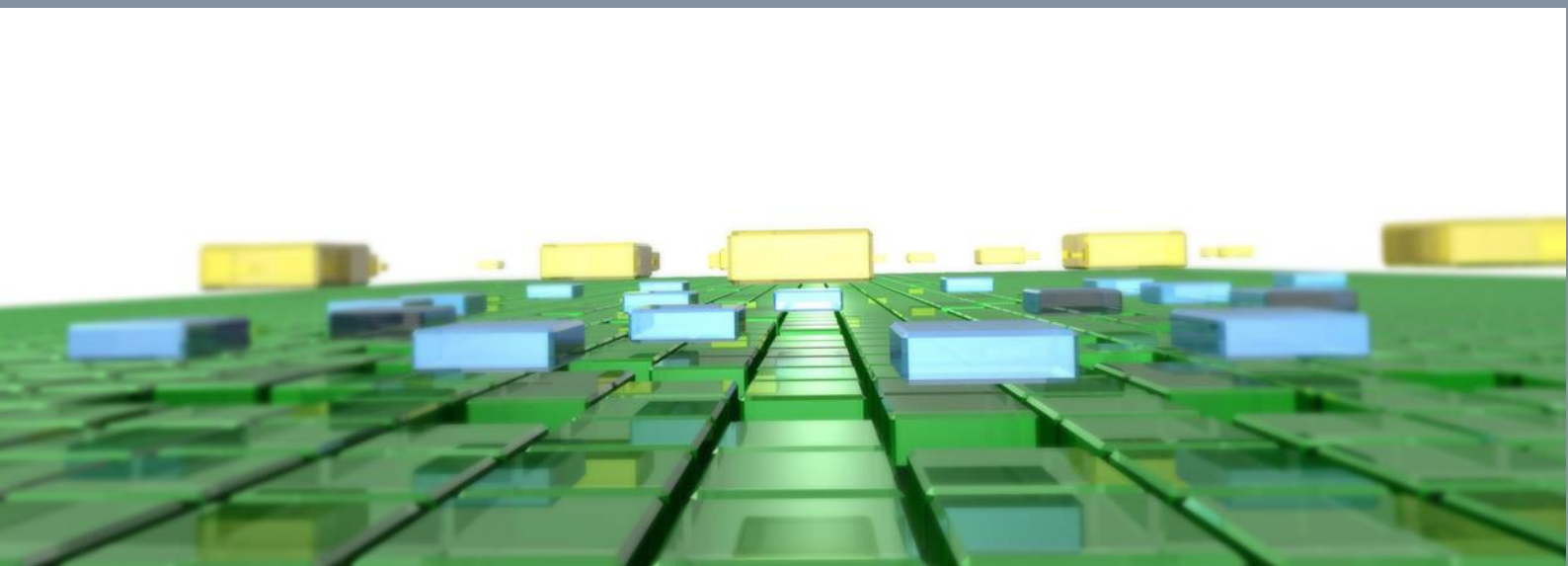


Ruimtelijke onderbouwing “Oude Almeloseweg 13, Oldenzaal”

Gemeente Oldenzaal



Ruimtelijke onderbouwing “Oude Almeloseweg 13, Oldenzaal”

Gemeente Oldenzaal

Projectnummer	2016.0371
Datum:	1 december 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Vefra Design & Build, dhr. F.H.J. Vennegoor
Projectteam BRO Lycens:	Niels van Benthem, Susan van Wijk
Bron foto kaft:	BRO abstract
IMRO-idn:	

BRO-Lycens
Postbus 336
7570 AH Oldenzaal
Deventerstraat 10
7575 EM Oldenzaal
T +31 (0)541 570 730
F +31 (0)541 570 731
E info@lycens.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
2. PROJECTBESCHRIJVING	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
3. BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1 Milieuzonering	30
4.2 Geluid	31
4.3 Bodem	31
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Geur	34
4.7 Water	35
4.8 Erfgoed en archeologie	37
4.9 Ecologie	38
4.10 Verkeer en parkeren	40
5. UITVOERBAARHEID	42
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.2 Economische uitvoerbaarheid	42

BIJLAGE

44

- Bijlage 1 Schetsontwerp nieuwbouw
- Bijlage 2 Watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

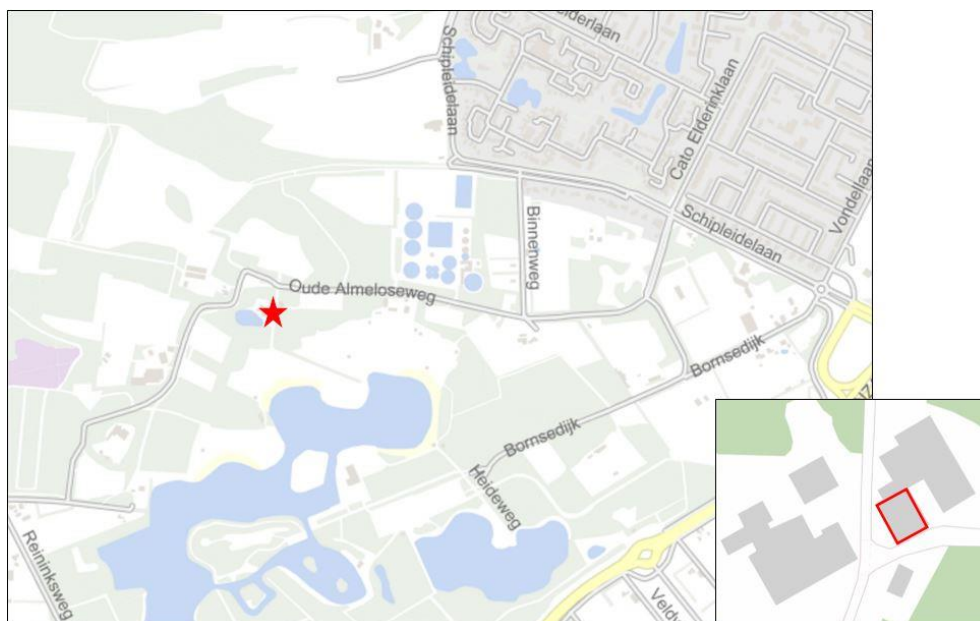
Erve Hulsbeek, gevestigd aan de Oude Almeloseweg 13 te Oldenzaal, is een horecabedrijf met onder andere een restaurant, hotel, groepsaccommodatie en vergader-/activiteiten ruimtes. Het betreft een karakteristiek erf behorende bij het landgoed Het Hulsbeek. Op dit perceel staan diverse karakteristieke gebouwen gecombineerd met nieuwe bebouwing, passend bij het karakter van het erf.

Erve Hulsbeek beschikt in de huidige situatie over een 4**** hotel met 15 luxe kamers en een 2** hotel met veertien zogenoemde budgetkamers. Dit 2** hotel is gevestigd in het voormalig koetshuis. De hedendaagse consument vraagt/ eist bij hotelovernachtingen steeds meer luxe en comfort. Aan deze vraag/eis voldoen de kamers in het 2** hotel niet. Om tegemoet te kunnen komen aan de vraag/ eis van de consument is Erve Hulsbeek voornemens het koetshuis te slopen en daarvoor in de plaats een modern en luxe 3*** hotel met 18 kamers te realiseren. Het nieuwe hotelgebouw past qua afmetingen echter niet geheel binnen de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan.

Om de bouw van het nieuwe hotelgebouw mogelijk te kunnen maken wordt in dit geval op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Een afwijking op basis van het voornoemde artikel dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied omvat een deel van het perceel van Erve Hulsbeek en is gelegen aan de Oude Almeloseweg 13 in Oldenzaal, aan de zuidwestzijde van de kern Oldenzaal. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Oldenzaal, sectie K, nummers 7792 en 9409 (beiden gedeeltelijk). Het projectgebied ligt in het recreatiegebied 'Het Hulsbeek'. Aan de noordzijde ligt de Oude Almeloseweg. Aan de oostzijde ligt het parkeerterrein van Erve Hulsbeek en aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan bosgebied. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weer.

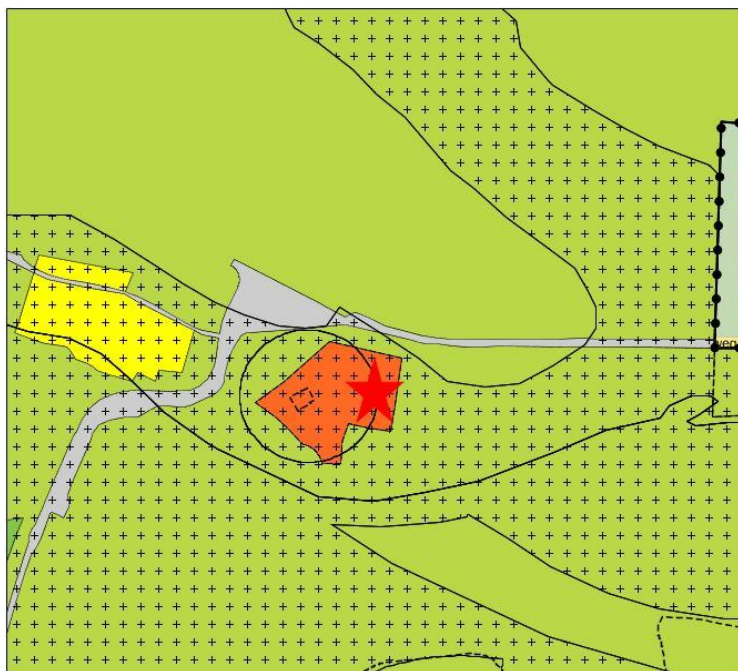


Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing projectgebied (Bron: ArcGIS en PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan “Het Hulsbeek”

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan “Het Hulsbeek”. Dit bestemmingsplan is op 13 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het horecabedrijf heeft de bestemming ‘Horeca’. Het projectgebied bestaat uit een deel van deze bestemming ‘Horeca’. Daarnaast ligt op het perceel de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 1’ en ‘Waarde - Archeologie 2’. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan rond het projectgebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Het Hulsbeek” (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming ‘Horeca’ is een horecabedrijf toegestaan. Onder een horecabedrijf wordt verstaan *“het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek”*.

Binnen de gehele bestemming ‘Horeca’ ter plaatse van de Erve Hulsbeek is maximaal 1200 m² aan bebouwing toegestaan. In de regels is bepaald dat de goothoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 10 meter. Tevens is bepaald dat de maten zoals die bestaand op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan gehandhaafd mogen worden. Verder zijn er nog bepalingen omtrent de maatvoering van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken opgenomen.

Binnen de bestemming ‘Horeca’ zijn geen mogelijkheden opgenomen om af te wijken van deze maten. In het bestemmingsplan is wel een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee 10% kan worden afgeweken van de in de regels aangegeven maten, afmetingen en percentages.

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ zijn bestemd voor de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het projectgebied heeft namelijk deels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

1.3.3 Afwijking ten opzichte van (vigerend) bestemmingsplan

Initiatiefnemer wil het bestaande koetshuis slopen en daarvoor in de plaats een nieuw gebouw realiseren ten behoeve van de horecafunctie/hotel. Het nieuwe gebouw wordt groter en hoger dan het

bestaande gebouw. Hierdoor wordt het maximale bebouwingsoppervlak van 1200 m² overschreden. Ook de maximaal toegestane goot- en nokhoogte wordt met de nieuwbouw overschreden. Deze overschrijding is groter dan 10%, daardoor is binnenplanse afwijkmogelijkheid uit het geldend bestemmingsplan ook niet toereikend.

Om het nieuwe gebouw planologisch mogelijk te kunnen maken wordt middels een buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo, afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Het college heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze procedure. Daarom is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project uitvoerbaar is en dat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de projectbeschrijving. Hierbij wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie in het projectgebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend project kan worden uitgevoerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het recreatiegebied Het Hulsbeek is van oorsprong een landgoed gesitueerd rond Erve Het Hulsbeek. Het landgoed had een oppervlakte van circa 230 ha groot. In 1385 is het erf voor het eerst genoemd onder de naam 'Hulsbeke'. In die tijd was het een horige erf en dat is het gebleven tot ongeveer 1800. Rond 1550 is het erf geïnventariseerd als een kleine hutachtige boerderij met land. Er hoorde geen hooi- en weiland bij het erf, het vee mocht grazen op de gemeenschappelijke heide waar ook het vee van anderen graasden.

