

# GEMEENTE HARDENBERG

**“Bestemmingsplan Buitengebied  
Hardenberg, Grote Beltenweg 1 te Rheeze”**

Februari 2015

Vastgesteld



## “Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 te Rheeze”

Plan: “Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 te Rheeze”  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0160.0000BP00207-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: Februari 2015



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: info@bjz.nu  
I: www.bjz.nu*

## Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING ..... 6</b>
1.1	AANLEIDING ..... 6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED ..... 6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN ..... 7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM ..... 7
1.5	LEESWIJZER ..... 9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE ..... 10</b>
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN ..... 10
2.2	HET PLANGEBIED ..... 11
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING ..... 13</b>
3.1	INLEIDING..... 13
3.2	BESCHRIJVING ONTWIKKELING ..... 13
3.3	VERKEER & PARKEREN ..... 18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER ..... 20</b>
4.1	RIJKSBELEID ..... 20
4.2	PROVINCIAAL BELEID ..... 21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID..... 29
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU-ASPECTEN ..... 37</b>
5.1	GELUID ..... 37
5.2	BODEMKWALITEIT..... 38
5.3	LUCHTKWALITEIT ..... 38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID..... 39
5.5	MILIEUZONERING ..... 42
5.6	GEUR ..... 43
5.7	FLORA & FAUNA ..... 44
5.8	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE ..... 47
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE ..... 49
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN..... 50</b>
6.1	VIGEREND BELEID..... 50
6.2	WATERPARAGRAAF ..... 51
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING ..... 54</b>
7.1	INLEIDING..... 54
7.2	OPZET VAN DE REGELS ..... 54
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... 56
7.4	HANDHAVING ..... 56
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 58</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK, VOOROVERLEG &amp; ZIENSWIJZEN..... 59</b>
9.1	VOOROVERLEG ..... 59
9.2	INSPRAAK ..... 59

9.3	ZIENSWIJZEN.....	59
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>60</b>
<b>BIJLAGE 1</b>	<b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....</b>	<b>61</b>
<b>BIJLAGE 2</b>	<b>VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....</b>	<b>62</b>
<b>BIJLAGE 3:</b>	<b>ADVIES BRANDWEER .....</b>	<b>63</b>
<b>BIJLAGE 4</b>	<b>QUICKSCAN NATUURTOETS.....</b>	<b>64</b>
<b>BIJLAGE 5</b>	<b>UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP .....</b>	<b>65</b>

## TOELICHTING

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De Rheezerbelten, gelegen aan de Grote Beltenweg 1 te Hardenberg, bestaat momenteel uit een pannenkoekenrestaurant, een bistro en een hotel. De initiatiefnemer is voornemens haar toeristisch-recreatief product te versterken. Het concrete voornemen bestaat (in willekeurige volgorde) uit:

1. De realisatie van een nieuw luxueus en architectonisch hoogwaardig hotel met brede gebruiksfunctie (maximaal 40 kamers);
2. De realisatie van een nieuwe overdekte speeltuin en een receptiegebouw;
3. De transformatie van een bestaande bedrijfswoning in een groepsaccommodatie;
4. De verplaatsing c.q. vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning in verband met de genoemde ontwikkeling onder sub 3;
5. De uitbreiding van de bestaande restaurants;
6. De realisatie van een recreatief informatiepunt;

Met de realisatie van de gewenste ontwikkelingen wil De Rheezerbelten enerzijds de bestaande functies upgraden en kwalitatief versterken. Anderzijds wordt ook het huidige aanbod uitgebreid door een innovatief bedrijfsconcept neer te zetten, dat aansluit bij de trends en ontwikkeling in de recreatieve sector (binnen de sector is een verschuiving merkbaar naar meer luxe, exclusiviteit en 'wellness'). De ontwikkelingen worden gefaseerd uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkelingen goed aansluiten bij het ruimtelijk en toeristisch-recreatief gemeentelijk beleid. De gemeente Hardenberg heeft in juni 2011 besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkelingen. Omdat er sprake is van een relatief grootschalige uitbreiding van een bestaande (recreatieve) functie in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Naast de basisinspanning (goede landschappelijke inpassing) worden dan ook aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd.

De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Grote Beltenweg 1 te Hardenberg in het gebied Vechtdal. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Hardenberg weer.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van Hardenberg (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 te Rheeze” bestaat uit de volgende stukken:

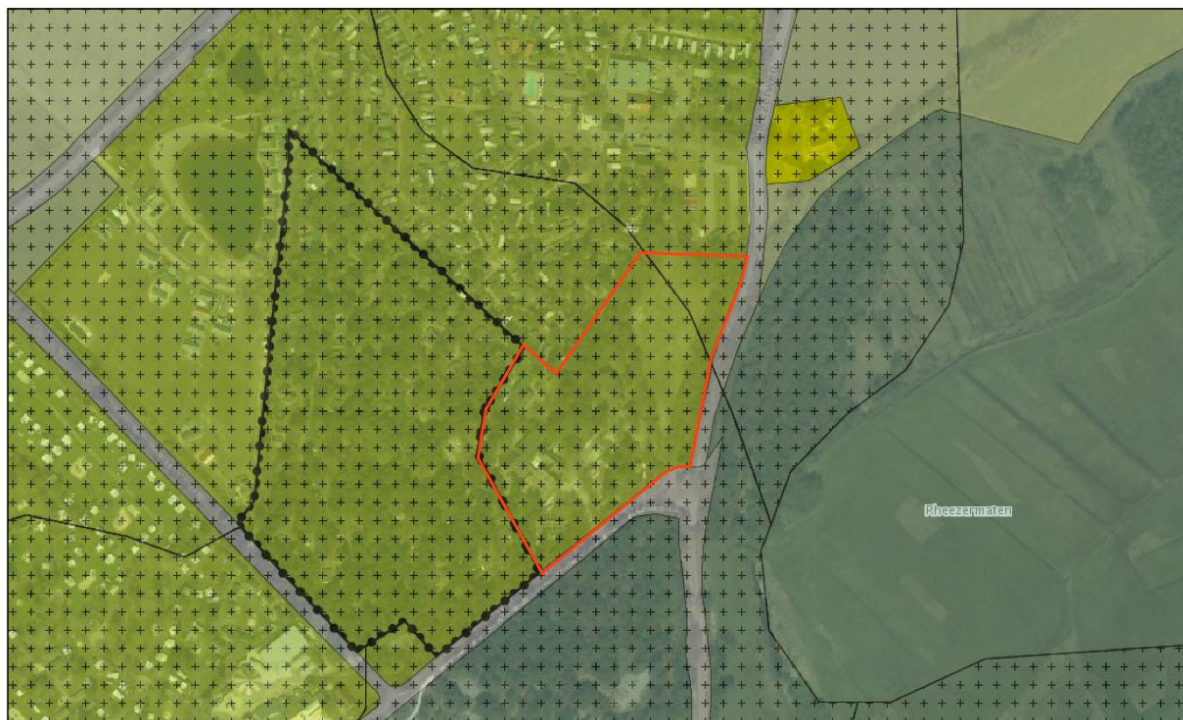
- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0160.0000BP00207-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg". Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan wordt weergegeven op afbeelding 1.2.





Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie – Essen- en hoevenlandschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. De tot 'Recreatie – Essen- en hoevenlandschap' bestemde gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen, algemene centrale voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen en bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van het perceel Grote Beltenweg 1 en 1a wordt tevens een hotel met maximaal 12 appartementen en de functie restaurant toegestaan. Tevens zijn drie bedrijfswoningen toegestaan. Twee bedrijfswoningen voor het hotel en één bedrijfswoning ten behoeve van het restaurant. Ook zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter behoud en bescherming van de archeologische waarden. Hiertoe is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen dat hierin voorziet.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" betreft in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de huidige situatie zoveel mogelijk wordt vastgelegd. Bij recht mag de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte en is hiermee niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Overigens wordt opgemerkt dat het college van B&W op 28 september 2004 vrijstelling heeft verleend voor de bouw van hotelaccommodatie met zwembad en sauna op het perceel. De te bouwen hotelaccommodatie bestond uit twee appartementengebouwen met in totaal 40 kamers hotelkamers. De vrijstelling was gekoppeld aan een aanvraag om bouwvergunning d.d. 26 januari 2004. Op 6 oktober 2004 is vervolgens een bouwvergunning verleend. Er is geen gebruik gemaakt van deze bouwvergunning en vrijstelling.



## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke structuur van de omgeving en van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de landschappelijke structuur van de omgeving van het plangebied als op de huidige situatie van het plangebied.

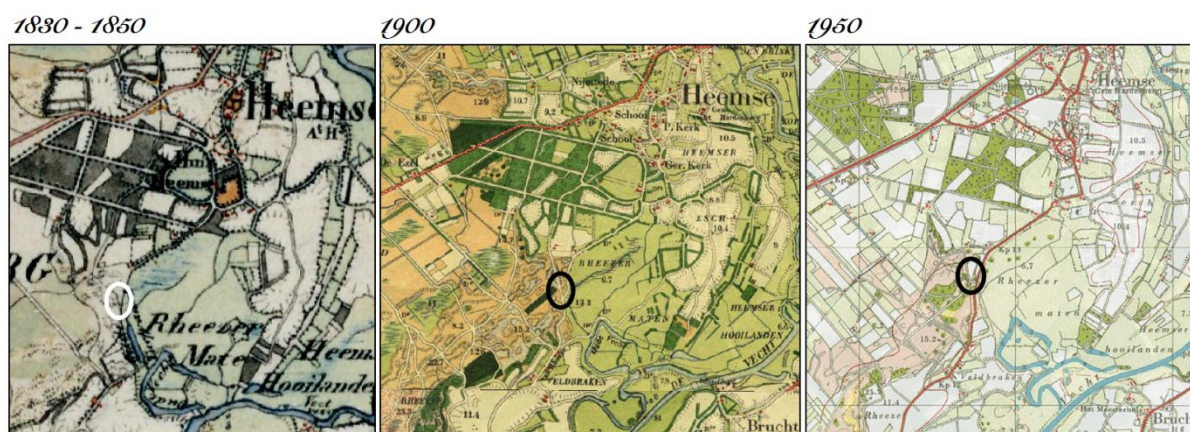
### 2.1 Landschappelijke aspecten

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis ondergrond

De bodem is door abiotische factoren, zoals wind, water en ijs gevormd. In de voorlaatste ijstijd het Saalien bereikte het landijs Overijssel. Dit ijs stuwde het bodemmateriaal op, wat resulteerde in stuwwallen. Bij het smelten van dit ijs zijn er verschillende beekdalen uitgesleten, op deze wijze is ook het Vechtdal ontstaan. Na de ijstijden heerste er een toendraklimaat, dit zorgde voor zandverstuivingen met als resultaat diverse zandafzettingen in een reliëfrijk landschap van dekzandvlaktes en ruggen. In dit gebied zijn er relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat.

#### 2.1.2 Het landschap

Het plangebied is gelegen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap', in de nabijheid van een 'maten- en flierenlandschap' (ten oosten van het plangebied) en een kampen- en essenlandschap (ten noorden van het plangebied). De voormalige natte en droge (woeste) heidegronden ten noorden en ten westen van het plangebied zijn op de historische kaarten van 1830-1850 en 1900 zoals weergegeven in afbeelding 2.1. nog duidelijk herkenbaar. Deze gronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht (ontginning). Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Er komen veel lineaire structuren in het landschap voor. De historische kaarten geven duidelijk weer dat tot aan omstreeks 1935 heide aanwezig was in het plangebied. Door de grootschalige ontginning van deze voormalige heidevelden is het karakter van het landschap aanzienlijk veranderd. Het noordelijke deel van het plangebied wordt rond 1935 mogelijk gebruikt als klein roggeland. In 1964 is er veel naaldbos aangeplant om de verstuiving tegen te gaan, danwel ten behoeve van houtproductie. Het plangebied kent tegenwoordig nog steeds een groen en bebost karakter. Dit wordt in paragraaf 2.2 beschreven.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling omgeving plangebied (Bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) en Atlas van Overijssel)

## 2.2 Het plangebied

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de Rheezerweg, die van oudsher de kernen Rheeze en Hardenberg met elkaar verbindt. Ook wordt de ruimtelijke structuur voor een groot deel bepaald door de ontginningsgeschiedenis, te herkennen aan de lineaire structuren. Deze zijn met name ten westen en noordwesten duidelijk herkenbaar op de luchtfoto.

De functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich als een afwisselend landschap (Vechtdal) waarin verschillende functies als landbouw (overwegend veeteelt), natuur (onderdeel ecologische hoofdstructuur) en dag- en verblijfsrecreatie in harmonie zijn met elkaar. Het Vechtdal heeft door het gevarieerde oude cultuurlandschap, de loop van de Vecht en de diverse buurtschappen een grote recreatieve aantrekkingskracht.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rheezerweg en Grote Beltenweg aan de oostzijde en door het terrein van vakantiepark 'De Kleine Belties' aan de overige zijden. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich diverse bebouwing, waaronder een hotel (hotel Hardenberg, op afbeelding 2.3 aangegeven met nummer 2), restaurant (bistro en pannenkoekenrestaurant, op afbeelding 2.3 aangegeven met nummer 3) en een tweetal bedrijfswoningen. De entree bevindt zich aan de Grote Beltenweg (op afbeelding 2.3 aangegeven met nummer 1). De noordzijde van het plangebied is nu nog onbebouwd en vormt een opvallende open ruimte (zie foto 4 op afbeelding 2.3) in een voor de rest redelijke dicht bebost gebied.

