kent een eigen archeologiebeleid, waarin een indeling is gemaakt in categorie 1 tot en met 5. De gemeente heeft per categorie voorbeeldplanregels opgesteld. Dit archeologiebeleid is in dit bestemmingsplan overgenomen. Afhankelijk van het type archeologische (verwachtings)waarde, de oppervlakte en de diepte van de ingreep, kan een archeologisch onderzoek en omgevingsvergunning vereist zijn.



### **Projectgegevens**

Project : Vestiging hotel Rheezerweg 84a te Diffelen  
Projectnummer : RB 20.011  
IMRO : NL.IMRO.0160.0000BP00192-VG01  
Versie : 01  
Datum : April 2013

### **Opdrachtgever**

Naam  
Adres  
PC en Plaats

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)