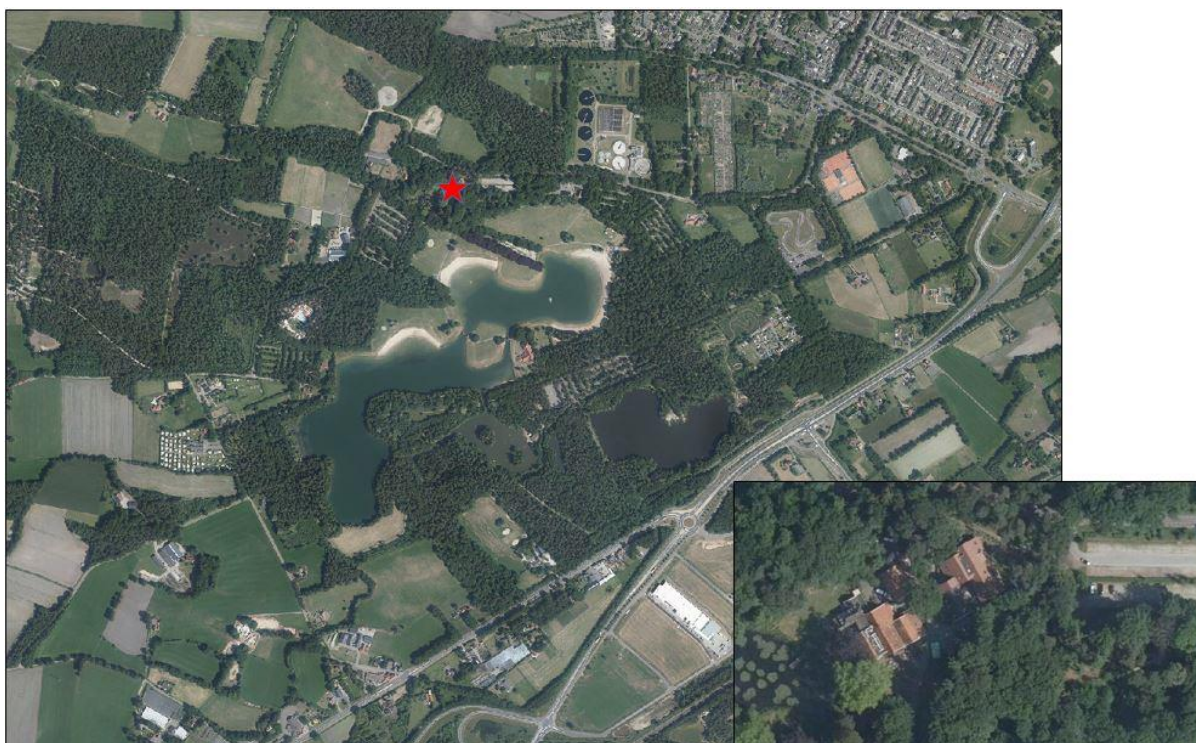
In 1782 is het erf in bezit gekomen van Jan Hulsbeeke die toen het erf exploiteerde en in 1892 is het erf verbouwd door de Oldenzaalse textielbaron Gelderman. Hierbij is het karakter van het Nedersaksische hallehuis goed behouden gebleven. In 1908 is de buitenplaats uitgebreid met een jachthuis. De Springertuin en vijver zijn aangelegd rond 1918.

Uiteindelijk heeft in 1968 het Landgoed een recreatieve bestemming gekregen. Erve Hulsbeek is toen tijdelijk als manege Het Hulsbeek in gebruik geweest. Vanaf 1986 is de buitenplaats in gebruik genomen als partyrestaurant en groepsaccommodatie. In 2012 is het nieuwe 4**** hotel geopend. Afbeelding 2.1 geeft historische kaarten van 1900 en 1950 weer.



Afbeelding 2.1: Historisch topografische kaarten ±1900 (links) en ±1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

Het projectgebied ligt in een bosgebied met tussendoor heidevelden, vennetjes, weilanden en andere recreatieve voorzieningen. Het recreatiegebied betreft een afwisselend gebied met in de kern de recreatieplas Het Hulsbeek met stranden en ligweiden. Afbeelding 2.2 geeft een beeld van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving weer.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto projectgebied en omgeving (bron: Provincie Overijssel)

Sinds 2002 hebben diverse verbouwingen plaatsgevonden en is Erve Hulsbeek verbouwd tot een multifunctionele accommodatie met meerdere ruimtes. In 2012 is het nieuwe hotel gebouwd in stijl van de locatie. In 2013 is een authentieke kapschuur gebouw van hout uit de directe omgeving van Erve Hulsbeek. Afbeelding 2.3 geeft een impressie van de huidige situatie van het projectgebied.



Afbeelding 2.3: Impressie huidige situatie projectgebied (bron: Buitenplaats Erve Hulsbeek)

In 2010 is de Springertuin gerenoveerd aan de hand van de originele ontwerpen van L.A. Springer uit 1917. Tijdens de renovatie van de Springertuin zijn de restanten van de fundering van een middeleeuwse watermolen in de Gammelkerbeek gevonden. Deze restanten zijn voor de bezoeker zichtbaar gemaakt.

Op het perceel is nu een horecabedrijf gevestigd bestaande uit een hotel, groepsaccommodatie, restaurant, feestruimte, vergaderruimte. Het projectgebied maakt deel uit van een recreatiegebied waarin diverse andere recreatieve activiteiten worden aangeboden.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Aanleiding

Door de jaren heen hebben diverse verbouwingen aan de bestaande gebouwen plaatsgevonden en heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Op deze wijze zijn enkele karakteristieke panden gerenoveerd en heeft het perceel een rendabele functie die zorgt voor de instandhouding van deze gebouwen.

In het huidige koetshuis is zoals eerder aangegeven een 2** hotel gevestigd met veertien zogenoemde budgetkamers. Deze kamers beschikken niet over het comfort en de luxe die de hedendaagse consument veelal eist bij een hotelovernachting. Daarom wil initiatiefnemer het bestaande koetshuis slopen en deze opnieuw terugbouwen in stijl met de rest van het hotel. Hiermee kan tevens een uitbreiding van het hotel/restaurant plaatsvinden. Een functie die bijdraagt aan het behoud van de panden en die goed aansluit bij de recreatieve functie en doelen van recreatiegebied Het Hulsbeek.

2.2.2 Te slopen bebouwing

Op het perceel staan diverse gebouwen, veelal behorende bij het voormalige landgoed. Deze gebouwen zijn allen in gebruik ten behoeve van het horeca bedrijf. In 2012 is het nieuwe hotel tegen het bestaande koetshuis aan gebouwd. Het koetshuis is sterk verouderd en bouwkundig minder geschikt om hier de gewenste hotelkamers in te kunnen realiseren. Daarom wil initiatiefnemer dit deel slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouw plegen. Afbeelding 2.4 geeft aan welk deel van het gebouw gesloopt gaat worden. Op afbeelding 2.5 is het huidige koetshuis te zien met het hotel waar het koetshuis tegen



aan staat.

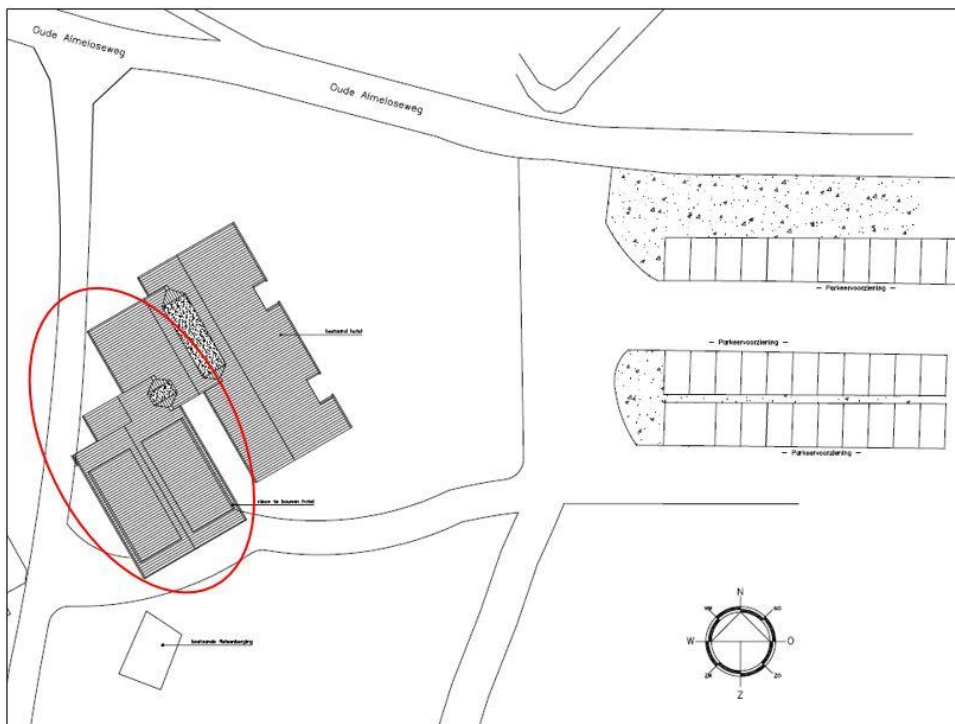
Afbeelding 2.4: Te slopen bebouwing (bron: PDOK)



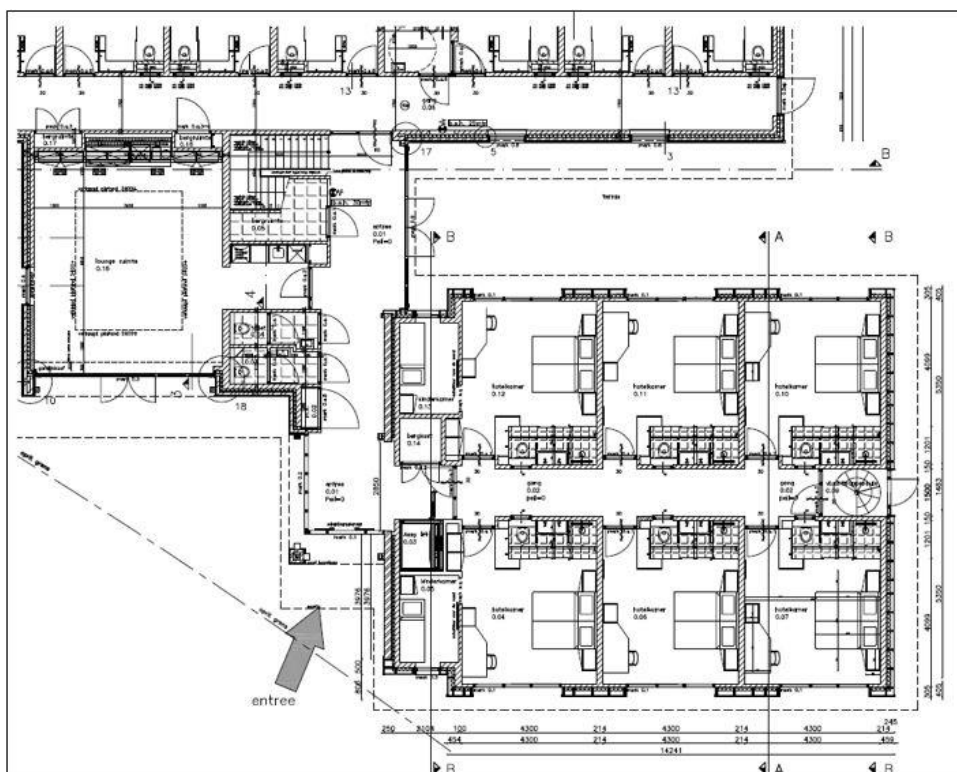
Afbeelding 2.5: Te slopen bebouwing (boven en linksonder) en het hotelgebouw dat er tegen aanstaat (rechtsonder) (bron: Buitenplaats Erve Hulsbeek en Google.nl)

2.2.3 Nieuwbouw

Met het nieuwe gebouw vindt een uitbreiding plaats van het hotelgedeelte van het horecabedrijf. De plattegrond van dit gebouw wordt iets groter dan het huidige koetshuis en het gebouw wordt hoger. Hierdoor is het mogelijk om in dit gebouw een 3*** hotel te realiseren met 18 kamers. Het nieuwe gebouw blijft in verbinding staan met het bestaande hotelgebouw zodat sprake blijft van een eenheid. Afbeelding 2.6 geeft de situering van het nieuwe gebouw weer en afbeelding 2.7 de plattegrond van het nieuwe gebouw.