Luchtfoto's van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven op afbeelding 2.2. De nummers op de luchtfoto corresponderen met de foto's in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's plangebied en omgeving (Bron: Atlas van Overijssel)





Afbeelding 2.3: Beelden huidige situatie plangebied (Bron: diverse bronnen)



Afbeelding 2.4: Vogelvluchtbeelden plangebied en omgeving (Bron: Bing maps)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Inleiding

De economische betekenis van de vrijetijdsindustrie is de laatste jaren nog groter geworden dan voorheen. Als overall doelstelling voor het gemeentelijke 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. De sector is van groot economisch belang voor de gemeente Hardenberg en levert daarnaast een bijdrage aan de identiteit, de vitaliteit en maatschappelijke samenhang van de gemeente Hardenberg en het Vecht- en Reestdal. Het recreatief en toeristisch product is immers een samengesteld product.

De toeristisch-recreatieve sector is aan veranderingen onderhevig vanwege trends en ontwikkelingen. Recreatiebedrijven moeten inspelen op deze trends en ontwikkelingen om een blijvend rendabel en kwalitatief goed toeristisch-recreatief product neer te zetten. Dit geldt ook voor de Rheezerbelten. De Rheezerbelten is voornemens om enerzijds de bestaande functies van een kwalitatieve impuls te voorzien door de bestaande voorzieningen uit te breiden en te 'upgraden'. Anderzijds wordt ook het huidige aanbod uitgebreid door een innovatief en onderscheidend concept neer te zetten, dat aansluit bij de trends en ontwikkeling in de recreatieve sector. Binnen de sector is een verschuiving merkbaar naar meer luxe, exclusiviteit en 'wellness'). Gebleken is dat de beoogde ontwikkelingen naadloos aansluiten bij de gemeentelijke ambitie om de versterking van verblijfsrecreatie in het Vechtdal te faciliteren.

Gemeentelijke voorwaarde om deze ontwikkelingen te faciliteren, is dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De uitbreiding van bouw mogelijkheden ter plaatse van de huidige recreatieve inrichting zal gepaard gaan met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie is hierbij maatgevend. Hiertoe is een zogenaamd 'ruimtelijk kwaliteitsplan' opgesteld. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze plandoelichting. In de volgende paragraaf worden de toekomstige ontwikkelingen nader beschreven.

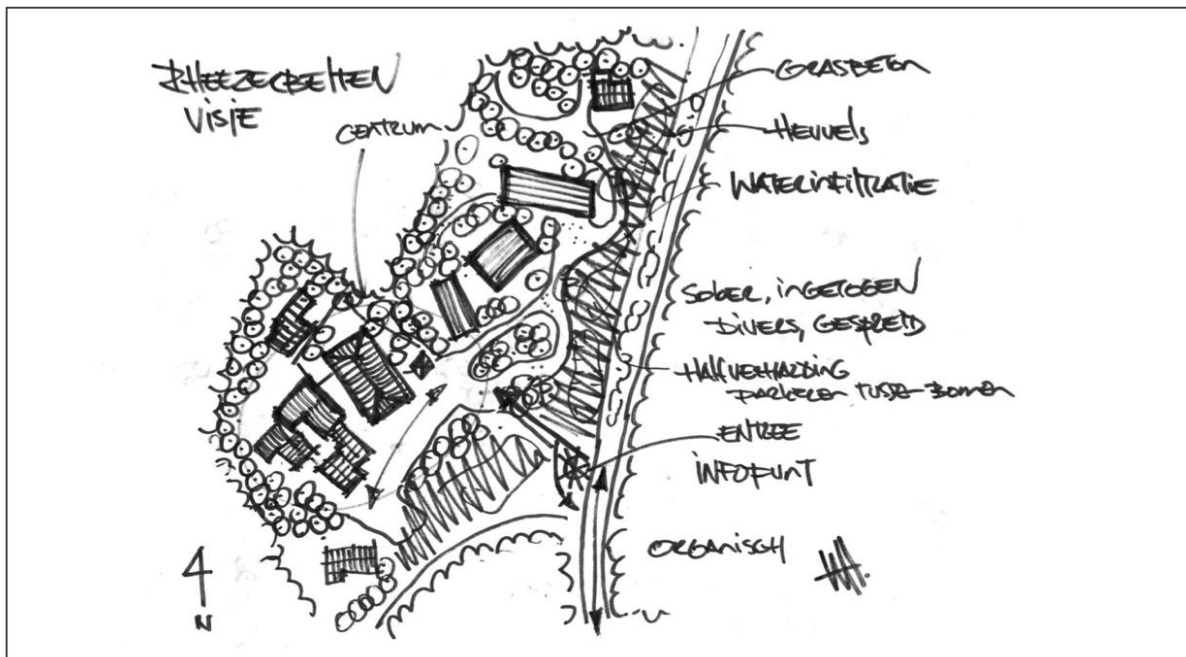
### 3.2 Beschrijving ontwikkeling

#### 3.2.1 Uitgangspunten en visie

Voorafgaand aan het maken van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn, in overleg met de gemeente Hardenberg en initiatiefnemer, uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. De uitgangspunten bestaan vooral uit het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De doorvertaling van de uitgangspunten naar de visie komen voort uit een landschapsanalyse van het huidige gebied en omgeving, wens van de initiatiefnemer, een beleidsanalyse van de relevante gemeentelijke beleidsstukken (met name het LIK) en de lagenbenadering zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel. Voor een volledig overzicht van de uitgangspunten wordt verwezen naar de beschrijving hiervan zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1). Hierna wordt de visie nader beschreven.

De gemeente Hardenberg heeft de wens geuit ter plaatse van het plangebied het boskarakter van de omgeving (Rheezerbelten) terug te brengen. Een situatie zou hier moeten ontstaan van bebouwing in het bos, waarbij het beeld overwegend wordt bepaald door bomen. De gebouwen moeten zich schikken in dit landschap en ondergeschikt zijn aan de overwegende beeldkwaliteit (bos). Vanaf de Rheezerweg gezien zou daarom een geschakeld lint van opeenvolgende, diverse bouwvormen zich zover mogelijk vanaf de weg

moeten presenteren. De scheiding tussen het nieuw in te richten noordelijk deel, en het aan te passen zuidelijk deel moet vooral ruimtelijk ontstaan door de nadruk qua intensiteit en beleving te leggen op het zuidelijke gebied. Stedenbouwkundig dient gezocht worden naar een ruimtelijke eenheid. Het benoemde verschil wordt verkregen door hoofdentree en zwaartepunt te presenteren aan de zuidkant. Dit kan door te variëren in verhardingstypen en functionaliteit van gebouwen. Aan de zuidkant moet de receptie duidelijk waarbaar zijn. Bezoekers zouden zich in eerste instantie hier moeten melden. De keuze om eerst voor het zuidelijke gebied te kiezen wordt bepaald door een meer intensievere inrichting. Verharding bestaat hier uit elementenverharding. De noordzijde krijgt een meer informeel karakter. Een organische vormgeving, in combinatie met halfverharding (op daarop lijkende verharding), verspreid liggende parkeervakken (grasbetonsteen), een heuvelachtig gebied met eikenhakhout moet leiden tot een sobere, ingetogen bossfeer waarin de bouwvormen als het ware in een globale strooiing en divers georiënteerd liggen (met wisselende noklijn maar in een opeenvolgende reeks). Het continue beeld van bos moet zich doorzetten langs de Rheezerweg waarbij de gevels van gebouwen verscholen tussen bomen semi-transparant zichtbaar zijn.



Afbeelding 3.1: Visie plangebied (Bron: Buro Stad + Land)

### 3.2.2 Bebouwing en architectuur

Binnen de begrenzing van het plangebied worden diverse gebouwen uitgebreid, verbouwd dan wel nieuw gebouwd. De bebouwing wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. De landschappelijke inpassing van het geheel en de toe te passen beplantingssoorten worden beschreven in paragraaf 3.2.3 en 3.2.4. Hierna wordt de uiteindelijke inrichting van het plangebied weergegeven. Elk object wordt separaat beschreven.





Afbeelding 3.2: Ruimtelijk kwaliteitsplan Rheezerbelten (Bron: Buro Stad + Land)

#### Bestaande bedrijfswoningen (nummers 3 en 4)

De recreatie-inrichting beschikt over een tweetal bedrijfswoningen in de huidige situatie. Ook in de toekomstige situatie zal dit het geval zijn. De bedrijfswoning aangeduid met nummer 3 op afbeelding 3.2. blijft behouden in de huidige staat. De bedrijfswoning aangeduid met nummer 4 op afbeelding 3.2. zal (in pandig) verbouwd worden tot groepsaccommodatie. Uit het beleidsdocument 'Visienota recreatie en toerisme Gemeente Hardenberg 2012-2015' blijkt dat er in de gemeente een beperkt aanbod in relatie tot hotel – en groepsaccommodaties is, alsmede een beperkt overnachtingsaanbod. De verbouwing van de huidige bedrijfswoning tot groepsaccommodatie levert een beperkte bijdrage aan het versterken van het aanbod aan groepsaccommodaties en uitbreiding overnachtingsaanbod.

#### Uitbreiding pannenkoekenhuis en bistro (nummer 1 en 2)

De restauratieve voorzieningen zijn in de huidige situatie te klein. Voor een solide bedrijfseconomisch toekomstperspectief, worden deze voorzieningen uitgebreid.

#### Nieuw te bouwen overdekte speeltuin (nummer 5)

De Rheezerbelten beschikt in de huidige situatie niet over een 'slecht weer voorziening'. Gebleken is dat hier wel vraag naar is. Daarom wordt naast de horecavoorzieningen een overdekte speeltuin gerealiseerd. De overdekte speeltuin kan zowel gebruikt worden door bezoekers van de Rheezerbelten (bijvoorbeeld gezinnen met kinderen die eten in het pannenkoekrestaurant) als door bezoekers die specifiek gebruik willen maken van de overdekte speeltuin. Uit het beleidsdocument 'Visienota recreatie en toerisme Gemeente Hardenberg 2012-2015' blijkt dat er in de gemeente een beperkt aanbod aan 'slecht weer voorzieningen' beschikbaar is. Met de gewenste ontwikkeling wordt het aanbod aan 'slecht weer voorzieningen' in de gemeente uitgebreid. Qua verschijningsvorm, architectuur en materialisering wordt gedacht aan een schuur in landelijke stijl. Het is gewenst dat de overdekte speeltuin tevens ruimte biedt aan een kleinschalige, ondersteunende / kleinschalige horecavoorziening.

Hooiberg met centrale receptie (nummer 17)

Passend bij de karakteristiek van de omgeving en karakteristiek van de bestaande bebouwing en verschijningsvorm van de overdekte speeltuin, wordt een centrale receptie gerealiseerd in een opvallend gebouw in de verschijningsvorm van een hooiberg.

Bestaand hotel (nummer 8)

Aan het bestaande hotel vindt geen wijzigingen plaats.

Nieuw te bouwen appartementenhotel met hoogwaardige architectuur (nummer 9 en 10)

Het hotel biedt ruimte aan maximaal 40 kamers. Het hotel zal zich richten op het hogere segment en heeft een brede gebruiksfunctie. Wellnessvoorzieningen, een restaurant, meerdere vergaderzalen, een zwembad en overige sportvoorzieningen moeten de dagrecreatie in het Vechtdal een ware boost geven. Er zal een hoogwaardige en opvallende architectuur worden toegepast die zich volledig schikt in het landschap.

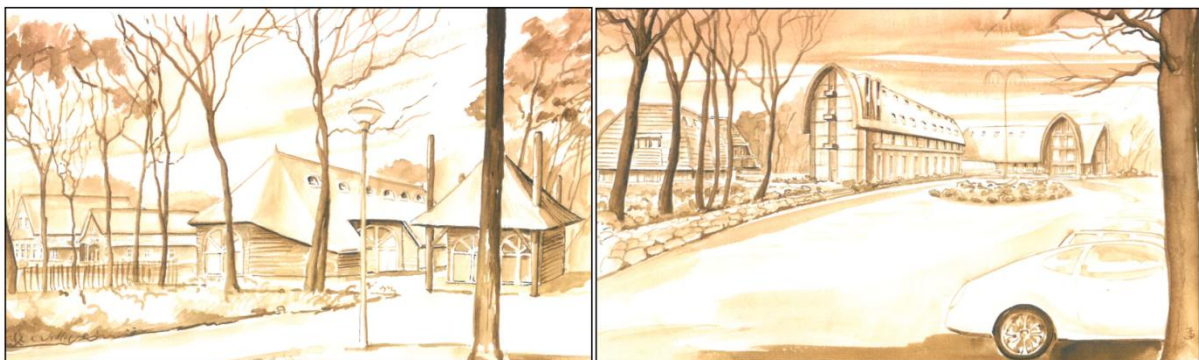
Te verplaatsen bedrijfswoning (nummer 15)

Aangezien één van de twee bedrijfswoningen wordt verbouwd tot groepsaccommodatie, wordt het bouwrecht voor deze bedrijfswoning verplaatst. De te verplaatsen bedrijfswoning is geprojecteerd aan de noord(oost)zijde van het plangebied.