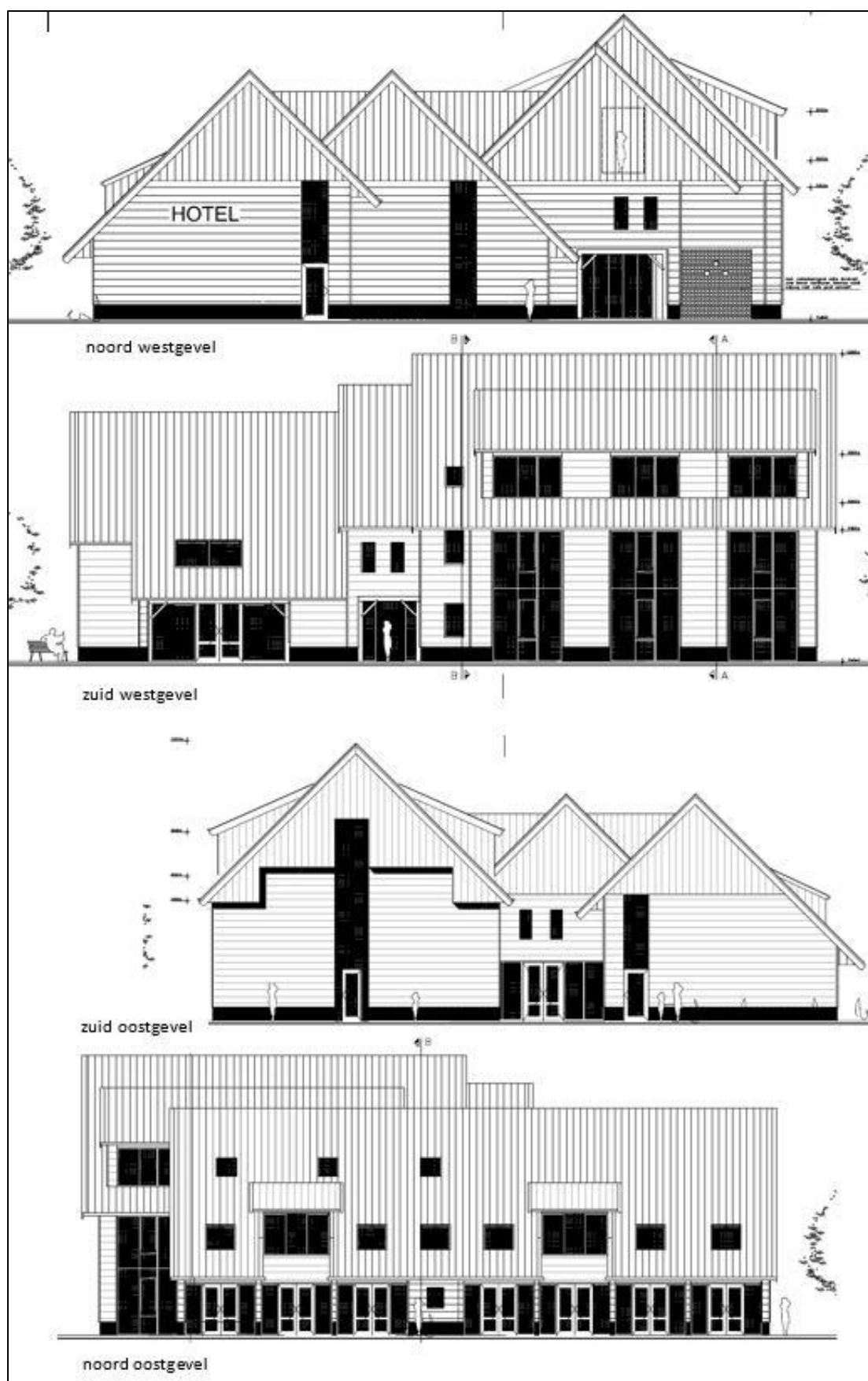
Afbeelding 2.6: Situering nieuwbouw (bron: Vefra Design & Build)



Afbeelding 2.7: Plattegrond nieuwe situatie (bron: Vefra Design & Build)

Het nieuwe gebouw krijgt drie verdiepingen, waarmee het hoger wordt dan de bestaande bebouwing. Qua vormgeving en materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij het bestaande hotel. Op deze wijze wordt een bepaalde eenheid gecreëerd in bebouwing. Op afbeeldingen 2.3 linksboven en 2.5 rechts-onder is de vormgeving en het materiaalgebruik van het huidige hotel te zien. Het nieuwe gebouw krijgt ook een donkere betimmering. Afbeelding 2.8 geeft het aanzicht van de nieuwe bebouwing weer. De bestaande fundering van het koetshuis wordt vervangen door een nieuwe fundering. Deze nieuwe fundering wordt rondom ongeveer 0,5 meter groter. Daarmee wordt de oppervlakte van het nieuwe gebouw iets groter dan het bestaande koetshuis.

Links bovenin in afbeelding 2.3 is te zien dat het bestaande gebouw in de huidige situatie drie punt-daken heeft die ongeveer even hoog zijn. Eén van deze daken is van het koetshuis. Het nieuwe gebouw dat wordt gerealiseerd ter plaatse van het koetshuis krijgt een hoogte van ongeveer 12,5 meter. Het dak van dit gebouw wordt hiermee hoger dan de bestaande situatie en dan de twee andere daken van het bestaande hotel. De bestaande goot wordt ook verhoogd naar ongeveer 5,4 meter. De dakhelling blijft wel hetzelfde als de hellingshoek van de bestaande daken.



Afbeelding 2.8: Aanzichten nieuwe situatie (bron: Vefra Design & Build)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- 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 Rijn-takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarbij alleen bestaande bebouwing wordt uitgebreid door sloop en realisatie van een nieuw, groter gebouw. Hiermee zijn geen rijksbelangen gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking projectgebied

Met het project worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit project.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Recreatie en toerisme

Voor wat betreft het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van recreatie en toerisme zet de provincie met name in op het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit aansluitend bij het ontwikkelingsperspectief ter plekke en met passend binnen de geldende gebiedskenmerken.

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

Ondernemers wordt de ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur,

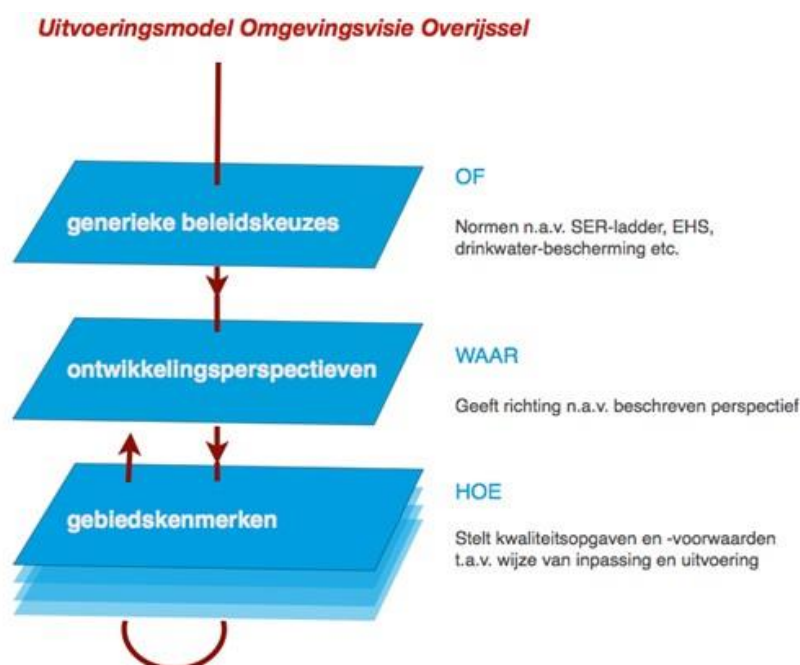
zorg en sport) kunnen we de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterken.

3.2.2 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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 3.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het project wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.4 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader 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 verhardten 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 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bij voorliggend project gaat het om een kleine uitbreiding van de bestaande bebouwing. Een bestaand gebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een groter gebouw terug gebouwd. Dit nieuwe gebouw wordt terug gebouwd op het bestaande erf en binnen de bestemming 'Horeca'. Van een extra ruimtebeslag op gronden die worden gerekend tot de groene omgeving is dan ook geen sprake. Dit past binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 - Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

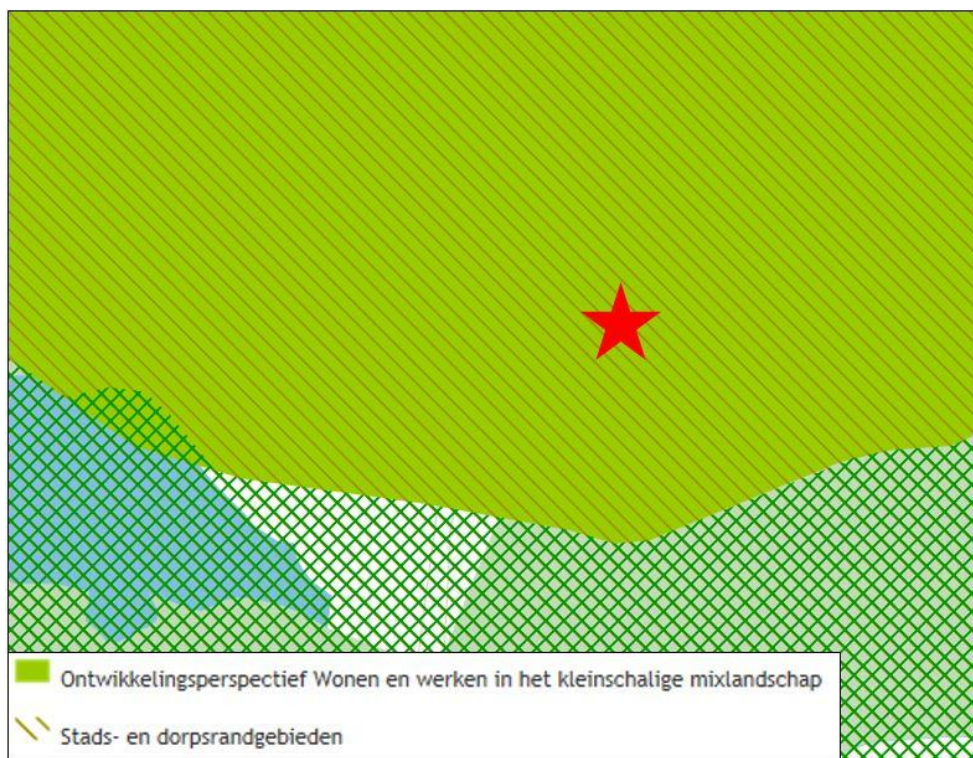
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

1. Erve Hulsbeek is van groot belang voor de uitstraling van het recreatiegebied. Zoals eerder omschreven, sluit het nieuwe gebouw qua architectuur aan bij de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing is hiermee passend in het landschap. Tevens zorgt de uitbreiding voor een versterking van de recreatieve mogelijkheden van het recreatiegebied het Hulsbeek. Voorliggend plan zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Verwezen wordt naar het kopje 'Gebiedskenmerken'. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.
3. Verwezen wordt naar het kopje 'Ontwikkelingsperspectief'. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het ter plaatse geldend ontwikkelingsperspectief.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. 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.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief zijn 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap' en 'Stads- en dorpsranden' zie afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Ontwikkelingsperspectief (bron: Provincie Gelderland)

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap

Binnen dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant staat het gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Aan de voornoemde functies worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden mits die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken

Doorwerking projectgebied

Binnen dit ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een mix van verschillende functies mits de karakteristieke opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt. Met voorliggend project wordt een nieuw hotelgebouw opgericht ter vervanging van een bestaand hotelgebouw. Het gebouw wordt gebouwd in een stijl passend bij de overige gebouwen op het erf. Op deze wijze is sprake van een eenheid in bebouwing die aansluit bij de karakteristieke kenmerken van het perceel. Met deze aanpassing vindt een uitbreiding plaats van de bestaande hotelfunctie op het perceel. Bij dit project is sprake van versterking van de recreatieve functie met behoud van de karakteristieke kenmerken. Dit is passend binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van twee elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Ontwikkelingen dienen onder meer bij te dragen aan het verbinden van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden met hun omgeving en de landschappelijke structuren en routes.

Doorwerking projectgebied

Met voorliggend project vindt een versterking van de verblijfsrecreatieve functie plaats. Hierdoor wordt bijgedragen aan het versterken van het recreatieve karakter van Het Hulsbeek, welke op basis van het provinciaal beleid deels aangeduid als stadsrandgebied. De kwaliteitsverbetering heeft daarnaast betrekking op de verbetering van het aanzicht van de gebouwen. De architectuur van het gebouw past bij de huidige bebouwing en het karakteristieke landschap. Geconcludeerd wordt dat het project passend is binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stads- en dorpsranden'.

Conclusie

Voorliggend project is passend binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. natuurlijke laag;
2. laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. stedelijke laag;
4. lust- en leisurelaag.

Op het plangebied zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de lust- en leisurelaag van toepassing.

Natuurlijke laag

Op afbeelding 3.3 is te zien dat het projectgebied op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangemerkt als 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Afbeelding 3.3: Gebiedskenmerkenkaart, Natuurlijke laag Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.

Dekzandvlakte en ruggen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

Doorwerking projectgebied

Doordat sprake is van in cultuur gebrachte gronden is de oorspronkelijke natuurlijke laag niet meer zichtbaar. Voorliggend project betreft een kleine uitbreiding van bestaande bebouwing. Het bestaande koetshuis wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een groter gebouw terug gebouwd. Dit gebouw is passend in de omgeving en heeft geen negatieve effecten op de kenmerkende omgevingsaspecten. De natuurlijke laag wordt niet aangetast met voorliggend project.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' heeft het projectgebied de aanduiding 'Jonge heide- en broekontginningslandschap', zoals te zien is op afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4: Gebiedskenmerkenkaart, Laag van het agrarisch cultuurlandschap Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Jonge heide- en broekontginningslandschap

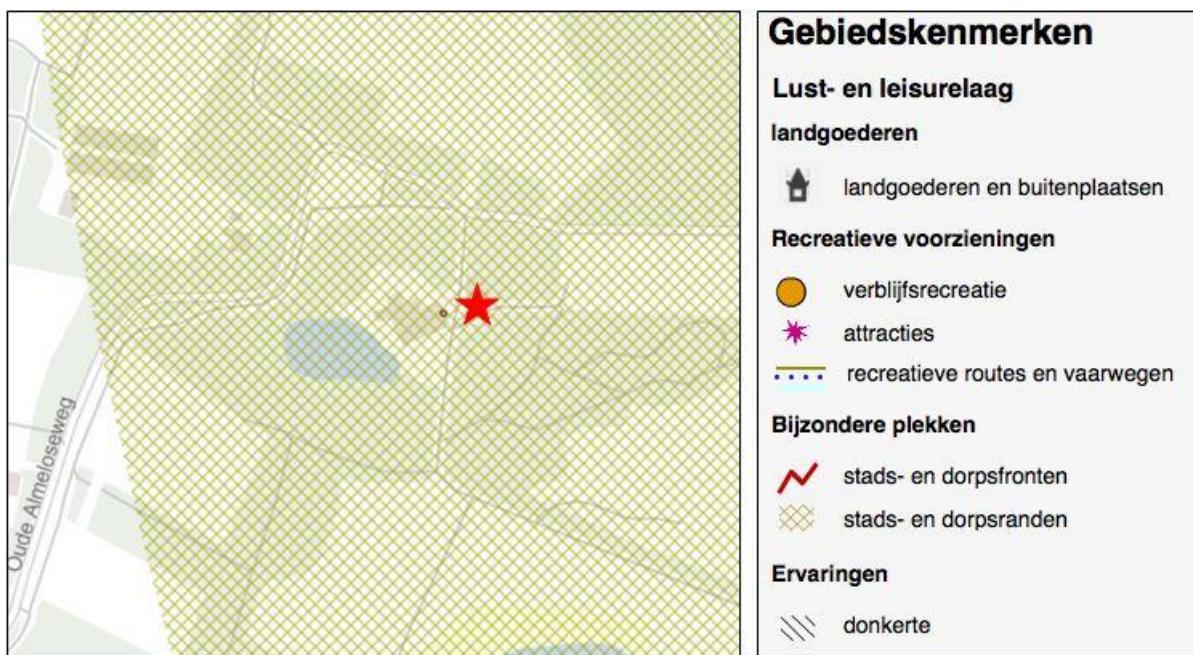
Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. 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.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan bestaat uit het slopen van een bestaand gebouw en daarvoor in de plaats het realiseren van een nieuw gebouw op dezelfde plaats. Hiermee vindt een kwaliteitsverbetering plaats op Erve Hulsbeek. In de omgeving rond het erf vinden geen aanpassingen plaats. Het plan draagt bij aan het behoud en versterking van het bestaande erf en de omgeving.

Lust- en leisurelaag

Het projectgebied kent op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Lust- en leisurelaag' de aanduiding 'Verblijfsrecreatie' en 'Stads- en dorpsranden', zie afbeelding 3.5.



Afbeelding 3.5: Gebiedskenmerkenkaart, Lust- en leisuurelaag Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Verblijfsrecreatie

Campings, complexen van zomerhuizen/ vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalowparken voor met een veel uniformer bebouwingstype en planopzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteit voorzieningen.

De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifieker en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken.

Doorwerking projectgebied

Met de uitvoering van voorliggend project, vindt een uitbreiding en kwaliteitsimpuls plaats van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen op Het Hulsbeek. Door het nieuwe hotelgebouw qua architectuur en vormgeving in dezelfde stijl vorm te geven als het bestaande hotel ontstaat een eenheid in de bebouwing op het erf. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving. Het bestaande erf zelf is zodanig ingepast, dat een verder landschappelijke inpassing geen zin heeft.

Stads- en dorpsranden

Voor de stads- en dorpsranden wordt verwezen naar het ontwikkelingsperspectief. Daarbij is aangegeven dat voorliggend project past binnen het kenmerk Stads- en dorpsranden.

3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regio Twente Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek

Algemeen

Voor het Hulsbeek en omgeving is een Integrale gebiedsvisie opgesteld. De Integrale gebiedsvisie weerspiegelt de mening van de werkgroepen, de kerngroep en de stuurgroep die betrokken zijn bij de toekomst van het Hulsbeek en omgeving. De ambitie bestaat om het Hulsbeek een duidelijke plaats en eigen profiel te geven in de toeristische infrastructuur van Oost-Nederland. Daarnaast is het Hulsbeek een groen transferium, met diverse diensten en voorzieningen, routes en educatieve functies, voor de bundeling en geleiding van het toeristische verkeer naar het Nationaal Landschap Noord Oost Twente.

Uitgangspunten visie

De belangrijkste uitgangspunten van de visie zijn:

- de basiszoning (actieve dagrecreatie in het centrale gedeelte, natuurbeleving in de westelijke zone, verblijfsrecreatie zo veel mogelijk aan de rand) is leidend voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen;
- de landschappelijke en ecologische kwaliteit koesteren en beschermen. Dat betekent voor nu een inhaalslag in onderhoud, waar de Regio inmiddels mee gestart is;
- werken aan een herkenbare en hoogwaardige uitstraling;
- ondernemers moeten de ruimte krijgen om te investeren en uit te breiden, mits dat maar gepaard gaat met een investering in kwaliteit;
- Toeters Dennen is een mooi evenemententerrein, dat beter benut zou kunnen worden als er basisinfrastructuur aanwezig zou zijn;
- de potentie voor uitbreiding bezoekersaantallen benutten, vooral ook door uitbreiding van bestaande ondernemingen;
- marktkansen oppakken door samenwerking te zoeken.

Niet gewenst zijn:

- het opgeven van de laagdrempeligheid en de zoning;
- grootschalige evenementen of voorzieningen, die qua imago niet aansluiten bij het profiel van het Hulsbeek;
- een sterke toename van de verkeersdruk op en rond het Hulsbeek.

Doorwerking projectgebied

Met voorliggend project vindt een uitbreiding en kwaliteitsverbetering plaats van een bestaande recreatieve functie. Door medewerking te verlenen aan dit project, krijgt de ondernemer de ruimte om uit te breiden. Gezien het ontwerp van het gebouw in samenhang met de bestaande bebouwing en het erf, wordt hier geïnvesteerd in kwaliteit. Voorliggend project is een voorbeeld van een ontwikkeling waarvoor de visie is opgesteld. Het project voldoet aan het regionale beleid.

3.3.2 Nota verblijfsrecreatie Noordoost- Twente

Algemeen

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben besloten op gebied recreatie & toerisme samen te werken en gezamenlijk een beleidsnota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente op te stellen. Immers, de toerist kent geen gemeentegrenzen. Doel van de gemeenten is om het verblijfs-toerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Belangrijke voorwaarden hiervoor is het kunnen aanbieden van een optimaal en divers aanbod aan kwalitatief goede verblijfsmogelijkheden binnen Noordoost Twente dat aansluit

bij de wensen en behoeften van de toerist. In dat kader is het van belang om het huidige aanbod van verblijfsmogelijkheden binnen de vier gemeenten onder de loep te nemen en te bepalen of en waar ingezet moet worden op vergroting, versterking of verbreding van het aanbod.

Plannen die bijdragen aan de centrale doelstelling, de versterking van de verblijfsrecreatieve sector, worden met een positieve insteek behandeld. Bij de ruimtelijke afweging van wensen tot uitbreiding of nieuwvestiging spelen de volgende overwegingen een rol:

1. nieuwvestiging moet een kwalitatieve en economische en/of duurzame meerwaarde zijn voor het toeristisch-recreatieve product en een acceptabele toevoeging aan het landschapsbeeld;
2. de accommodatie doet geen onevenredige afbreuk aan bestaande landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
3. een uitbreiding of nieuwvestiging draagt bij aan kwaliteitsverbetering;
4. kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid is van toepassing.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel. Hieruit zijn de volgende vertrekpunten te destilleren:

- er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd;
- een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning;
- bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/het omliggende gebied;
- de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan betreft een uitbreiding van een bestaande horeca-/hotelfunctie. De architectuur van het nieuwe gebouw sluit aan bij de bestaande karakteristieke bebouwing en daarmee ook bij de bestaande landschappelijke waarden. Het huidige gebouw is sterk verouderd en voldoet niet aan de gewenste kwaliteit. Met het nieuwe gebouw vindt daarom een kwaliteitsverbetering plaats. Het betreft niet een dermate grote uitbreiding dat tevens een investering wordt gevraagd in de kwaliteit van de omgeving. Voorliggend plan voldoet aan de Nota verblijfsrecreatie Noordoost-Twente

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oldenzaal, strategische ingrepen voor de toekomst

Algemeen

De 'Structuurvisie Oldenzaal' is op 10 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie laat het ontwikkelperspectief voor Oldenzaal zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie vormt de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming. Met de vier strategische ingrepen: 1. Vergroten van stedelijk kerngebied, 2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal, 3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en 4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt.

De strategische ingrepen zijn vertaald in een overzichtelijk kaartbeeld, in afbeelding 5.7 is hiervan een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 3.6: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Oldenzaal' (bron: Gemeente Oldenzaal)

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is met name de strategische ingreep 'Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal' van toepassing. Op deze strategische ingreep, voor zover relevant voor het plangebied, wordt hierna ingegaan.

Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal

Uitgangspunt voor de structuurvisie is meer doen met wat er al is. De kracht van Oldenzaal zit in een aantrekkelijk woon- en ondernemersklimaat en een aangename omgeving om te verblijven. Fysiek laat dit zich zien door aaneengesloten bedrijventerreinen, regionale voorzieningen, een cultuurhistorisch hart, een regionaal recreatiegebied en een onderscheidend landschap. Deze vijf elementen mogen meer zichtbaar worden en maken onderdeel uit van de Etalage van Oldenzaal. Dit is een zone dwars door de stad, waar je de dynamiek ervaart, de mensen samenkomen en Oldenzaal letterlijk laat zien wat ze allemaal in huis heeft.

Het Hulsbeek is één van de vijf elementen die onderdeel uitmaken van de Etalage van Oldenzaal. Het recreatiegebied Hulsbeek lijkt niet bij Oldenzaal te horen terwijl dit de recreatieplek is voor veel mensen binnen en buiten Oldenzaal. Het gebied ligt nu wat verscholen maar krijgt de kans om zich te etaleren door een nieuw adres te maken aan de Etalage. Ook kunnen er recreatieve functies worden gepresenteerd als visitekaartje naar Het Hulsbeek.