Toeristisch informatiepunt (nummer 18)

Naast de entree van de Rheezerbelten, op het Knooppunt van de Rheezerweg en Grote Beltenweg wordt een voor iedereen toegankelijk knooppunt ingericht met een maatschappelijk, informatief, historisch en recreatief karakter. Er zal op dit punt informatie gegeven worden over de historie van Rheeze door een informatiebord en het terugplaatsen van de authentieke grenssteen. Het punt kent een sobere, duurzame uitstraling en is opgebouwd uit plaatselijk verkregen materialen (stamhout), informatieborden (lariks/eiken). Verharding kan bestaan uit zand of stolgrind. Informatie wordt verkregen over toeristische bezienswaardigheden in de directe omgeving. Op het infopunt zal een verwijzing en informatie te vinden zijn over de omgeving, met name de Zwanenvijver, de zandverstuiving de Rheezerbelten, de Oldemeijer, de Witte/Lambertus kerk in Heemse, het beschermd dorpsgezicht Rheeze, Knof de Padroute en Blote voetenpad.

Indicatieve schetsen en referentiebeelden c.q. wensbeelden van de toekomstige situatie worden weergegeven op de afbeeldingen 3.3 en 3.4.



Afbeelding 3.3: Schetsen toekomstige situatie (Bron: Familie Hans)





Afbeelding 3.4: Referentiebeelden / wensbeelden toekomstige situatie (Bron: Familie Hans)

### 3.2.3 Kwaliteitsimpuls

#### *Basisinspanning*

Het open gebied wordt omgevormd naar een meer streekeigen boskarakter, met aan te leggen en beplante stuifduinen. Het hele terrein wordt (her)ingericht hetgeen zal leiden tot een hogere beeldkwaliteit en betere landschappelijke inpassing. Mede gelet op de diversiteit ten aanzien van de functionaliteit en bouwkundige architectuur moet gezocht worden naar eenduidigheid in materialisatie om een eenheid te laten ontstaan. Donkere kleuren (bruin, grijs, zwart) en natuurlijke materialen (hout, staal, riet, natuursteen). De opvallende architectuur (zie sfeerbeelden) verzorgen de kwaliteitsimpuls. In de uitwerking is gezocht naar de mogelijkheden om de bosinrichting (eikenhakhout en solitaire bomen) zoveel mogelijk te kunnen voorzien. In totaal kan zo'n 1,5 hectare bosbeplanting worden gerealiseerd in verschillende vormen. Nabij de weg wordt de halfopen singel voortgezet in reeks bomen en bosplantsoen in stroken om het zicht van en naar de recreatieve voorzieningen niet te beperken. De overheersende kavelrichting vormt het uitgangspunt voor de inrichting, alle nieuwe beplantingselementen zijn parallel aan de Rheezerweg gesitueerd en volgen de overheersende richting. Enige ruimte om bebouwing is voorzien, maar wordt ook doorsneden met opgaande beplanting waardoor geen massaal beeld ontstaat. In paragraaf 3.2.4 wordt beschreven voor welke beplantingssoorten is gekozen.

#### *Extra kwaliteitsimpuls*

Rekening houdend met het vorenstaande worden de extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit als volgt vormgegeven:

- Hoogwaardige, opvallende architectuur die zich volledig schikt in het landschap;

- Er wordt voldaan aan de behoefte aan een overdekte speelgelegenheid in dit gebied, hierdoor wordt tevens een maatschappelijk belang gediend;
- Realisatie van een toeristisch informatiepunt ter versterking van de entree van het gebied Rheeze-Diffelen.

### 3.2.4 Bepantingsindicatie

Het terrein van de Rheezerbelten is gevormd op opgestoven gronden. De bodem bestaat uit voedselarm zand, haarpodzol- of duinvaaggrond met micropodzol. De hydrologische situatie is droog. De natuurlijke vegetatie (op basis van de fysisch geografische regio's) wordt beschreven als de bosgemeenschap van het Droog Berken – Zomereikenbos. Bij de nieuwe aanplant ter ontwikkeling van het bos en de omvorming van grasland naar bos moet de beplanting hoofdzakelijk bestaan uit 50% zomereik (*Quercus robur*), 20% ruwe berk (*Betula pendula*), 20% lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en 10% vuilboom (*Rhamnus frangula*). De aanplant kan bestaan uit zowel boom- als struikvormers. De aanplant van boomvormers bestaat uit zomereik maat 12-14.

## 3.3 Verkeer & parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

### 3.3.2 Uitwerking

#### 3.3.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in het kader van 'verkeer en parkeren' van belang zijn:

- uitbreiding horecavoorzieningen;
- realisatie overdekte speeltuin;
- realisatie nieuw appartementenhotel;
- omzetting bedrijfswoning naar groepsaccommodatie.

De verplaatsing van de bedrijfswoning blijft daarbij buiten beschouwing, aangezien hier op eigen terrein al voldoende ruimte beschikbaar is om te voorzien in voldoende parkeerruimte. De groepsaccommodatie wordt niet specifiek genoemd in de CROW-publicatie. Voor wat betreft deze functie wordt een vergelijking gemaakt met een drie sterren hotel.

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functies: '3\* hotel', '5\* hotel', 'restaurant', 'indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner'
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied.

### 3.3.2.2 Parkeerbehoefte

#### Uitbreiding restaurant

Voor de functie 'restaurant' zijn op basis van de CROW-normen geen parkeernormen van toepassing. Geconstateerd wordt dat in de nabijheid van de restaurants voldoende parkeerplaatsen zijn voor het huidige en toekomstige aantal bezoekers.

#### Hotel

Er wordt gestreefd naar een hoogwaardig en luxueus hotel in het hogere segment. Uitgegaan wordt van een 5 sterren hotel. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 12 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dit betekent dat er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

#### Indoor speeltuin

Voor een 'indoor speeltuin' (gemiddeld en kleiner) geldt een minimale parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter BVO (brutovloeroppervlakte). Uitgaande van maximaal 700 vierkante meter BVO levert dit een parkeerdruk van 18 parkeerplaatsen op.

#### Groepsaccommodatie

De om te bouwen bedrijfswoning zal in de toekomstige situatie ruimte bieden aan maximaal 20 personen. De groepsaccommodatie zal beschikken over 7 kamers. Zoals hiervoor benoemd wordt in vergelijking gemaakt met een drie sterren hotel. Overigens wordt opgemerkt dat de parkeerdruk bij een groepsaccommodatie veel lager ligt dan bij een hotel, aangezien sprake is van grotere groepen, die veelal in 1 auto komen. In dit geval geldt een parkeernorm van 6,8 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dit betekent dat de groepsaccommodatie dient te voorzien in 5 parkeerplaatsen. Gezien de ruimte rondom de groepsaccommodatie is er meer dan voldoende ruimte voor de invulling van een vijftal parkeerplaatsen.

#### Conclusie

Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein. Verspreid op eigen terrein zijn minimaal 100 parkeerplaatsen in het groen beschikbaar. Gezien bovengenoemd aantal parkeerplaatsen is er in de toekomstige situatie meer dan voldoende parkeerruimte om de parkeerdruk op te vangen. De parkeerplaatsen worden ingepast in het groen. Verwezen wordt naar de illustraties in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Tevens wordt opgemerkt dat in het plan voldoende ruimte zal worden gereserveerd voor de realisatie van voldoende fietsenstalling. Dit conform artikel 9.2. lid 4 van het Bouwbesluit 2012.

### 3.3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Hoewel de ontwikkeling leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen, is er geen sprake van een ontwikkeling die de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. De omliggende wegenstructuur is berekend op het afwikkelen van de huidige en toekomstige verkeersbewegingen, zowel in het laagseizoen als hoogseizoen. De gewenste ontwikkeling vormt geen aanleiding tot infrastructurele wijzigingen. Het plangebied blijft ontsloten via de huidige ontsluiting op de kruising Rheezerweg – Grote Beltenweg. Hier is reeds sprake van een overzichtelijke ontsluiting.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.



## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

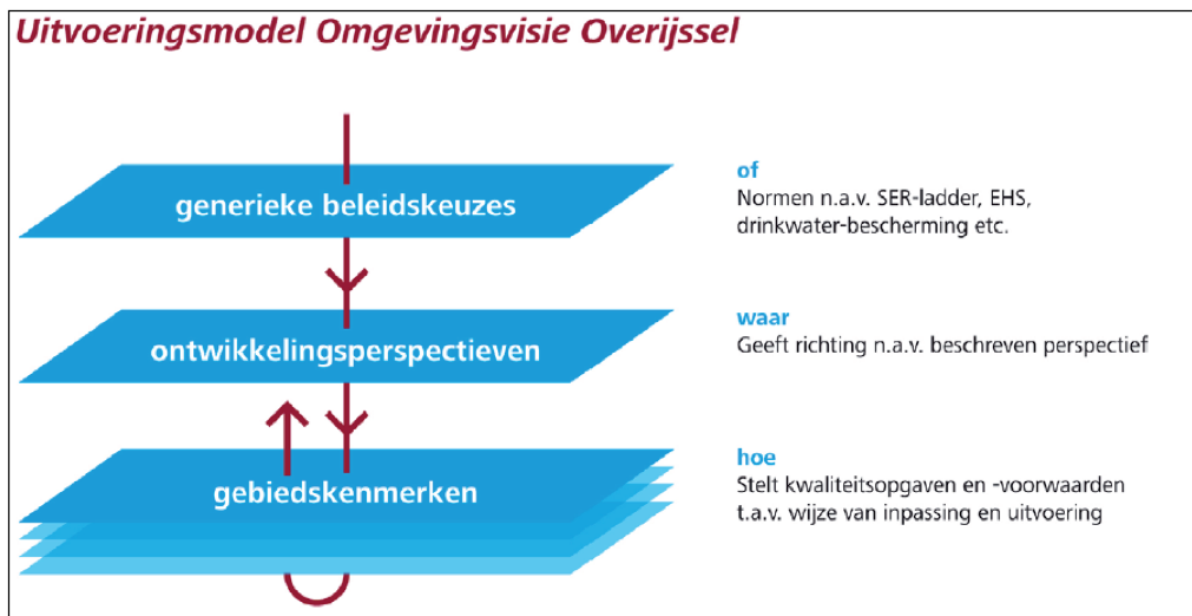
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn vooral artikel 2.1.4, artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

#### **Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4*

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verhardens op de groene omgeving. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de grenzen van het huidige bestemmingsvlak 'Recreatie – Essen- en hoevenlandschap'. Planologisch gezien is er geen sprake van een uitbreiding van het plangebied / recreatieve bestemming. Er is in de toekomstige situatie sprake van een samenhangend bebouwingsensemble in het bos, waarbij het beeld overwegend wordt bepaald door bomen c.q. het groene karakter. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

#### **Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit**

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5*

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Over het algemeen wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden'. Van belang is, dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegeneerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Aandachtspunten zijn dat sociaaleconomische redenen en behoefte aanwezig moeten zijn, verplaatsing is hierbij onhaalbaar. Door in voorliggend geval zowel een basisinspanning en aanvullende ruimtelijke kwaliteitsprestaties te leveren, wordt er een goede balans gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte. Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.5. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

#### **Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving**

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

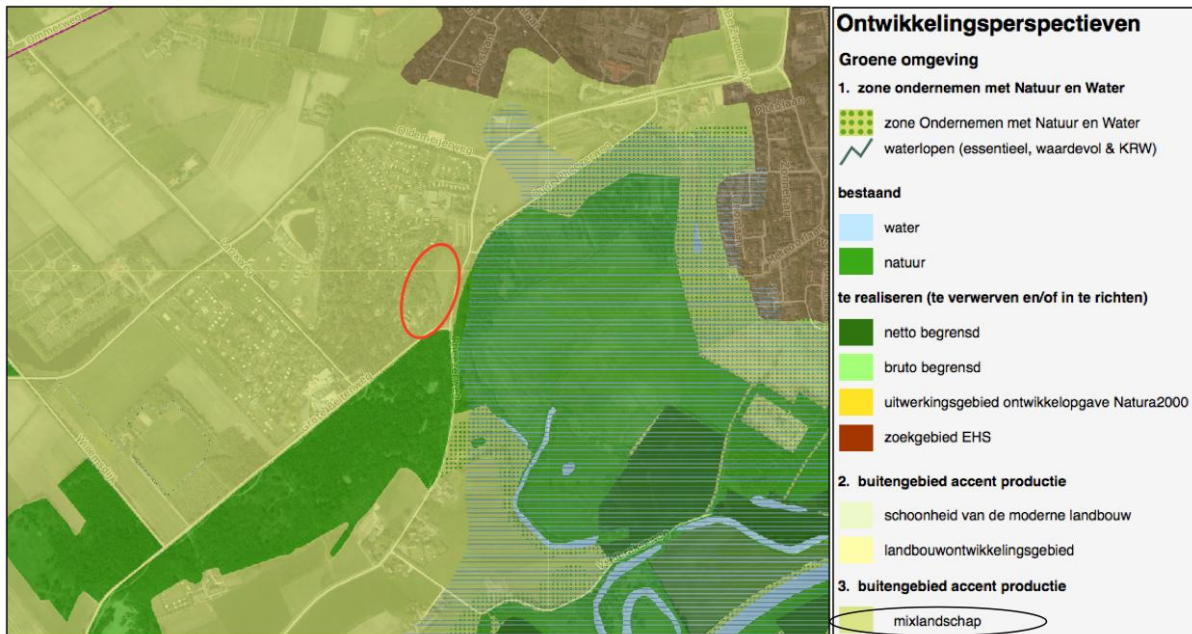
#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6*

In voorliggend geval is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Ingevolge de Omgevingsverordening moet naast een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zelf ook worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Voor de Kwaliteitsimpuls wordt onderscheid gemaakt in de basisinspanning en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In paragraaf 4.2.5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Ontwikkelingsperspectieven: 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap'

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit goed aan bij de provinciale ambities van de provincie Overijssel voor dit gebied. Het gebied Vechtdal betreft een afwisselend landschap met een mix aan functies dat zich bij uitstek leent voor ontspanning en het beleven van het landschap. Met de ontwikkeling wordt een onderscheidend concept neergezet dat een toegevoegde waarde vormt voor het toeristisch-recreatief product van Hardenberg. De ontwikkeling zal een nieuwe doelgroep trekken, waarvan andere functies ook kunnen profiteren. Andere functies in het gebied worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door het gewenste plan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5. Met de landschappelijke investeringen wordt een goede harmonie gevonden tussen de omgevingskwaliteiten en de ontwikkeling binnen de recreatieve inrichting.