Doorwerking projectgebied

Met dit bestemmingsplan wordt aan de rand van recreatiegebied Het Hulsbeek een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een hotel uitgebreid. Naast het feit dat met het initiatief sprake is van een versterking van het verblijfsrecreatieve aanbod, draagt het initiatief ook bij aan een versterking van het dagrecreatieve aanbod. Er is immers sprake van extra recreanten op Het Hulsbeek die tevens gebruik zullen maken van het al aanwezige aanbod. Hiermee levert het initiatief derhalve een positieve bijdrage aan de Etalage van Oldenzaal en de functie van Het Hulsbeek als recreatiegebied in het bijzonder.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische- en omgevingsaspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit project relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

4.1.2 Beoordeling

Algemeen

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het projectgebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt.

Invloed omgeving op nieuwe functie

Het nieuwe gebouw is een uitbreiding van een bestaand hotel. Een dergelijke functie wordt niet gezien als een milieugevoelige functie waardoor van enige hinder op de nieuwe functie in het projectgebied geen sprake is.

Invloed nieuwe functie op omgeving

Een hotel wordt wel gezien als een milieubelastende functie. Op basis van de VNG-uitgave wordt de functie 'hotel' gerekend tot de milieucategorie 1 ('Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra'). Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar,

De dichtstbijzijnde woning bij het projectgebied betreft de woning aan de Oude Almeloseweg 17. Deze woning ligt op een afstand van minimaal 60 meter ten opzichte van de bestemming 'Horeca'. De afstand

tot het concrete project, de uitbreiding van het hotelgebouw, bedraagt zelfs 130 meter. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (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 of project een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het project een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde of een hogere waarde te voldoen.

4.2.2 Beoordeling

Een hotel wordt niet gezien als een geluidgevoelige functie. In het kader van de Wgh hoeft voor deze uitbreiding geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Een hotel wordt wel gezien als een geluidsbron. Echter, gezien de grote afstand van de dichtstbijzijnde woning tot het projectgebied, kan worden aangenomen dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij deze woning niet wordt overschreden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

4.3.2 Beoordeling

Bij voorliggend project wordt een bestaand gebouw dat nog in gebruik is ten behoeve van een hotel gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw hotelgebouw opgericht. Dit gebouw wordt op dezelfde locatie gebouwd als het bestaande gebouw en slechts met enkele meters uitgebreid op gronden die, net als het bestaande hotel, zijn bestemd als 'Horeca'. Er vindt met voorliggend project derhalve geen verandering van functie plaats.

Gelet op het feit dat geen sprake is van functiewijziging en het nieuwe hotelgebouw grotendeels ter plaatse van het bestaande hotelgebouw wordt gerealiseerd, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. Worden binnen een afstand van 50 of 300 meter van respectievelijk een provinciale of rijksweg gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt dan is onderzoek nodig indien de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ overschreden dreigen te worden. Is geen sprake van een (dreigende) normoverschrijding dan geldt er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de eerder genoemde onderzoekszone.

4.4.2 Beoordeling

Zoals hiervoor is aangegeven, worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen al aangemerkt als NIBM. Dit heeft te maken met het aantal verkeersbewegingen dat voortkomt uit een dergelijk aantal woningen. De uitbreiding zorgt voor een toename van 14,5 verkeersbewegingen per dag. Dit aantal ligt ver onder het aantal verkeersbewegingen afkomstig van 1.500 woningen.

Tot slot wordt geconcludeerd dat een hotel geen gevoelige bestemming is als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5 Externe veiligheid

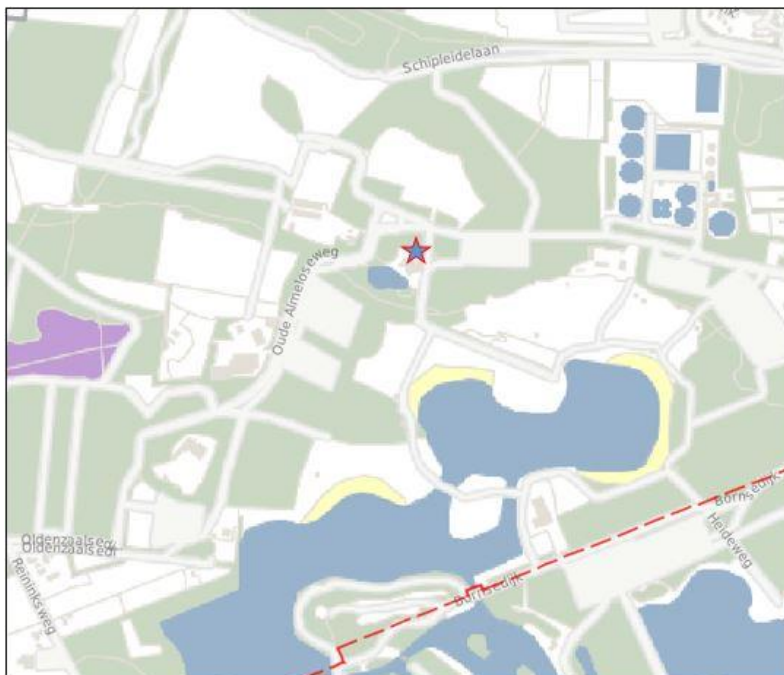
4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

4.5.2 Beoordeling

Het nieuwe gebouw kan aangemerkt worden als een beperkt kwetsbaar object. Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het projectgebied aanwezig zijn. Afbeelding 4.1 geeft een uitsnede van de Risicokaart weer.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het projectgebied (Bron: Risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart ligt ten zuidoosten van het projectgebied een buisleiding voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze buisleiding ligt op grotere afstand dan 500 meter van het projectgebied. Deze buisleiding ligt dermate ver van het projectgebied, dat deze niet zorgt voor een belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het projectgebied.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

4.6.2 Beoordeling

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 950 meter van het projectgebied. Gelet op deze ruime afstand tot veehouderijen vormen veehouderijen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom worden veehouderijen ook niet (extra) belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.7 Water

4.7.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale 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.

Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, lokale benutting
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie.

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.

De gemeente Oldenzaal en het waterschap hebben op 24 april 2013 een overeenkomst over het beheer en onderhoud van wateren binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Deze overeenkomst betreft de overdracht van het beheer en onderhoud van de gemeente naar het waterschap van de waterlopen en vijvers die van directe invloed zijn op het bekensysteem. Vijvers en waterpartijen die geen invloed hebben op het bekensysteem blijven in beheer bij de gemeente.

4.7.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

4.7.3 Beoordeling

Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het project door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Dit betekent dat nader contact opgenomen dient te worden met het waterschap. De uitgevoerde watertoets¹ is opgenomen als bijlage. De relevante onderdelen uit de verkregen watertoets zijn in deze paragraaf verwerkt.

Wateraspecten projectgebied

Algemeen

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. Tevens bevindt het projectgebied zich niet binnen de beschermingszone van een waterloop, een grondwaterbeschermingsgebied of een intrekgebied.

¹ Waterschap Vechtstromen, Watertoets, d.d. 17 oktober 2016

(Grond)wateroverlast

Binnen het projectgebied is geen sprake van wateroverlast. Ook als gevolg van het oprichten van het nieuwe gebouw is het niet te verwachten dat wateroverlast zal optreden. Het waterschap heeft geadviseerd om te zorgen dat er voldoende drooglegging is om bijvoorbeeld opdrijven van verharding en schimmelvorming in de kruipruimte te voorkomen. Geadviseerd wordt om te zorgen voor een drooglegging van 1,00 meter voor bebouwing met kruipruimte en een drooglegging van 0,70 meter voor bebouwing zonder kruipruimte.

Verwerking hemelwater

Het op het dak van het nieuwe gebouw vallende hemelwater zal afstromen naar de omliggende gronden en daar infiltreren. Op het nieuwe gebouw worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast waardoor ervanuit gegaan kan worden dat het afstromende hemelwater schoon is.

Afvalwater

In de huidige situatie heeft het gebouw 14 kamers. In de toekomstige situatie heeft dit gebouw 18 kamers. Het afvalwater wordt via het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. De toename van het afvalwater van 4 extra kamers betreft een dermate kleine toename dat dit kan eenvoudig kan worden afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Nabij het projectgebied ligt aan Erve Hulsbeek wel een klein vennetje en op een afstand van circa 75 meter is de Gammelkerbeek gelegen. De recreatieplassen bevinden zich hemelsbreed op een afstand van circa 200 meter van het projectgebied. Er wordt met de nieuwbouw in principe geen water geloosd op de voornoemde oppervlaktewateren. Enkel bij extreme neerslag kan het voorkomen dat het overtollige water afstroomt naar het oppervlaktewater. Zoals hiervoor al aangegeven is dit hemelwater niet vervuild.

Voorliggend project leidt dan ook niet tot een aantasting van de oppervlaktewaterkwaliteit in de omgeving.

Grondwaterkwaliteit

Het project heeft geen negatieve invloed op de grondwaterkwaliteit ter plaatse.

4.7.4 Conclusie

Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

4.8 Erfgoed en archeologie

4.8.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;

- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.8.2 Beoordeling

Erfgoed

In het projectgebied staat karakteristieke bebouwing. Erve Hulsbeek betreft een karakteristiek erf. Met voorliggend project wordt het bestaand koetshuis gesloopt en daarvoor in de plaats komt een nieuw gebouw. De architectuur van dit gebouw sluit aan bij de rest van de bebouwing op Erve Hulsbeek. Hiermee wordt aangesloten bij de karakteristieke waarde van het erf.

In en nabij het projectgebied staan geen gebouwen met monumentale waarde.

Archeologie

Het projectgebied heeft een hoge en middelhoge archeologische waarde. In de regels is hiervoor opgenomen dat voor een bouwplan dat betrekking heeft op een bouwplan kleiner dan 250 m² geen archeologisch onderzoek nodig is. De nieuwe bebouwing wordt aan alle zijden ongeveer 0,5 meter groter dan het bestaande koetshuis. De totale oppervlakte aan nieuwbouw zal niet groter zijn dan 250 m².

4.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect erfgoed en archeologie vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.9 Ecologie

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. 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. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in ruimtelijke plannen. Binnen de provincie Overijssel wordt vooralsnog de term EHS nog gebruikt.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

4.9.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Lonnekermeer, ligt op een afstand van ongeveer 3,5 kilometer van het projectgebied. Het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal', ligt op ruim 4 km aan de oostzijde van de kern Oldenzaal. Overige Natura 2000-gebieden zijn verder weg gelegen.

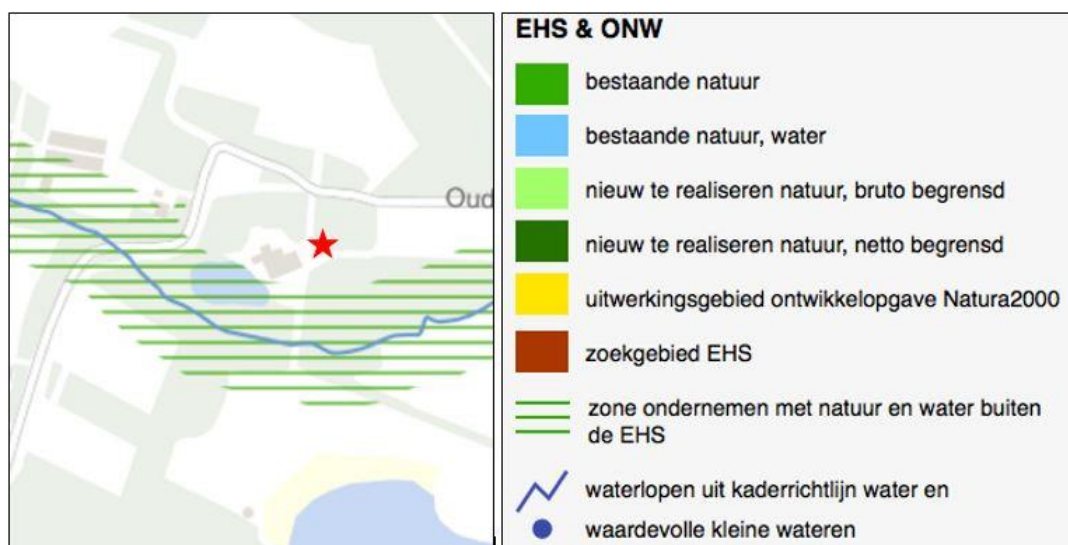
Met het project wordt een nieuw gebouw opgericht voor de uitbreiding van de hotelfunctie op het perceel. Dit nieuwe gebouw vervangt een bestaand gebouw waarin 14 hotelkamers waren gesitueerd. Het nieuwe gebouw wordt niet veel groter dan het bestaande gebouw. Op het perceel ligt de bestemming 'Horeca' en het perceel is sinds jaar en dag ook als zodanig in gebruik.

Feitelijk zal het aantal bezoekers naar het perceel kunnen toenemen, echter planologisch was dit gebruik al toegestaan.

In het nieuwe gebouw komen 18 hotelkamers. Dit is een toename van vier kamers. Het betreft een dermate kleine toename van het aantal bezoekers en te verwachten verkeersbewegingen, dat aanmerkelijk is dat dit geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 3,5 km verderop.

Provinciaal beleid

De concreet begrensde EHS ligt op een afstand van ruim 1,5 km van het projectgebied. In de nabijheid van het projectgebied zijn wel gronden rondom de Gammelkerbeek aangewezen als 'zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'. Dit betreft geen concreet begrensde EHS maar een zone waarin bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op het ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten en de wateropgaven. Afbeelding 4.2 geeft de ligging van deze zone weer.



Afbeelding 4.2: Ligging projectgebied ten opzichte van de concreet begrensde EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruime afstand tot de concreet begrensde EHS wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang) tot gevolg heeft. Ook is geen sprake van een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de 'zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'.

Flora- en faunawet

Het nieuwe gebouw wordt opgericht ter plaatse van een bestaand gebouw. Dit gebouw wordt intensief gebruikt ten behoeve van de recreatieve functie op het erf. In 2010 is in het kader van een de destijds geplande uitbreiding van het hotel (inmiddels gerealiseerd) voor Erve Hulsbeek een Quickscan Natuurtoets² uitgevoerd. De conclusies van deze natuurtoets worden, voor zover in dit kader met de oog op de sloop van het gebouw relevant, hierna weergegeven:

- In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, daarnaast is het gebied ook niet van belang als vliegroute en/of foerageergebied;
- In het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten te verwachten. Er worden geen zwaarder beschermde soorten verwacht;
- In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van broedvogels aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

De Natuurtoets waar hiervoor naar wordt verwezen is al enkele jaren oud. Sinds de uitvoering van het veldbezoek in het kader van deze Natuurtoets, is de situatie op het erf niet zodanig gewijzigd dat dit zou kunnen leiden tot andere conclusies. Gelet hierop is het dan ook niet te verwachten dat met de ontwikkeling, waaronder de sloop, sprake zal zijn van negatieve effecten voor beschermde flora en fauna.

4.9.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het provinciaal beleid (Natuurnetwerk Nederland) voor wat betreft de planologische gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 algemeen

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot de ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'buitengebied' en 'matig stedelijk'³.

² EcoGroen Advies BV, Quickscan Natuurtoets Erve Hulsbeek, Oldenzaal, d.d. 26 oktober 2010

³ Bron: CBS Statline

4.10.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Bij een hotel functie van een 3*** hotel in het buitengebied bij een matig stedelijk gebied⁴ hoort een verkeersgeneratie van maximaal 20,9 verkeersbewegingen per 10 kamers. Bij voorliggend project worden 18 kamers mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van $20,9 \times 1,8 = 37,6$ verkeersbewegingen per dag. In de huidige situatie heeft het gebouw 14 2** hotelkamers. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van ongeveer $1,4 \times 16,5 = 23,1$ verkeersbewegingen per dag. De uitbreiding zorgt daarmee voor een toename van 14,5 verkeersbewegingen per dag.

Het projectgebied ligt in een recreatiegebied. Dit gebied heeft veel recreatieve activiteiten die bezoekers aantrekken. Met name in het hoogseizoen zal er een groot aantal bezoekers naar het recreatiegebied trekken. De toename van 14,5 verkeersbewegingen naar aanleiding van de uitbreiding van het hotel is dermate laag dat dit naar verwachting niet zorgt voor problemen op omliggende wegen. Dit aantal wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Ontsluiting

De ontsluiting van het erf wijzigt niet als gevolg van de nieuwe gebouw. Via het bestaande erf wordt het hotel en het parkeerterrein achter het hotel ontsloten. Indien dit parkeerterrein vol is, kunnen bezoekers de auto parkeren op het naastgelegen parkeerterrein (P2). De ontsluiting van dit parkeerterrein op de Oude Almeloseweg is voldoende overzichtelijk.

4.10.2 Parkeren

Toename van het aantal hotelkamers zorgt voor een toename van het aantal parkeerplaatsen. Bij een hotel functie van een 3*** hotel in het buitengebied bij een matig stedelijk gebied hoort een parkeercijfers van maximaal 7,3 parkeerplaatsen per 10 kamers. Voor voorliggend project komt dit neer op $7,3 \times 1,8 = 13,4$ parkeerplaatsen. In de huidige situatie heeft het koetshuis 14 hotelkamers met 2**, hiervoor geldt een parkeernorm van $6,5 \times 1,4 = 9,1$. Voorliggend project zorgt voor een toename van de parkeervraag van ruim 4 parkeerplaatsen.

Het hotel heeft parkeerplaatsen op eigen terrein. Indien de situatie zich voordoet dat dit parkeerterrein vol is, kan worden uitgeweken naar het parkeerterrein van het recreatiegebied Het Hulsbeek. Dit parkeerterrein ligt naast het hotel. Het recreatiegebied wordt met name overdag gebruikt voor de dagrecreanten van Het Hulsbeek en wordt enkel volledig benut tijdens warme zomerdagen en evenementen. Voor het hotel is met name parkeergelegenheid nodig in de avond- en nachtperiode, dit is de periode dat de dagrecreant veelal weer vertrokken is. Het opvangen van in totaal 4,3 parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein zal dan ook niet zorgen voor parkeerproblemen in het recreatiegebied.

⁴ CBS Statline

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

5.1.1 Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het besluit.

5.1.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt waardoor er geen verplichting geldt tot het vaststellen van een exploitatieplan. De ambtelijke

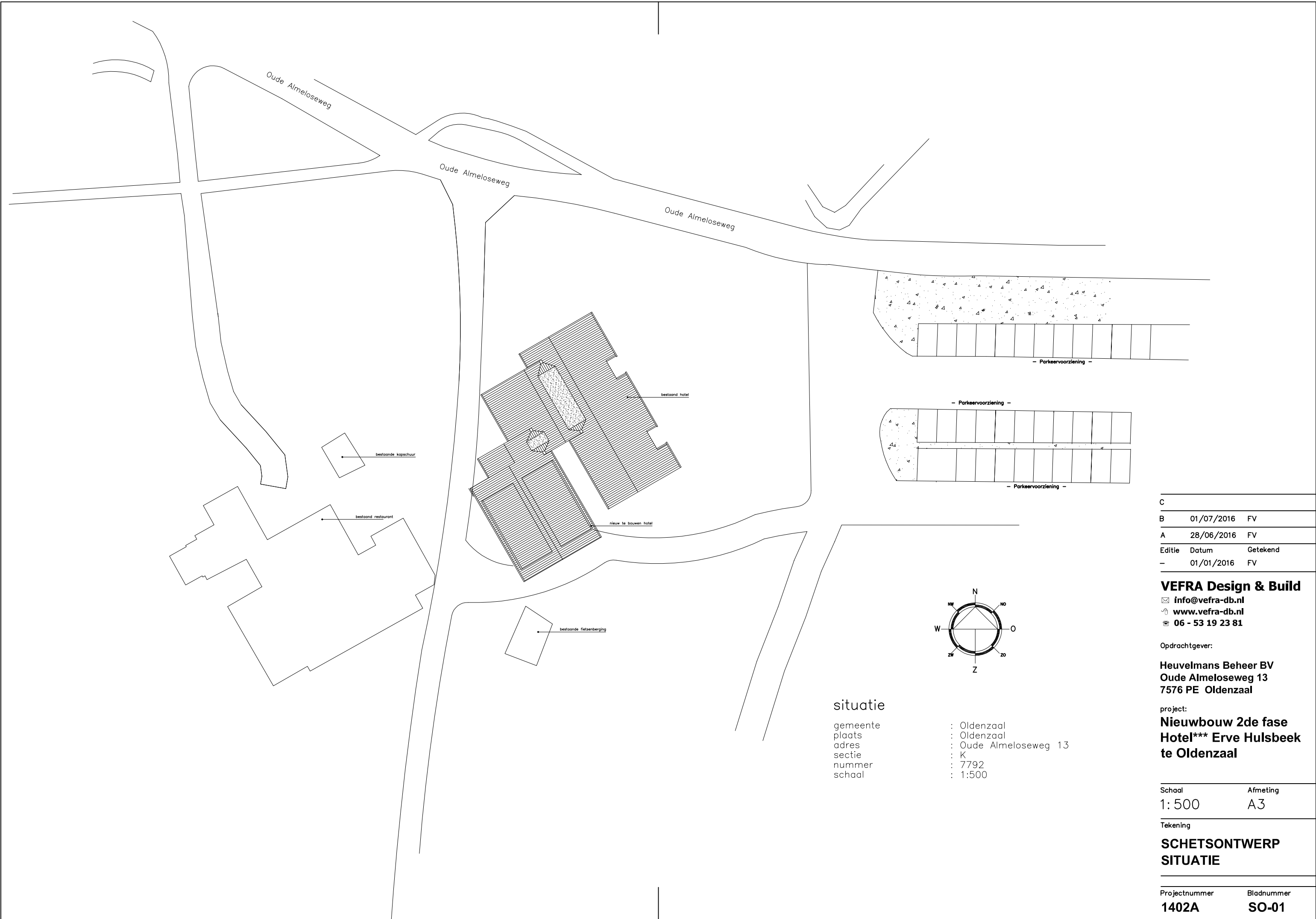
kosten worden in dit geval verhaald via de gemeentelijke legesverordening.

5.2.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

BIJLAGE

Bijlage 1 Schetsontwerp nieuwbouw



C		
B	01/07/2016	FV
A	28/06/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
–	01/01/2016	FV

VEFRA Design & Build
✉ info@vefra-db.nl
📞 www.vefra-db.nl
☎ 06 - 53 19 23 81

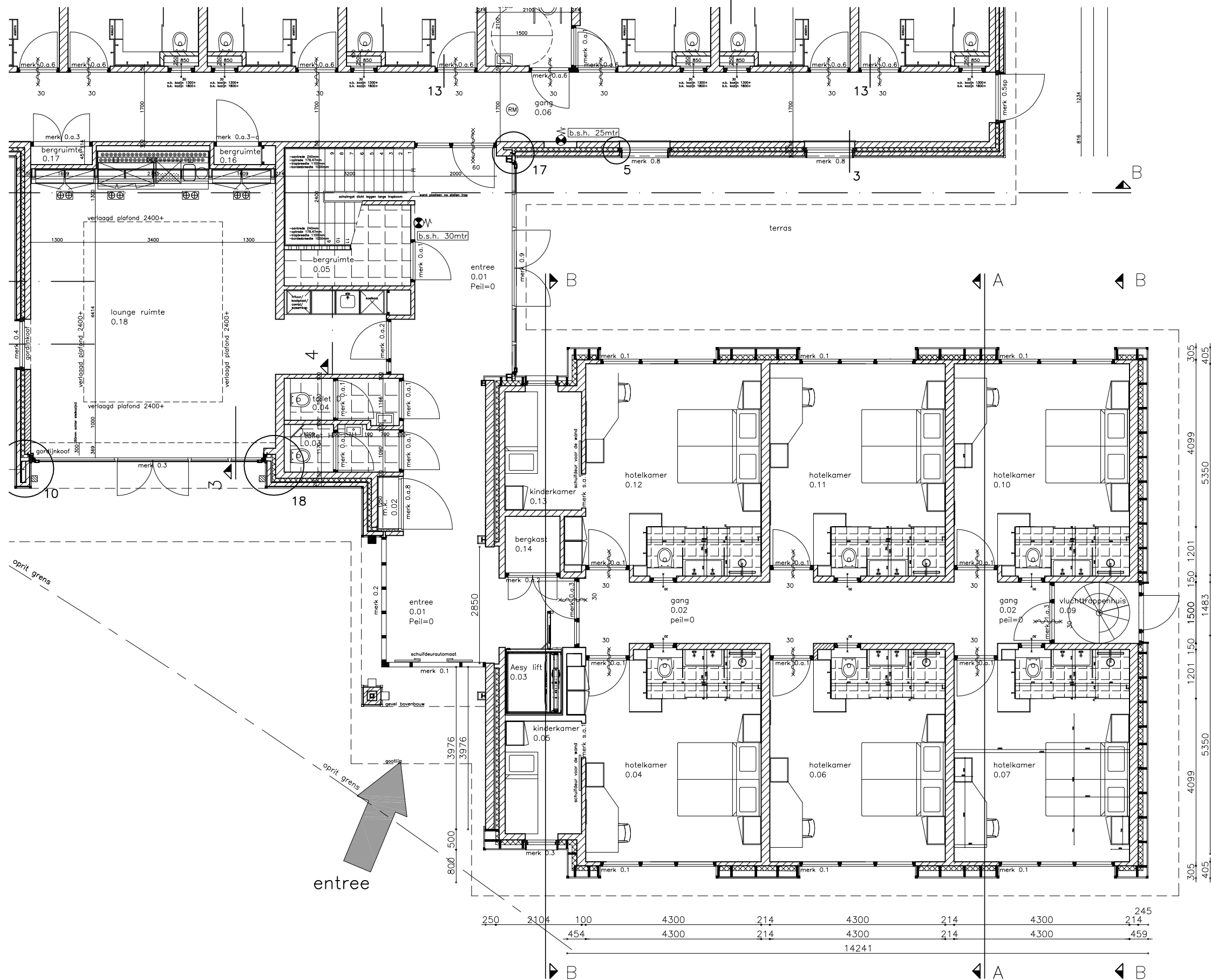
Opdrachtgever:
Heuvelmans Beheer BV
Oude Almloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:
Nieuwbouw 2de fase
Hotel* Erve Hulsbeek**
te Oldenzaal