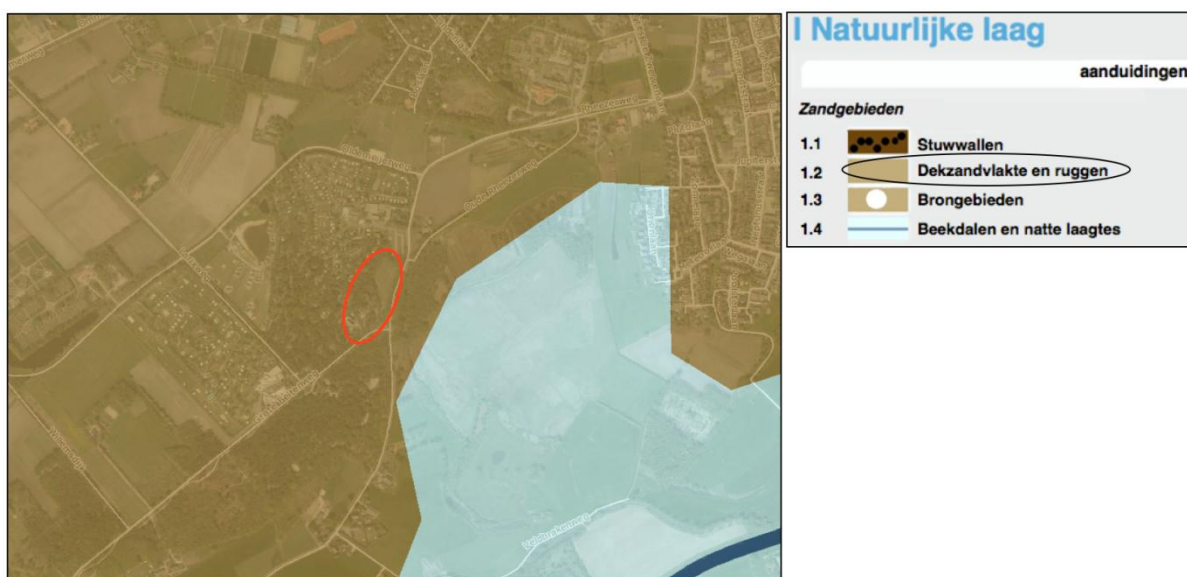
#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

##### 1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag: ‘Dekzandvlakte en ruggen’ (Bron: Provincie Overijssel)

##### ‘Dekzandvlakte en ruggen’

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

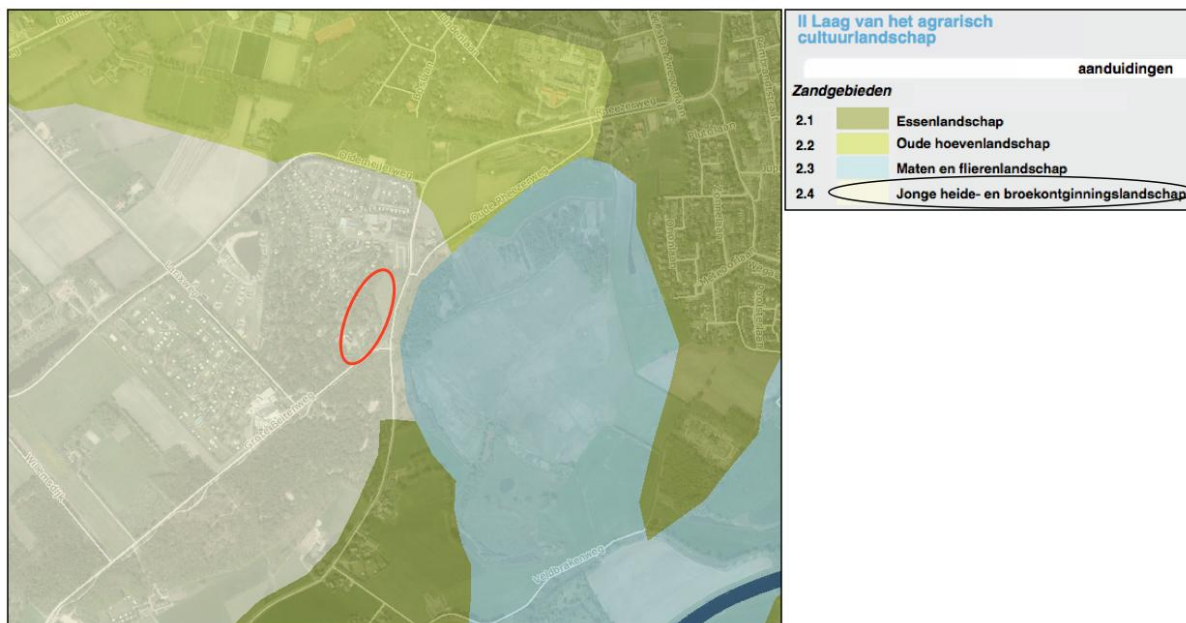
##### Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en recreatieve functie. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4. wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Zoals reeds vermeld, is voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In dit plan zijn de gebiedskenmerken als belangrijk uitgangspunt genomen bij de uitwerking. Kortheidshalve wordt ook verwezen naar Hoofdstuk 3 waarin nader is ingegaan op de investeringen die in het landschap gedaan zullen plaatsvinden.



### 3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

### 4. De 'Lust- en leisurelaag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

## 4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

### Algemeen

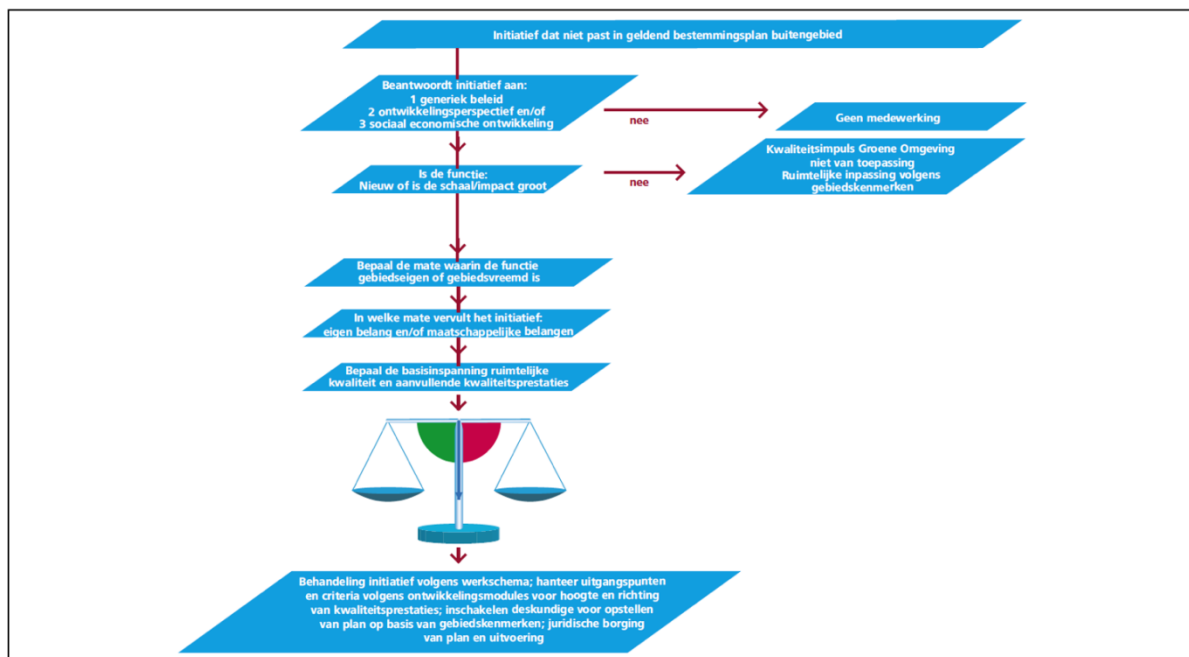
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

### Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het model in afbeelding 4.5 gevolgd te worden.



Afbeelding 4.5: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

### Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 4.2.4.1. vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

### Ontwikkelingsperspectieven

In 4.2.4.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het initiatief passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

### Sociaaleconomische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken. Hiervoor is reeds verwoord dat het initiatief voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens is in het voorgaande reeds ingegaan op de ter plekke geldende gebiedskenmerken en op welke wijze het ruimtelijke kwaliteitsplan bijdraagt aan de versterking van het cultuurlandschap en voldoet aan de ter plekke geldende gebiedskenmerken. Met de uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsplan is terdege rekening gehouden met de van toepassing zijnde kenmerken zoals opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Met de realisatie van de gewenste ontwikkelingen wordt de toeristisch-recreatieve functie en sociale vitaliteit van het buitengebied van Hardenberg versterkt. Zoals ook in hoofdstuk 3 beschreven, is de vrijetijdseconomie 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. De sector is van groot economisch belang voor de gemeente Hardenberg en levert daarnaast een bijdrage aan de identiteit, de vitaliteit en maatschappelijke samenhang van de gemeente Hardenberg en het Vecht- en Reestdal.

### Schaal en impact

In het voorliggende geval is er sprake van een beperkte impact op de omgeving. Hiervoor is reeds geconstateerd dat de functie aansluit bij de geldende ontwikkelingsperspectieven. Het Vechtdal wordt gezien als een belangrijk gebied om de functie 'recreatie' te behouden en te versterken. Daarnaast gaat het in voorliggend geval om de uitbreiding van een reeds bestaande recreatieve voorziening. De gronden zijn reeds bestemd ten behoeve van de recreatieve functie. De impact van de uitbreiding op de omgeving is beperkt.

Gezien het feit dat de ontwikkeling relatief beperkt van aard is en er sprake is van een gebiedseigen functie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een beperkte schaal en impact.

#### *Gebiedseigen of gebiedsvreemd*

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals al gebleken uit de toetsing aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief is sprake van een gebiedseigen functie. Ook uit de toetsing aan het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3.) zal blijken dat het Vechtdal wordt gezien als een belangrijk en waardevol gebied waar gestreefd wordt naar de versterking van de recreatiesector.

#### *Eigen belang of maatschappelijk belang*

Grotendeels dient het plan het eigen belang van initiatiefnemer. Er wordt echter op diverse manieren een maatschappelijke meerwaarde geleverd. Deze maatschappelijke meerwaarde bestaat uit:

- Het versterken van de landschappelijke structuur in het plangebied zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- Het versterken van het recreatief-toeristisch product en de regionale economie van het Overijsselse Vechtdal en van Hardenberg wordt versterkt. Het 'stuwende' karakter leidt tot een positieve stimulans, aangezien de bezoekers middelen van elders meebrengen en uitgeven in het Vechtdal en in Hardenberg;
- De realisatie van een slechtweer accommodatie. In de huidige situatie is sprake van een beperkt aanbod aan dergelijke voorzieningen in de gemeente. Met de realisatie van een overdekte speeltuin wordt dit aanbod enigszins versterkt. Hiermee wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte;
- De realisatie van het toeristisch informatiepunt dient een maatschappelijk belang. Naast de entree van de Rheezerbelten wordt een voor ieder toegankelijk toeristisch knooppunt ingericht met een maatschappelijk, informatief, historisch en recreatief karakter.

#### *Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie*

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Zoals in hoofdstuk 3 al is gebleken, bestaan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit niet alleen uit de basisinspanning (goede landschappelijke van het geheel) maar worden er ook aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd. Indien de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en de geboden ontwikkelingsruimte in acht worden genomen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede balans tussen de investeringen en geboden ontwikkelingsruimte.

#### **4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de belangrijkste beleidsdocumenten die betrekking hebben op de gewenste ontwikkeling behandeld.

### 4.3.1 Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg

#### 4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor het totale buitengebied van de gemeente Hardenberg geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied.