Schaal	Afmeting
1: 500	A3

Tekening
SCHETSONTWERP
SITUATIE

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01



— beganeground gewijzigd —

C		
B		
A	01/07/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
—	23/04/2016	FV

VEFRA Design & Build
✉ info@vefra-db.nl
🌐 www.vefra-db.nl
☎ 06 - 53 19 23 81

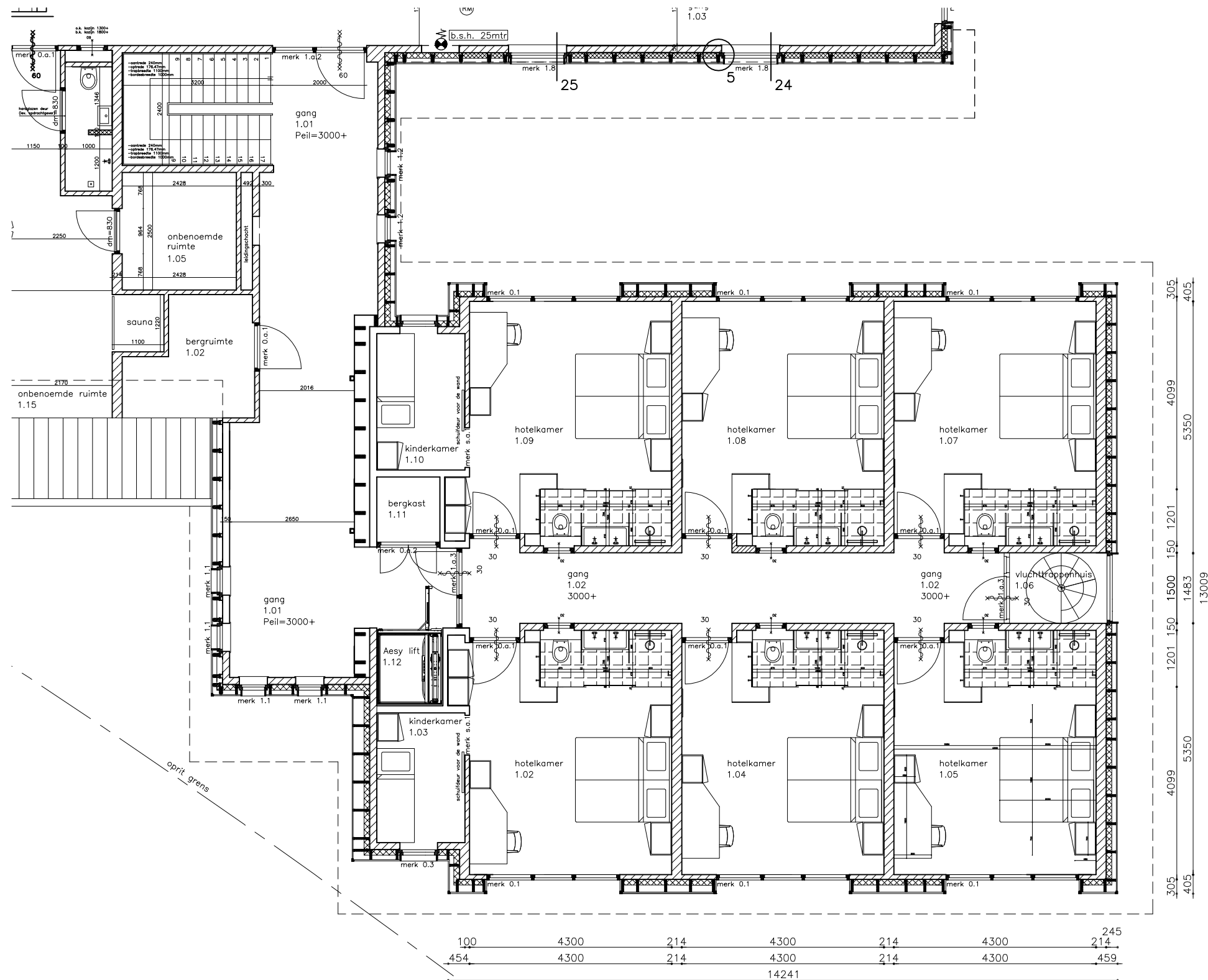
Opdrachtgever:
Heuvelmans Beheer BV
Oude Almloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:
Nieuwbouw 2de fase
Hotel* Erve Hulsbeek**
te Oldenzaal

Schaal	Afmeting
1:100	A3

Tekening
SCHETSONTWERP
GEW. BEGANEGROND

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01



— 1e verdieping gewijzigd —

C		
B		
A	01/07/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
—	23/04/2016	FV

VEFRA Design & Build

✉ info@vefra-db.nl
📞 www.vefra-db.nl
☎ 06 - 53 19 23 81

Opdrachtgever:

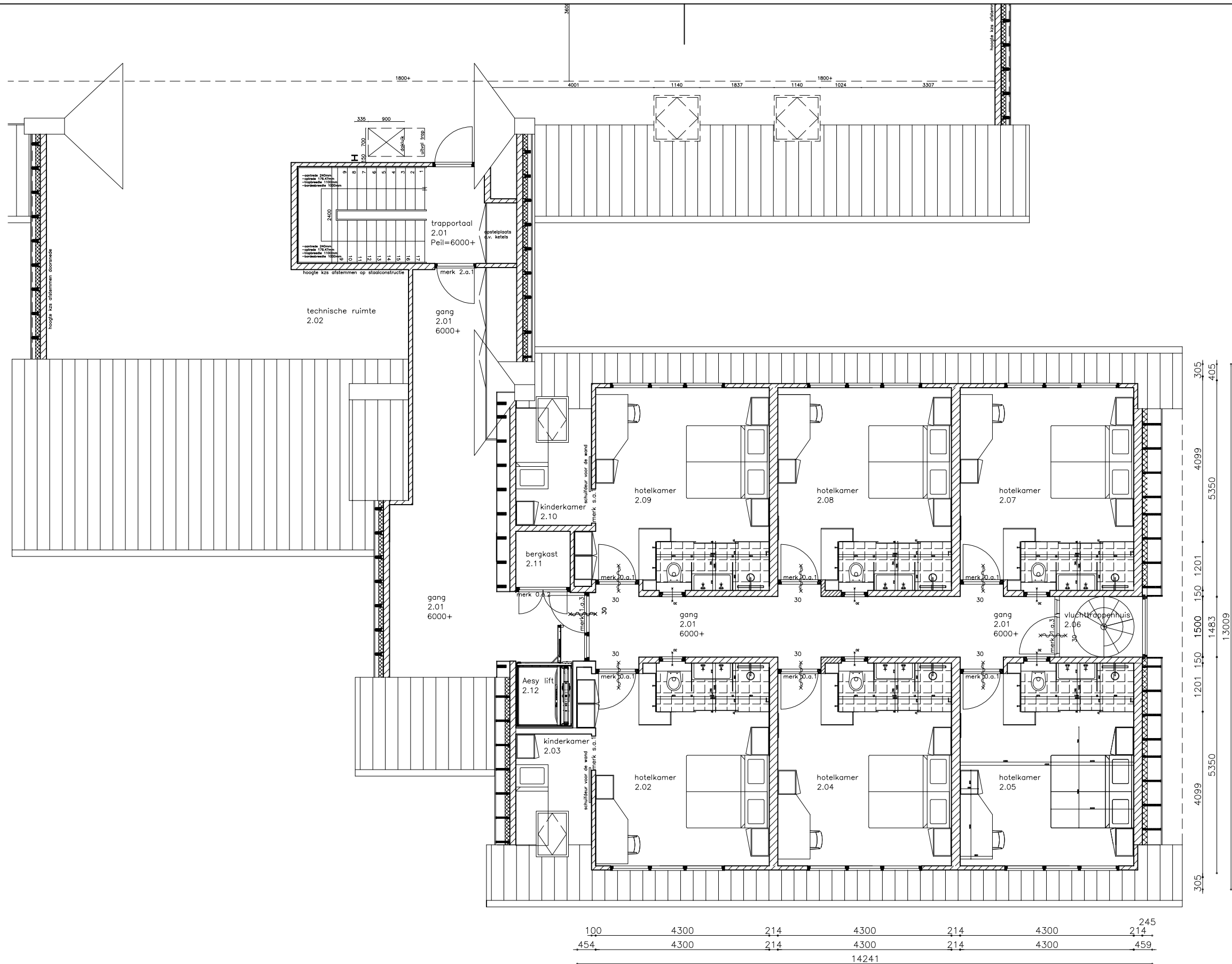
Heuvelmans Beheer BV
Oude Almloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:
**Nieuwbouw 2de fase
Hotel*** Erve Hulsbeek
te Oldenzaal**

Schaal	Afmeting
1:100	A3

Tekening
**SCHETSONTWERP
GEW. VERDIEPING**

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01



- 2e verdieping gewijzigd -

C		
B		
A	01/07/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
-	23/04/2016	FV

VEFRA Design & Build
✉ info@vefra-db.nl
📍 www.vefra-db.nl
☎ 06 - 53 19 23 81

Opdrachtgever:
Heuvelmans Beheer BV
Oude Almloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:
Nieuwbouw 2de fase
Hotel* Erve Hulsbeek**
te Oldenzaal

Schaal	Afmeting
1:100	A3

Tekening
SCHETSONTWERP
GEW. ZOLDER

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01



— noord westgevel gewijzigd —



— zuid westgevel gewijzigd —

C		
B		
A	01/07/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
—	23/04/2016	FV

VEFRA Design & Build
✉ info@vefra-db.nl
🌐 www.vefra-db.nl
☎ 06 - 53 19 23 81

Opdrachtgever:
Heuvelmans Beheer BV
Oude Almloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:
Nieuwbouw 2de fase
Hotel* Erve Hulsbeek**
te Oldenzaal

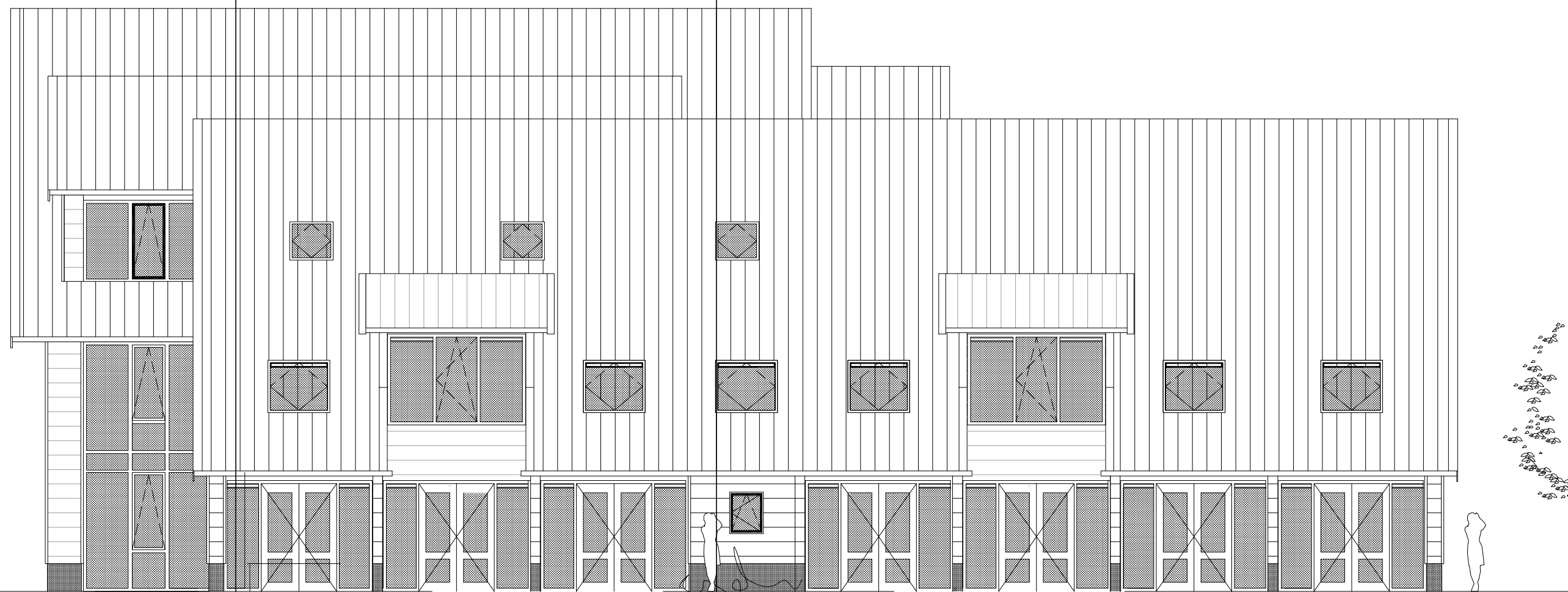
Schaal	Afmeting
1:100	A3

Tekening
SCHETSONTWERP
GEW. GEVELS

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01



A ▶ — zuid oostgevel gewijzigd — ◀ B



A ▶ — noord oostgevel gewijzigd — ◀ B

C		
B		
A	01/07/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
—	23/04/2016	FV

VEFRA Design & Build

✉ info@vefra-db.nl
🌐 www.vefra-db.nl
☎ 06 - 53 19 23 81

Opdrachtgever:

Heuvelmans Beheer BV
Oude Almeloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:

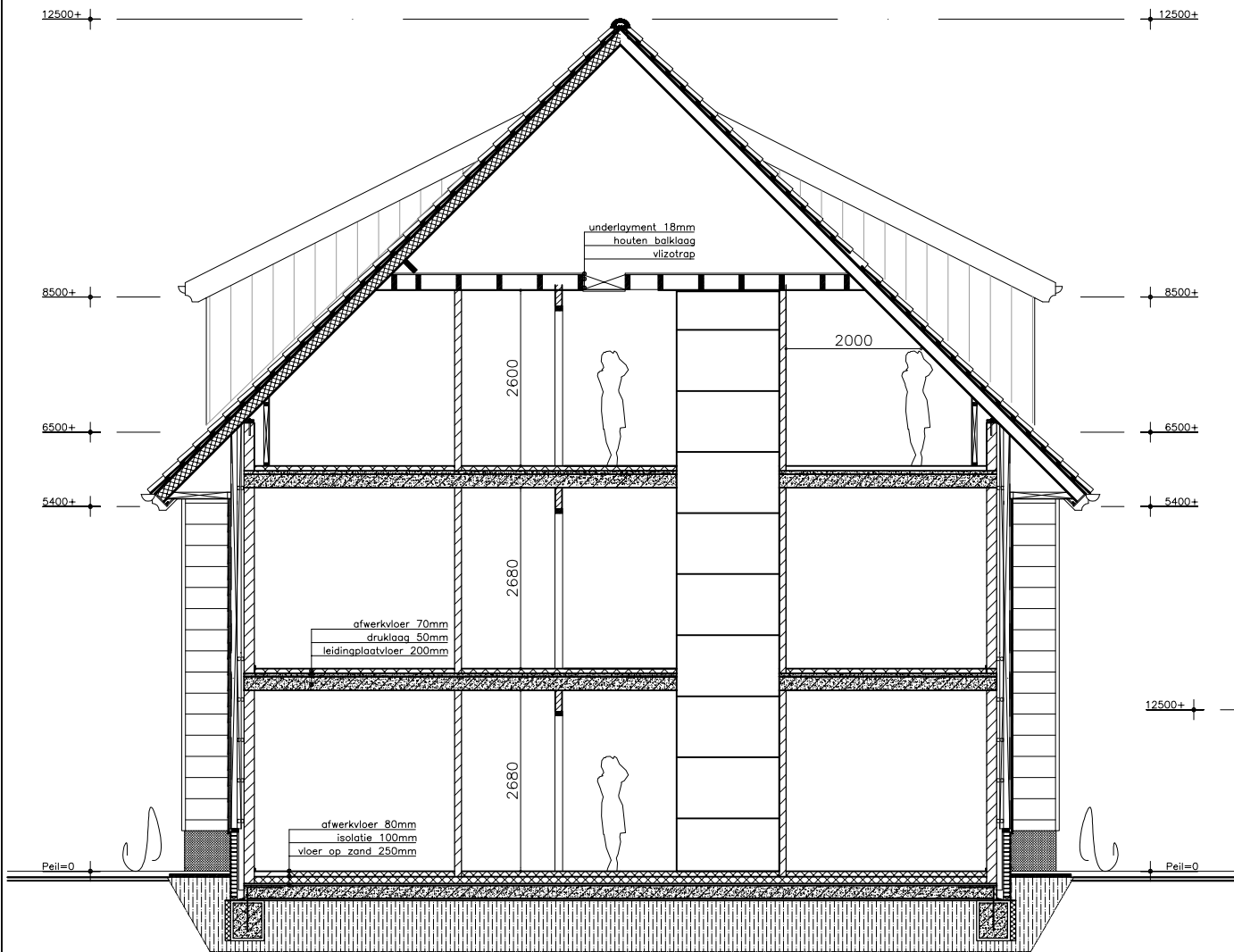
Nieuwbouw 2de fase
Hotel*** Erve Hulsbeek
te Oldenzaal

Schaal	Afmeting
1:100	A3

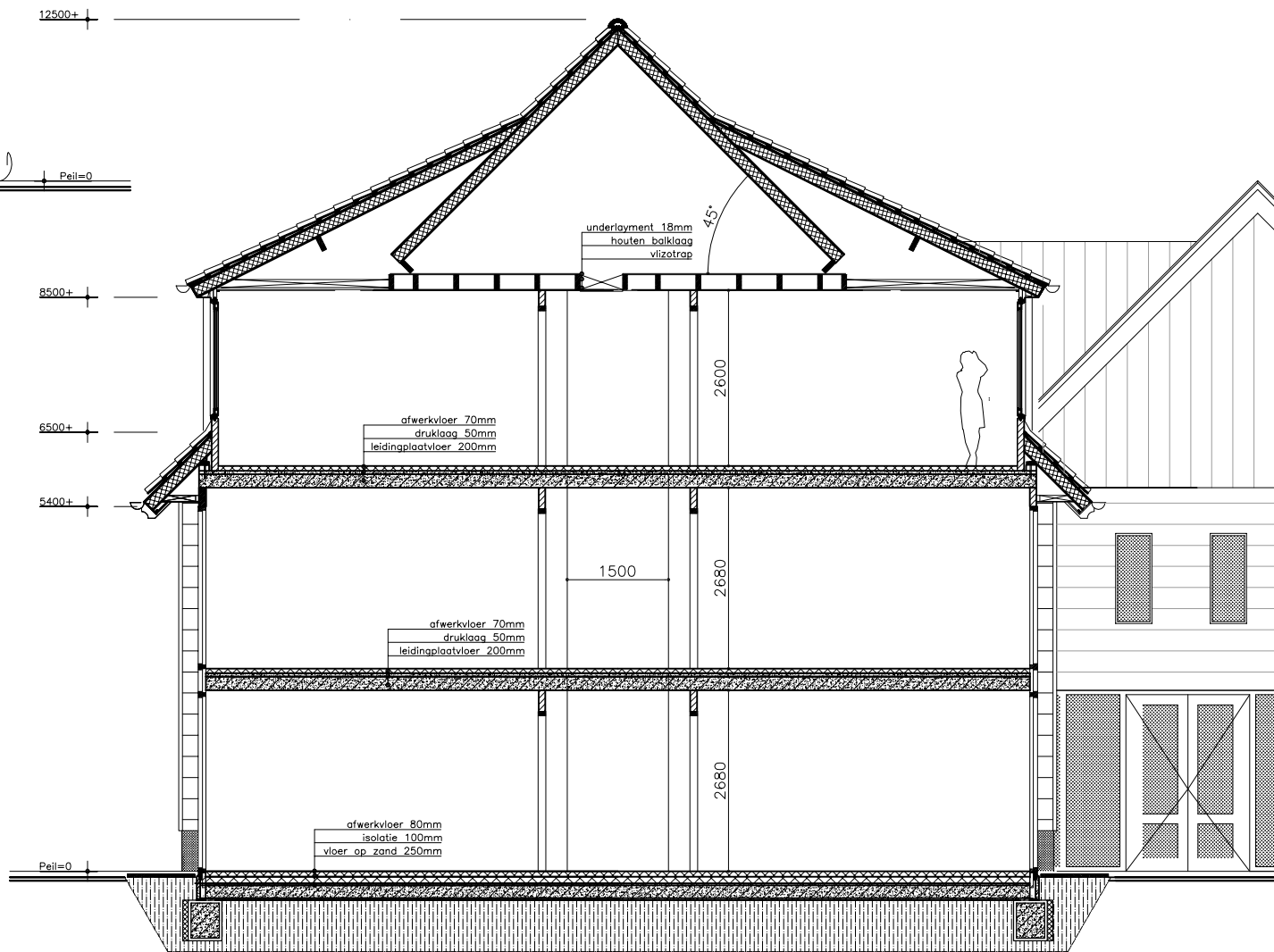
Tekening

**SCHETSONTWERP
GEW. GEVELS**

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01



— doorsnede B-B —



— doorsnede A-A —

C		
B		
A	01/07/2016	FV
Editie	Datum	Getekend
—	23/04/2016	FV

VEFRA Design & Build
✉ info@vefra-db.nl
📞 www.vefra-db.nl
📠 06 - 53 19 23 81

Opdrachtgever:
Heuvelmans Beheer BV
Oude Almloseweg 13
7576 PE Oldenzaal

project:
Nieuwbouw 2de fase
Hotel* Erve Hulsbeek**
te Oldenzaal

Schaal	Afmeting
1:100	A3

Tekening
SCHETSONTWERP
GEW. DOORSNEDE

Projectnummer	Bladnummer
1402A	SO-01

Bijlage 2 Watertoets

datum 17-10-2016
dossiercode 20161017-63-13877

Geachte heer/mevrouw Susan van Wijk,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan Oude Almeloseweg 13, Oldenzaal door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-2203333.

Watertoetsproces:

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

Waterparagraaf:

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die, voor zover van toepassing, in de waterparagraaf moeten worden meegenomen:

- Veiligheid - *Waarborgen veiligheidsniveau*
- Wateroverlast - *Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem*
- Verwerking hemelwater - *Vasthouden, bergen, afvoeren*
- Riolering - *Voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rwzi*
- Watervoorziening - *Afstemmen op de toegekende functie*
- Volksgezondheid - *Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen*
- Bodemdaling (veengebieden) - *Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid*
- Grondwateroverlast - *Het tegengaan van grondwateroverlast*
- Oppervlaktewaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*
- Grondwaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur*
- Verdroging - *Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden*
- Natte natuur - *Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur*

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.

Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regelstellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen:

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

Algemeen

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan is water duidelijk het ordenend principe voor het plan. Water vormt daarmee een belangrijk aspect.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Copyright Digitale watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/>. Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