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota moet de basis gaan vormen voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in de gemeente Hardenberg. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de 'Visienota Buitengebied' zijn:

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied (8 thema's). Een belangrijk thema hierin is het thema 'Recreatie en Toerisme' (zie 4.2.1.2.);
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapkenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

De keuze voor een gebiedsgerichte benadering houdt verband met het feit dat het buitengebied van Hardenberg geen gebied is met een uniform karakter. De gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om per gebied te kijken welke kwaliteiten minimaal moeten worden behouden en zo mogelijk versterkt. Per gebied zijn er ook verschillende ontwikkelingsmogelijkheden, die het best bijdragen aan de gebiedskwaliteiten.

Bij de gebiedsindeling wordt uitgegaan van de huidige landschapkenmerken. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de nota ruimte, waarin wordt aangegeven dat de kwaliteit van het landschap een volwaardige plaats verdient bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de nota ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend achteraf en meer richtinggevend vooraf, gericht op de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. De gemeente scheidt in haar ruimtelijke plannen de kaders/randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

#### 4.3.1.2 Visie Recreatie en Toerisme

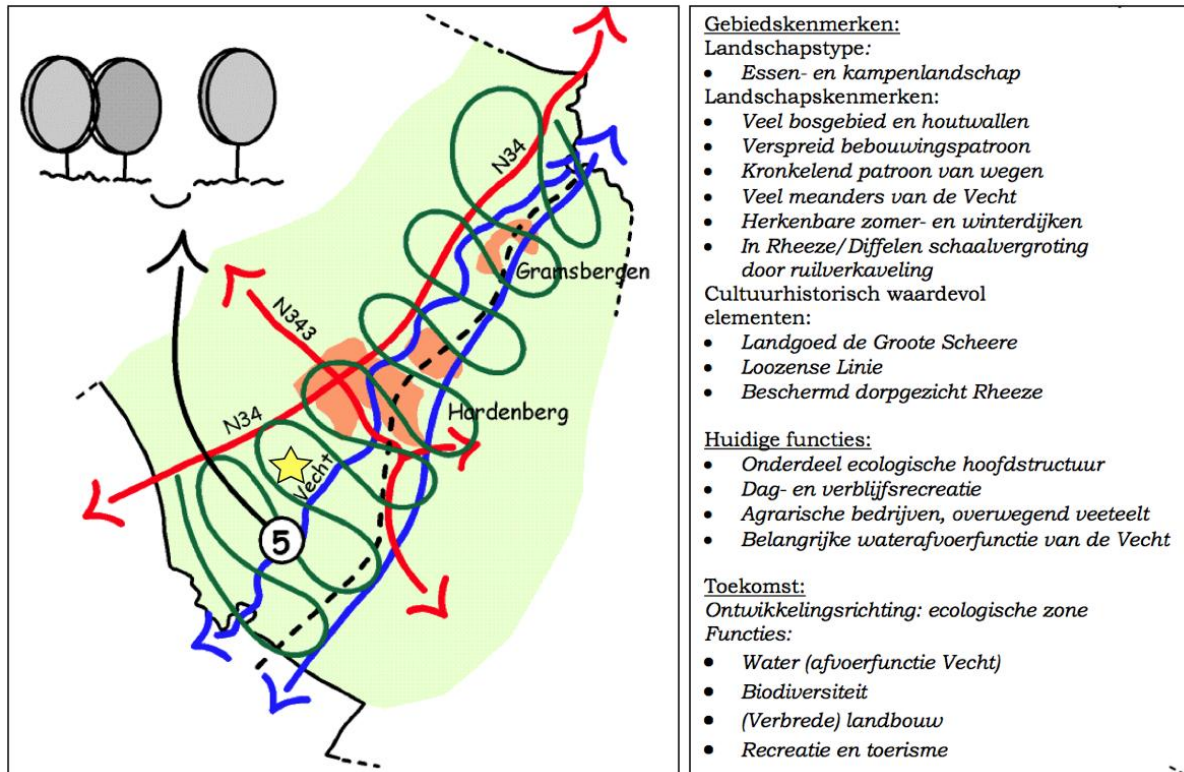
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatie en toerisme richt zich op:

1. Het benutten van de kwaliteiten rust, ruimte en natuur
2. Een evenwichtig aanbod in dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;
3. De instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen (campings en bungalowparken);
4. Een verbreding van het aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen;
5. Het faciliteren van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied Rheeze-Diffelen; een uitbreiding van het aantal campings in dit gebied is niet gewenst;
6. Het bieden ruime mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden;
7. Een verbetering van het aanbod en de kwaliteit van de dagrecreatieve voorzieningen, waaronder met name slechtweervoorzieningen;
8. De instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de recreatieve routing (varen, paardrijden, fietsen, wandelen) in de gemeente. Het bieden van ruime

9. mogelijkheden voor dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden;
10. Het koppelen van kleinschalig kamperen aan het agrarisch bedrijf;

#### 4.3.1.3 Deelgebied Vechtdal

De bijbehorende ontwikkelingsrichting voor dit gebied is het ontwikkelen van een ecologische zone. Verschillende functies zoals water (afvoerfunctie Vecht), biodiversiteit, (verbrede) landbouw en recreatie en toerisme kunnen zich hier ontwikkelen.



Afbeelding 4.6: Uitsnede deelgebied Vechtdal (Bron: Visienota Buitengebied Hardenberg)

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Visie Buitengebied gemeente Hardenberg'

Het voorgenomen initiatief past uitstekend binnen de kaders van de 'Visie Buitengebied gemeente Hardenberg'. Onderhavig initiatief behelst het verbreden/versterken van het aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen. Tevens wordt een slechtweer voorziening gerealiseerd. Dit in combinatie met aanzienlijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in het in bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan. Het plan verhoudt zich tot omliggende functies. Er is sprake van een ontwikkeling die passend is in de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de Visienota Buitengebied Hardenberg.

### 4.3.2 Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019

#### 4.3.2.1 Algemeen

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 27 mei 2004. Dit plan kent drie doelstellingen:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

De toekomstvisie is opgebouwd uit zeven programmalijnen waarin de doelstellingen, werkwijze en de rol van de gemeente zijn uitgewerkt. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de programmalijnen 'Economie' en 'De Groene ruimte' van belang.

#### 4.3.2.2 Programmalijn 5: Economie

Het opleidingsniveau van de bevolking is relatief laag en het gezinsinkomen ligt onder het Overijsselse gemiddelde. Met de teruggang in de landbouw staat de vitaliteit van het platteland onder druk. Het is daarom nodig dat nieuwe economische dragers gezocht worden. De lokale en regionale bedrijvigheid is de belangrijkste motor van de Hardenbergse economie, zoals de bouw, de zorg en toerisme. Minder regelgeving is belangrijk om ondernemers de ruimte te geven. Doelstellingen zijn:

- Behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid.
- Concentreren bedrijvigheid in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart.
- Versterken toerisme als visitekaartje van de gemeente.
- Vervullen van een regionale economische rol.
- Versterken verbindingen.
- Verminderen regelgeving.

Het toerisme is een zeer wezenlijke sector en een visitekaartje van de gemeente Hardenberg. De gemeente wil grote en bijzondere publiekstrekkingen, zoals bijvoorbeeld het Attractiepark Slagharen, de Oldemeijer, landgoed de Grote Scheere en de tuinen van Mien Ruys, maar ook kleine toeristische initiatieven de ruimte geven. Ontwikkelingen zal de gemeente faciliteren als ze recht doen aan de kwaliteiten van de groene ruimte, passend bij de gebiedsgerichte benadering uit de programmalijn over de groene ruimte.

De toeristische sector kent verder een aantal punten die de gemeente wil versterken. Er is behoefte aan 'slecht weer accommodaties en voorzieningen', extra hotelcapaciteit, meer grootschalige evenementen en een aantrekkelijke verblijfsrecreatie. De Vecht biedt tenslotte grote mogelijkheden om het imago van de gemeente Hardenberg te versterken. De gemeente wil een Vechtproject ontwikkelen met een integrale benadering van recreatie & toerisme, natuur- en waterbeheer.

#### 4.3.2.3 Programmalijn 6: De Groene ruimte

De functie van het buitengebied verandert. Was het voorheen vooral agrarische ruimte waarbij de agrariërs zowel voor de exploitatie als het onderhoud zorgden, nu is het veel meer een collectief goed geworden. Deze verandering heeft te maken met de teruglopende rol van de landbouw, maar ook met andere behoeftes van mensen. Inwoners, bezoekers en toeristen zijn graag in de groene ruimte. De open ruimte wordt steeds meer een belevingsruimte. De landbouw zal een belangrijke functie blijven behouden in het buitengebied, maar zal niet meer de enige en primaire functie zijn. De gemeente wil de kwaliteit van deze openbare groene ruimte behouden en verbeteren. De groene ruimte is het kapitaal van onze gemeente, een schaars goed. Het publieke karakter bestaat voor de inwoners van de gemeente Hardenberg die de rust en ruimte van de woonomgeving hoog waarderen. Het publieke karakter gaat ook over het toerisme, het is een vestigingsfactor voor bedrijvigheid en een drager van de biodiversiteit. De kwaliteit van de groene ruimte van Hardenberg is van groot belang voor het woon- en ondernemersklimaat. Doelstelling is voor de groene ruimte is het behouden en verbeteren kwaliteit groene ruimte.

Als ontwikkelingen passen in de kwaliteiten van de groene ruimte, mag regelgeving geen belemmering zijn. De gemeente wil daarom gaan werken met een gebiedsgerichte benadering waarbij ze de kwaliteiten per gebied zichtbaar maakt. Deze benadering moet resulteren in ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Hierbij moeten niet - zoals nu het geval is - de functies, maar moet versterking van de kwaliteit van het gebied voorop staan, inclusief een versimpeling van gedetailleerde regelgeving.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019'

Het initiatief sluit goed aan bij de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004 -2019 en betekent een versterking van de recreatief-toeristische sector van de gemeente Hardenberg. Specifiek wordt in het



beleidsdocument de behoefte aan 'slecht weer accommodaties en voorzieningen' en extra hotelcapaciteit genoemd. Onderhavige ontwikkeling sluit hier naadloos op aan. De ontwikkeling wordt op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast, conform de gebiedsgerichte benadering op basis van de gebiedskenmerken. Resumerend kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004 - 2019.

### 4.3.3 LIK (Landschap Identiteit Kaart)

#### 4.3.3.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald zoals de specifieke kenmerken en kwaliteiten. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. Onderhavig plangebied ligt in het 'essen- en hoevenlandschap'.

#### 4.3.4.2 Methodiek LIK's

De gemeente Hardenberg wil regie voeren op de ontwikkeling van het landelijk gebied. 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. In de Visienota Buitengebied is dit gedefinieerd als "eigen identiteit". De identiteit van het gebied komt voort uit de ontstaansgeschiedenis en de daarmee samenhangende landschapstypen. In de LIK is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen die in het gebied voorkomen. Vervolgens is voor het gebied een schema opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de aanwezige waardevolle en storende kenmerken. Ook zijn de kansen of juist bedreigingen voor deze kenmerken omschreven. Deze zijn hierna beschreven.

#### 4.3.4.3 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigen – Essen en hoevenlandschap

Essen en hoeve landschap	Visuele dragers										Niet-visuele drager
	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Beplantingspatronen	Erven	Massa/ruimte	Grond-/landgebruik	Functie en activiteit	Licht en donkerte	Natuur	Geur
<b>Sterk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welvaartsperiode landbouw zichtbaar door historische voorveels (westelijk deel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kronkelende wegen</li> <li>- Overharde wegen naar erven</li> <li>- Kavelpaden en landwegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stijranden langs perceelgrenzen</li> <li>- Herkenbaarheid verkaveling door opgaande beplanting</li> <li>- Kleinschalig</li> <li>- Onregelmatig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Halfopen landschap</li> <li>- Houwallen en singels</li> <li>- Hakhoutbosjes op hogere delen</li> <li>- Geïnfourbosjes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verspreid liggend op hogere zandkoppes</li> <li>- Tuinen in landschapsstijl uit welvaartsperiode (westelijk deel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalig coulissenlandschap</li> <li>- Massa gefousteerd op erven en perceelsgrenzen</li> <li>- Aanwezigheid buurtschappen en dorpsgemeenschappen</li> <li>- Plaatselijk doorzichten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afwisseling in agrarisch grondgebruik</li> <li>- Hooiland op hoger gelegen gronden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige landbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Clustering licht rond buurtschappen, rest donker</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rijk aan flora</li> <li>- Foeragegebied das</li> </ul>	
<b>Zwak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaal, kleur- en materiaalgebruik van moderne stallen en schuren past niet bij stijlkenmerken historische bebouwing (oortelijk deel)</li> <li>- Niet in landschap passende bebouwing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligging recreatieve routes onduidelijk</li> <li>- Weinig recreatieve routes</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toepassing gebiedsveemde beplanting langs erfgrenzen</li> <li>- Nieuw aangelegde tuinen passen niet bij stijlkenmerken van omgeving</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landbouw niet rendabel meer, agrarische bedrijven stoppen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaatselijk grotere geurintensiteit</li> </ul>
<b>Kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor welstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Medegebruik kavelpaden (op vrijwillige basis)</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebruik van gebiedseigen beplanting</li> <li>- Stimuleren van traditionele erfrijrichting</li> <li>- Voorwaarden stellen aan nieuwe inrichting</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergroten diversiteit aan agrarisch grondgebruik (kleinschaligheid)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbrede landbouw</li> <li>- Hergebruik voor- en agrarische bebouwing</li> <li>- Kleinschalige recreatie</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevorderen natuurwaarden door (agrarisch) natuurbeheer en -ontwikkeling</li> </ul>	
<b>Bedreigingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Te grote stijl- en schaalverschillen</li> <li>- Schaalvergroting landbouw zichtbaar door omvangrijke herbouw en nieuwbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding van onverharde paden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdwijnen kavelsbegrenzingen door schaalvergroting of natuurontwikkeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdwijnen kavelsbeplanting door schaalvergroting of natuurontwikkeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwen in lager gelegen gebieden</li> <li>- Erfrijrichting boerderij wijk af van historische traditie</li> <li>- Verrommeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaalvergroting landbouw</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verrommeling van het landschap</li> </ul>			

#### 4.3.4.4 Toetsing aan het LIK 'Reestdal'

Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten die genoemd worden in de tabel die is opgenomen in het LIK. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting) is weergegeven dat het plangebied op een zorgvuldige wijze in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de kansen en bedreigingen voor de betreffende landschapstypen. Tevens is het LIK gekoppeld aan de regels. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van het LIK 'Rheeze – Diffelen en omgeving'.

#### 4.3.4 Welstandsnota Hardenberg

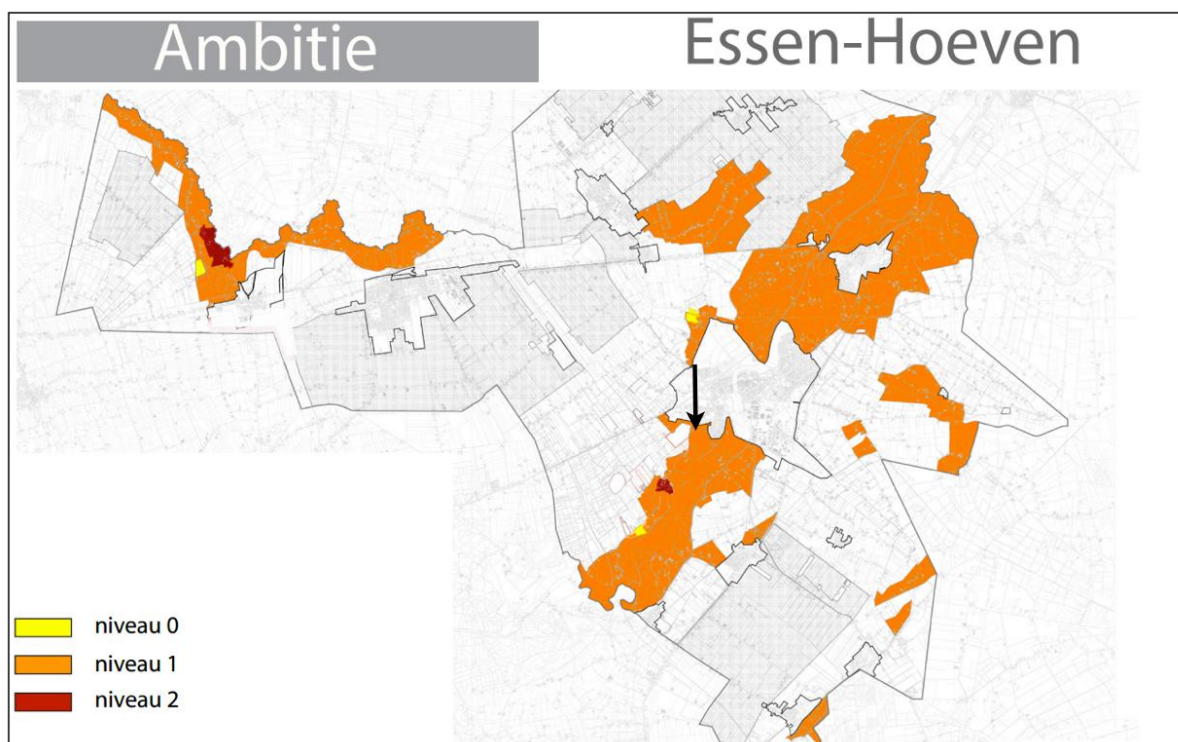
##### 4.3.4.1 Algemeen

Voor het buitengebied geldt de 'Welstandsnota Buitengebied'. Deze nota is vastgesteld op 3 december 2013. In aansluiting op de welstandsnota voor de kernen is er in deze nota voor het buitengebied eveneens gekozen voor verschillende niveaus van welstand. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beknellen en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit, daar waar het er toe doet en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling zijn alle gebieden ingedeeld naar drie niveaus van welstand:

- Niveau 0 (laag)
- Niveau 1 (midden)
- Niveau 2 (hoog)

##### 4.3.4.2 Niveau 1 – Essen-Hoeven

Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. Het accent ligt hier op het handhaven en respecteren van of reageren op kenmerkende karakteristieken. De beoordeling is vooral gericht op het handhaven en waar mogelijk versterken van de specifieke gebiedskwaliteiten.



Afbeelding 4.7: Uitsnede welstandskaatrgemeente Hardenberg (Bron: gemeente Hardenberg)

##### 4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Hardenberg'

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de gebouwen zal het plan door de Welstandscommissie getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand. Met voorgenoemde uitgangspunten die gelden voor het welstandsgebied niveau 1 zal dan rekening worden gehouden.

#### 4.3.5 Visienota recreatie en toerisme Gemeente Hardenberg 2012-2015

##### 4.3.5.1 Algemeen

Recreatie en toerisme is het visitekaartje van de gemeente Hardenberg. Dit is ook zo opgenomen in de toekomstvisie en het collegeprogramma 'Meer met minder 2010 - 2014'. De laatste jaren is geïnvesteerd in diverse projecten en routestructuren, zoals het wandelnetwerk. Vooral op het terrein van recreëren en kamperen hebben de ondernemers zelf een kwaliteitsslag doorgevoerd. Om die kwaliteit vast te houden en sectorbreed uit te kunnen rollen, is de 'Visienota recreatie en toerisme gemeente Hardenberg 2012-2015' opgesteld.

##### 4.3.5.2 Ambitie

De ambitie voor toeristisch-recreatief Hardenberg en voor alle andere partijen, betrokken bij het recreatieve product van de gemeente is dat in 2015 de gemeente Hardenberg een herkenbare positie in het Vechtdal heeft en haar onderscheidende waarde heeft benut. In 2015 is het beeldmerk van de gemeente Hardenberg bekend in de gemeente, maar vooral in de wijde regio en landelijk. Het beeldmerk van Hardenberg draagt bij aan de bekendheid van het Vechtdal en vice versa. Daarnaast zijn slimme verbanden gelegd tussen de diverse betrokken partijen die onderdeel (kunnen) zijn van het recreatief-toeristische product. Dit is bijvoorbeeld de middenstand, horeca, Groene Groepen en cultuur, maar ook de relatie met wonen en werken in de gemeente Hardenberg. Het aantal overnachtingen is gestegen. De samenwerking tussen partijen is verbeterd, met name ten aanzien van gezamenlijke promotie van Hardenberg en het Vechtdal. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is als volgt:

- De sector is van groot economisch belang voor de gemeente Hardenberg en levert daarnaast een bijdrage aan de identiteit, de vitaliteit en maatschappelijke samenhang van de gemeente Hardenberg en het Vecht- en Reestdal. Het recreatief en toeristisch product is immers een samengesteld product. De bezoeker combineert tijdens het verblijf allerlei activiteiten met elkaar, die door een grote groep verschillende aanbieders wordt aangeleverd, te weten horeca, natuur en landschap, attractieparken, cultuur, retail, cultuurhistorie, wellness, zorg, water, sport etc.. Redenen om dan ook te spreken over vrijetijdseconomie.
- De sector levert indirect ook een essentiële bijdrage aan de naamsbekendheid en aantrekkelijkheid op het gebied van wonen en werken.
- De sector neemt de regierol op zich in het realiseren van de doelstellingen m.b.t. de kwaliteit en de kwantiteit van de toeristisch en recreatieve voorzieningenniveau.
- De gemeente Hardenberg faciliteert de sector.

##### 4.3.5.3 Visie

De visie is tot stand gekomen door uit te gaan van de waarde van recreatie en toerisme. Deze waarden zijn gerubriceerd en samengevat in de volgende thema's:

<p style="text-align: center;"><b>Economisch</b></p> <p>Recreatie en toerisme heeft een sterke economische waarde en heeft een positieve invloed op het vestigingsklimaat van de gemeente Hardenberg. Daarnaast werkt het versterkend voor diverse sectoren, waaronder wonen en kunst en cultuur.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Identiteit</b></p> <p>Recreatie en toerisme is mede bepalend voor de identiteit en het imago van de gemeente Hardenberg. Hierdoor onderscheidt de gemeente Hardenberg zich van overige gemeenten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Vitaliteit en Maatschappelijk</b></p> <p>Ondernemersruimte én samenwerking van ondernemers en organisaties heeft een versterkend effect voor de sector. Eveneens maakt recreatie en toerisme deel uit van onze omgeving en van onze samenleving. Het is van positieve invloed op de fysieke inrichting van onze gemeente en voor de leefbaarheid in de (kleine) kernen. Daarnaast houdt het de voorzieningen op peil en draagt bij aan de versterking en diversiteit van het platteland.</p>

Afbeelding 4.8: Visie Recreatie en toerisme gemeente Hardenberg (Bron: gemeente Hardenberg)

#### 4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Visienota recreatie en toerisme Gemeente Hardenberg 2012-2015'

Met de realisatie van de gewenste ontwikkelingen wordt de toeristisch-recreatieve functie en sociale vitaliteit van het buitengebied van Hardenberg versterkt. De vrijetijdseconomie is een belangrijk onderdeel van de regionale economie van het Overijsselse Vechtdal en van Hardenberg. De sector is van groot economisch belang voor de gemeente Hardenberg en levert daarnaast een bijdrage aan de identiteit, de vitaliteit en maatschappelijke samenhang van de gemeente Hardenberg en het Vecht- en Reestdal. Onderhavig initiatief draagt hier op een positieve wijze aan bij.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 omgevingsvergunning 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. In de nabije omgeving is geen spoorlijn aanwezig. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan. De geluidsuitstraling van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt getoetst in paragraaf 5.5 'Milieuzonering'.

#### 5.1.2 Onderzoeksresultaten geluid

Een hotel wordt op basis van jurisprudentie (200504404/1, 2005) niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Ook de groepsaccommodatie wordt niet gezien als geluidsgevoelig object. Dit komt voort uit jurisprudentie (199901166/1, 2000). Hieruit blijkt dat bijvoorbeeld vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. Een groepsaccommodatie kan hiermee vergeleken worden. In een latere uitspraak is hier enige nuancering in aangebracht en aangegeven dat wel aannemelijk dient te worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezien de grote afstand tot de Grote Beltenweg (meer dan 100 meter) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook een restaurant is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Tot slot is een bedrijfswoning wel aan te merken als een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Gezien voldoende afstand (circa 25 meter) tot aan de Grote Beltenweg en Rheezerweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorgevel van de te verplaatsen bedrijfswoning ligt in dezelfde lijn als de woning Rheezerweg 79. Voor deze woning is een gevelbelasting van 44 dB berekend. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegverkeerslawaai vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### 5.1.3 Conclusie

Het voornoemde brengt met zich mee dat de Wgh de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is uitgevoerd door Kruse Milieu uit Geesteren. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete verkennende bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek hebben betrekking op de locatie voor het hotel. De overige in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn beoogd voor de langere termijn. Indien deze ontwikkeling concreet worden zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd indien aan de orde.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten bodem

In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het verkennend bodemonderzoek zoals opgenomen in bijlage 2. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond is niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

### 5.2.3 Hergebruik grond

Volgens de ontgravingskaart van regio IJsselland ligt het plangebied in de zone met de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur (AW). Dit betekent dat de grond overal toegepast kan worden. Wanneer bij toekomstige bouwwerkzaamheden grond vrij komt kan deze worden hergebruikt op het eigen terrein. Wanneer de grond buiten de locatie wordt toegepast, dan moet worden getoetst aan het uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland. De grond van deze locatie ligt in de kwaliteitszone "Landbouw/Natuur (AW)". Dit betekent dat de grond overal toegepast kan worden, mits de toepassing nuttig en functioneel is. Wanneer meer dan 50 m<sup>3</sup> grond vrijkomt en buiten de locatie wordt toegepast, dan is een melding bij meldpunt noodzakelijk.

### 5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

Bij besluitvorming is het van belang te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project is, gelet op de omvang ervan, aan te merken als een project dat “niet in betekende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Daarnaast dient het aspect fijn stof afkomstig van agrarische bedrijven nog benoemd te worden. In de omgeving van grote bedrijven met intensieve veehouderij kan de concentratie van fijn stof in de lucht de toegestane grenswaarden overschrijden. Vooral bij varkens- en pluimveebedrijven moet met dit aspect rekening worden gehouden. Gezien het feit dat er in de nabij omgeving geen grote intensieve veehouderijen zijn gevestigd, zal het aspect fijn stof geen belemmering vormen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

### 5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormen voor het project.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.



#### 5.4.2 Onderzoeksresultaten externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart Overijssel)

#### 'Camping en Recreatiecentrum de Kleine Belties'

Op de Risicokaart Overijssel is te zien dat grenzend aan het plangebied zich 'Camping en Recreatiecentrum de Kleine Belties' bevindt. Binnen deze inrichting bevindt zich een opslag voor chloorbleekloog (1500 ltr) en zwavelzuur (200 ltr) met een PR-contour van 90 meter. Tevens bevindt binnen de inrichting een bovengronds propaanreservoir. Met een PR-contour van 14 meter. De inrichting (en de daar aanwezige installaties) kennen geen groepsrisico-overschrijding. De Rheezerbelten is gelegen buiten de veiligheidscontouren (zowel de plaatsgebonden risicocontour als groepsrisicocontour).

#### Buisleiding Gasunie (N-527-40-KR-011)

Ten westen van het plangebied, op een afstand van 550 meter is een buisleiding (N-527-40-KR-011) van de Gasunie gelegen. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6,26 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) op 70 meter. In voorliggend geval is het plangebied gelegen buiten deze grens en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit vorenstaande blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Advies brandweer

De brandweer IJsselland heeft een advies (zie ook bijlage 3) uitgebracht naar aanleiding van het conceptbestemmingsplan:

*Het gebied valt gedeeltelijk binnen het bereik van het Waarschuwing,- en Alarmeringssysteem (WAS). In de buurt van het plangebied liggen een tweetal risicobronnen. Deze zijn Camping en Recreatieterrein de Kleine Belties met een opslag van chloorbleekloog en de hogedruk aardgasbuisleiding. Deze risicobronnen leveren geen beperkingen op voor de ontwikkeling van het gebied.*

*Ik heb geen adviezen ten aanzien van de ontwikkeling. Wel wil ik u er op wijzen dat de ontwikkeling binnen het effectgebied van de risicobronnen valt. Deze effectgebieden zijn groter dan de afstand van de plaatsgebonden risicocontour en de afstand waar binnen het groepsrisico moet worden berekend. Dit betekent dat bij een calamiteit de effecten ook binnen het plangebied merkbaar kunnen zijn. Daarom vraag ik uw aandacht om bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met de bereikbaarheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.*

Hierna worden de thema's bereikbaarheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaar beknopt uitgewerkt.

#### **Bereikbaarheid**

Bereikbaarheid gaat over de mogelijkheid om bij een calamiteit de plek van het incident en diens omgeving te bereiken. Het heeft de voorkeur om een ontsluiting en ontvluchting van het gebied gescheiden te houden van de aanrijdroute van de brandweer. Hierdoor loopt het optreden van de brandweer zo min mogelijk vertraging op.

Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om te ontvluchten. Indien gewenst zal ter hoogte van het nieuwe hotel een nieuwe calamiteitenroute worden gerealiseerd.

#### **Zelfredzaamheid**

Zelfredzaamheid betekent de mate waarin aanwezige personen zich, zonder hulp van hulpdiensten, ten tijde van een calamiteit in veiligheid kunnen brengen. De zelfredzaamheid is afhankelijk van de mate waarin aanwezige personen zijn voorbereid op een eventuele calamiteit. Daarnaast is de zelfredzaamheid afhankelijk van het type personen. Kinderen en gehandicapten bijvoorbeeld hebben meer hulp nodig om zichzelf in veiligheid te brengen ten opzichte van anderen. De zelfredzaamheid kan vergroot worden door aanwezige personen vooraf handelingsperspectieven te geven hoe te handelen in geval van gevaar of calamiteit.

Er wordt in de toekomst ruimschoots aandacht besteed aan het aspect zelfredzaamheid. Hierbij kan gedacht worden aan een goede informatieverstrekking bij eventuele calamiteiten. Ook zal voldoende gekwalificeerd personeel aanwezig zijn die exact weten hoe te handelen in geval van nood.

#### **Bestrijdbaarheid**

De bestrijdbaarheid geeft aan in hoeverre de hulpdiensten op kunnen treden bij calamiteiten. Voor de calamiteiten die bij de risicobronnen op kunnen treden zijn de mogelijkheden beperkt. Dit heeft te maken met het feit dat de ontwikkeling ver van de brandweerkazerne plaatsvinden. Dit betekent een lange opkomsttijd. De eerste paar minuten na het ontstaan van een calamiteit zijn de aanwezige personen op zichzelf aangewezen.

In de omgeving van het plangebied en op het terrein zelf zijn brandkranen aanwezig om in een eerste bluswaterbehoefte te voorzien.

### 5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. Binnen de begrenzing van het plangebied worden op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende functies onderscheiden:

- 'Restaurants, cafetaria's snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, e.d.' (SBI-2008: 561, milieucategorie 1)
- 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI-2008: 5510, milieucategorie 1);
- Kampeerterein, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-2008: 553, 552, milieucategorie 3.1)<sup>1</sup>;

Indien wordt uitgegaan van de maximale milieucategorie, in dit geval 3.1, dan dient een richtafstand van 50 meter aangehouden tot gevoelige objecten. Het meest nabijgelegen gevoelige object betreft de woning aan de Oude Rheezerweg 3 ten noordoosten van het plangebied. Indien wordt uitgegaan van de maximale planologische invullingsmogelijkheden is het woonperceel gelegen op een afstand van circa 70 meter. De gevel van de woning is gelegen op meer dan 100 meter afstand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand. Overigens wordt opgemerkt dat ten opzichte van de huidige planologische situatie de afstand niet verkleind wordt. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is geen sprake.

#### Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geen milieugevoelige functie gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van enige vorm van hinder door bestaande functies in de omgeving.

### 5.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij ( Wgv) vormt bij verlening van een omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het exclusieve toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten.

### 5.6.2 Omgekeerde werking

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een veehouderij voldoen aan een bepaalde afstand tot geurgevoelige objecten of voldoen aan de waarde voor de geurbelasting ter plaatse van die geurgevoelige objecten. Dit leidt tot een bepaalde geurcontour rondom een veehouderij. Op grond van jurisprudentie op het gebied van ruimtelijke ordening mag binnen dergelijke geurcontouren in beginsel niet gebouwd worden. Dit

---

<sup>1</sup> De overdekte speeltuin kan hier ook onder geschaard worden.

was ook al het geval onder de oude stankregelgeving en deze lijn is doorgetrokken naar de Wgv. Dit wordt de omgekeerde werking van de stankregelgeving genoemd.

Ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten moet beoordeeld worden of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Het bouwen buiten de geurcontour betekent niet dat kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, maar ook bouwen binnen geurcontouren is niet per definitie onmogelijk.

### 5.6.2 Gemeentelijke geurverordening Hardenberg

Het plangebied ligt op basis van de gemeentelijke geurverordening in een gebied waar een geurnorm van  $8 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$  geldt. Met deze norm wordt nog een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. In het voorliggende geval geldt de geurnorm van  $8 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$ . Voor wat betreft het meest nabijgelegen agrarische bedrijf, geldt dat op een kortere afstand zijn al geurgevoelige objecten gelegen welke eventueel belemmerend werken voor dit agrarische bedrijf. Daarnaast wordt binnen het plangebied de geurnorm van  $8 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$  niet overschreden. Wat betreft de geurnorm van  $8 \text{ Ou(E)}/\text{m}^3$  kan gesteld worden dat hier aan wordt voldaan.

### 5.6.3 Onderzoeksresultaten geur

Gebouwen die worden gebruikt voor menselijk verblijf gedurende langere, aaneengesloten perioden, zijn aan te merken als geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Hierbij moet vooral worden getoetst aan het criterium "permanent of vergelijkbare wijze van gebruik". Dit wil zeggen dat de (recreatieve) gebouwen moeten worden beoordeeld op verblijfsduur en de intensiteit van het gebruik door mensen. De groepsaccommodatie, bedrijfswoningen en hotel kunnen als geurgevoelig worden bestempeld.

De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gelegen aan de Rheezerweg 48 en 50, ten zuiden van het plangebied op respectievelijk 260 en 410 meter afstand<sup>2</sup>. Gezien het feit dat de afstand van 50 meter tot de meest nabijgelegen veehouderij zeer ruimschoots gehaald wordt vormt agrarische bedrijvigheid geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij komt dat er op kortere afstand al gevoelige objecten zijn gelegen, die bepalend zijn.

### 5.6.4 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.7 Flora & fauna

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te bepalen of de ontwikkelingen in het kader van soorten- en gebiedsbescherming aanvaardbaar zijn, is een quickscan natuurtoets (bijlage 3) uitgevoerd.

---

<sup>2</sup> Gemeten van rand agrarisch bouwvlak tot aan de meest nabijgelegen punt van het plangebied

## 5.7.2 Gebiedsbescherming

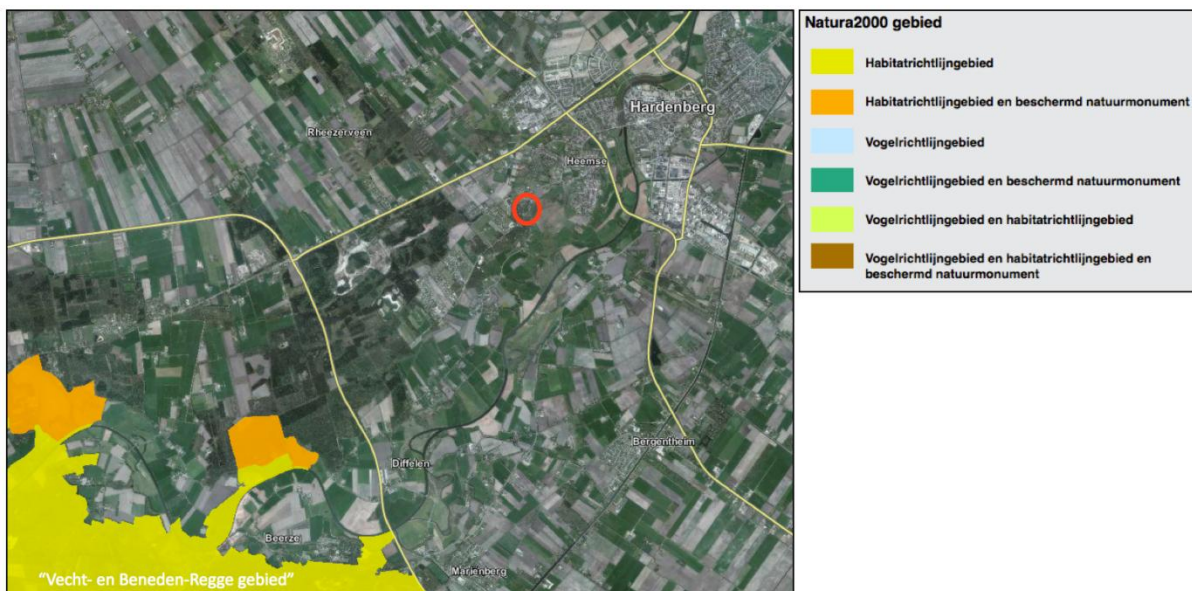
### 5.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

### 5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Vecht- en Beneden-Reggegebied" welke is gelegen op een afstand van 5 kilometer. In afbeelding 5.2. wordt de ligging van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven. Tevens zijn er binnen de begrenzing van het plangebied geen gebieden aanwezig die zijn aangemerkt als EHS. Aan de overzijde van de Grote Beltenweg – Rheezerweg bevinden zich gronden die zijn aangewezen als EHS. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. het Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied (Bron: Provincie Overijssel)





Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied en de lokale aard van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied optreden. Tevens vinden er geen ingrepen in de EHS plaats. De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de wezenlijke kenmerken en waarden van nabijgelegen EHS-gebieden. Het doen van vervolgonderzoek en/of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

#### 5.7.3.2 Onderzoekresultaten

Er broeden zeer waarschijnlijk ieder jaar vogels in de opgaande beplanting in het onderzoeksgebied. Er zijn alleen soorten vastgesteld waarvan de bezette nesten bezet zijn, niet de nestplaats en/of vaste verblijfplaatsen. Activiteiten die kunnen leiden tot het vernielen of verstoren van bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet niet toegestaan. Om dit te voorkomen dient de beplanting geroid te worden buiten de broedtijd. De periode oktober-februari is daarvoor een geschikte periode.

Er zijn in het plangebied behalve vogels, geen beschermde flora- of faunasoorten vastgesteld. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt leefgebied voor de meeste beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het duurzaam functioneren van beschermde leefgebieden van soorten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75c van de Ff-wet aangevraagd te worden.

### 5.7.4 Conclusie

De flora- en faunawet, evenals beschermde gebieden, vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

## 5.8 Archeologie en Cultuurhistorie

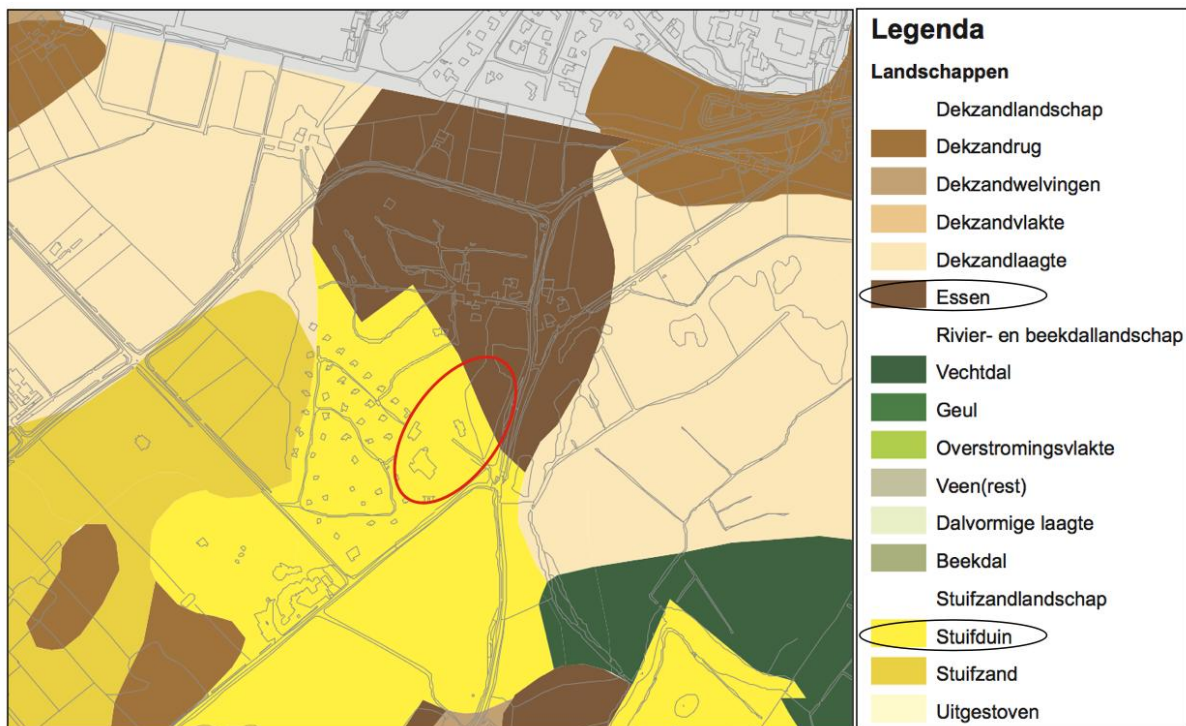
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

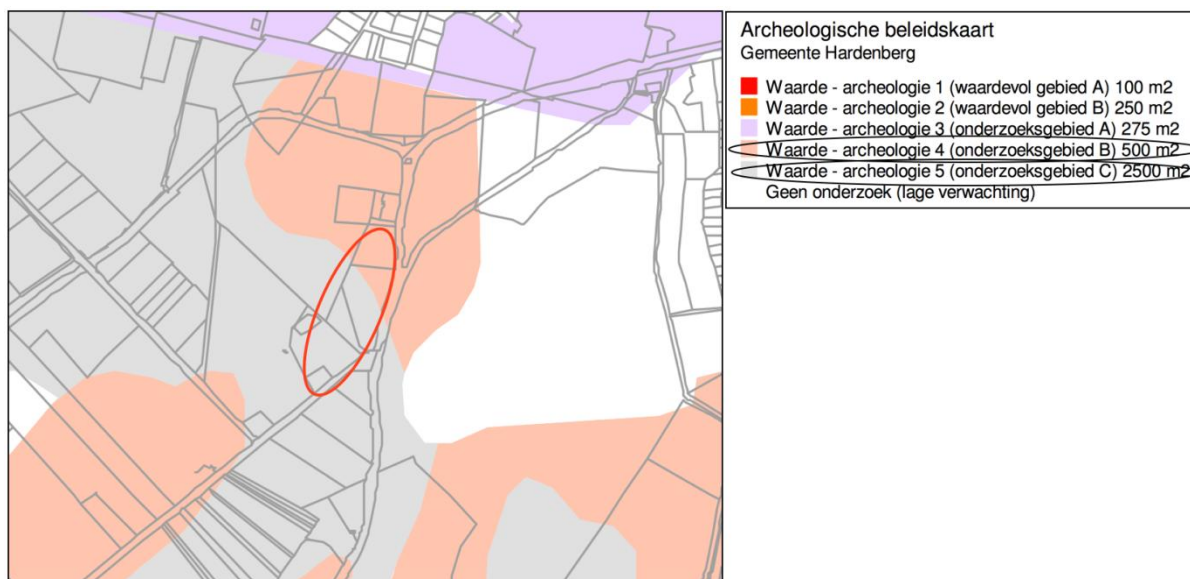
#### 5.8.1.2 Onderzoekresultaten

Op basis van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Hardenberg ligt het plangebied binnen 2 verschillende landschapslagen: 'stuifzand' en 'essen'. De archeologische verwachting voor dit gebied is middelmatig en hoog, waarbij archeologische restanten mogelijk zijn afgedekt of mogelijk afgedekt.



Afbeelding 5.4: Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 de archeologische beleidskaart vastgesteld. In afbeelding 5.5 is een uitsnede te zien van de archeologische beleidskaart.



Afbeelding 5.5: Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

Het plangebied is gelegen binnen gebieden aangemerkt als 'Waarde - archeologie 4 (onderzoeksgebied B)' en 'Waarde - archeologie 5 (onderzoeksgebied C)'. Vrijstelling binnen de laag 'Waarde - archeologie 4' geldt voor werkzaamheden tot een diepte van 40 cm en een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>. Voor de laag 'Waarde - archeologie 5' geldt dit pas vanaf 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. De ontwikkelingen vinden voor het grootste gedeelte plaats op gronden aangemerkt als 'Waarde - Archeologie 5 (onderzoeksgebied C)'. In het juridisch bindende gedeelte (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan wordt de archeologische verwachting op basis van dit beleid doorvertaald middels het opnemen van bijbehorende archeologische dubbelbestemmingen. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3 waarin deze dubbelbestemmingen nader worden toegelicht.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Overijssel, geen cultuurhistorische waarden. Voor het overige is er in de omgeving van het plangebied geen sprake van cultuurhistorische waarden.

## 5.8.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Het voorgenomen initiatief leidt niet tot aantasting van mogelijke archeologische waarden in de bodem en heeft geen negatief effect op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten). Hier is in dit geval geen sprake van. Van een nadere beoordeling / toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage kan worden afgezien.

Mede gezien het gestelde in dit hoofdstuk (en de bijbehorende bijlagen), alsmede de factoren genoemd in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn niet is gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat uitvoering van dit bestemmingsplan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van nader milieuonderzoek noodzakelijk maken. Er zijn in en in de nabijheid van het plangebied enkele relevante bijzondere gebieden gelegen (waaronder Natura 2000-gebieden). In dit hoofdstuk blijkt dat de optredende effecten binnen de geldende norm- en regelstelling blijft. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn ook overigens niet te verwachten.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Velt & Vecht.

Waterschap Velt & Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.



Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft gebruik gemaakt van de digitale watertoets. Gebleken is dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie behorende bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met onderstaande aandachtspunten.

#### ***Invloed op waterhuishouding***

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 bodemmonsters 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.

*Er wordt bij het uiteindelijke bouwplan rekening gehouden met voldoende ontwateringsdiepte.*

#### ***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.

*Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase blijft de toename verhard oppervlak onder de 1.500 vierkante meter. In de huidige situatie mag het gehele plangebied reeds als recreatievoorziening worden*

*ingericht. Gezien het feit dat het planologisch niet wordt uitgebreid, hoeft er geen aanvullende waterberging plaats te vinden. De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering.*

#### **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.

*Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. Ter plaatse ligt een gemeentelijk drukrioolstelsel. Dit rioolstelsel is bedoeld voor de afvoer van huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard.*

#### **Bedrijfsmatige activiteiten**

Verontreinigde stoffen hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater. Als hiervan sprake is, betekent het dat er waarschijnlijk maatregelen moeten worden genomen. Hierdoor wordt voorkomen dat de vervuilende stoffen in het milieu terechtkomen. Voor bijna alle agrarische bedrijven geldt dat deze vallen onder het Lozingenbesluit Open Teelt en Veehouderij (LOTV). Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. In het LOTV is een lozingsverbod opgenomen van verontreinigd hemelwater dat rechtstreeks afstroomt van het verharde erf naar het oppervlaktewater (=erfafspoelwater). Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit. Mogelijke maatregelen zijn olie- en slibafscidders, een vloeistofdichte vloer, aansluiting van oppervlakken met verontreinigd hemelwater op bv. een mestkelder of zaksloot. Voor het LOTV geldt een meldingsplicht bij het waterschap.

*Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater.*

#### **Onttrekking en/of een lozing**

Vindt er lozing plaats, bijvoorbeeld procesafvalwater of bronneringswater, vanuit een inrichting dan valt het onder de waterwet of AMvB. Het lozen van 'schoon' water vanuit niet inrichtingen is in alle gevallen vergunningplichtig in het kader van de waterwet. Voor kleinere, kortdurende lozingen geldt een meldingsplicht. Voor het lozen van water op een watergang kan een Keurontheffing noodzakelijk zijn. Gezien de verschillende belangen, die verschillende partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Grondwaterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

*Er vindt geen grondwateronttrekking of lozing plaats.*

#### **Grondwaterbeschermingsgebied**

In een grondwaterbeschermingsgebied is het beleid gericht op het weren van activiteiten en stoffen die de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kunnen beïnvloeden. De gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor in reserve worden gehouden worden afdoende beschermd. De provincies Overijssel en Drenthe hebben een centrale rol in het grondwaterbeschermingsgebied.

*Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.*

#### **Keur van het waterschap**

Kernzone of beschermingszone waterkering, hoofdwatergang of watergang van het waterschap. De functie en stabiliteit van de waterkering(en) moeten te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Velt en Vecht worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de waterkering(en). Indien een ontheffing noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het waterschap. De functie van de watergang(en)

moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de kern- en beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Velt en Vecht beschreven. Met betrekking tot deze watergang(en) gelden de binnen de Keur van het Waterschap Velt en Vecht opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone zijn ontheffingplichtig. Ten behoeve van het beheer en onderhoud gelden langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

*Er wordt rekening gehouden met bovengenoemde, obstakelvrije keurzone van 5 meter.*

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen: maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: gevallen waarbij kan worden afgeweken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt geregeld wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Wijzigingsbevoegdheden: in de dit artikel is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden toepassing kan geven aan wijzigingsbevoegdheden.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ten behoeve van de bescherming van de natuurwaarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van een opgenomen afwegingskader.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden enkele overige regels beschreven. Het gaat hierbij om de afstemming met de welstandstoets, de uitsluiting van een seksinrichting, de werking van overige wettelijke regelingen en de afstemming APV en evenementen.



### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (Artikel 11) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (Artikel 12) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat een bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geven aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

### ‘Recreatie – Essen- en hoevenlandschap’ (Artikel 4)

De bestemming van het plangebied is feitelijk niet gewijzigd. Wel worden de bouw mogelijkheden binnen het plangebied gewijzigd. Ook worden via aanduidingen de specifieke functies binnen het plangebied vastgelegd. Het hoofdgebruik richt zich op recreatieve voorzieningen. Hierbinnen zijn de diverse functies via aanduidingen uitgesplitst. Tevens zijn de gronden bestemd voor algemene centrale voorzieningen, waaronder in ieder geval een receptie begrepen. Ook zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, speelvelden en speeltuinen, parkeervoorzieningen, stallingsruimte voor fietsen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, bedrijfswoningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's). Het LIK is als bijlage opgenomen bij de regels.

Bedrijfsgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd. In een bouwschema is de maatvoering van diverse bebouwing vastgelegd. Via diverse afwijkingsmogelijkheden kent het plan een zekere flexibiliteit. Op grond van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan de hotelfunctie – onder voorwaarden - verder uitgebreid worden.

### ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ (Artikel 5 en 6)

De archeologische dubbelbestemmingen zijn opgenomen conform het moederplan. Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de andere voorkomende bestemmingen tevens bedoeld voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

## 7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Hardenberg hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in te sluiten overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9      INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

### 9.1      Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 9.1.1      Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2      Provincie Overijssel

Op 7 januari 2013 ondertekende het gemeentebestuur van Hardenberg met de provincie het convenant "Ruimte voor samenwerking". Onderdeel van deze convenant is dat het verplichte vooroverleg uit de Wro voor ruimtelijke plannen op een andere wijze plaatsvindt. GS van Overijssel hebben hiervoor bij besluit van 18 december 2012, verz. 10 januari 2013, de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is) aangevuld.

GS hebben bepaald dat voor de gemeente Hardenberg geldt dat alleen vooroverleg met de provincie gevoerd hoeft te worden voor zover het gaat om plannen waarvoor de gemeente wil afwijken van het provinciaal ruimtelijk beleid en plannen waarvoor de provincie heeft aangekondigd dat er aanvullend beleid wordt voorbereid.

Dit betekent in ieder geval dat plannen die voldoen aan het bepaalde in de Omgevingsverordening Overijssel met een ruimtelijke onderbouwing die recht doet aan de waarborging van de provinciale belangen, niet meer in het verplichte vooroverleg hoeven te worden betrokken.

De ontwikkeling binnen de in dit bestemmingsplan besloten plangebied past in de Omgevingsverordening Overijssel en hoeft niet meer te worden betrokken in het verplichte vooroverleg.

#### 9.1.3      Waterschap Vechtstromen

Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets zal het waterschap nog reageren.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij dit plan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

### 9.3      Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## **BIJLAGE 1    RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN**



## **BIJLAGE 2    VERKENNEND BODEMONDERZOEK**

**BIJLAGE 3: ADVIES BRANDWEER**

## BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUURTOETS

## **BIJLAGE 5    UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP**