



GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg,
Dedemvaartseweg Noord 64a”

December 2012

Vastgesteld



“Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg Noord 64a”

Plan: “Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg Noord 64a”

IMRO-idn: NL.IMRO.0160.0000BP00161-VG01

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	DE HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN LUTTEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	AANLEIDING	12
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
3.4	CONCLUSIE	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING	37
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER	39
6.1	FLORA & FAUNA	39
6.2	ARCHEOLOGIE	40
6.3	WATER	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
7.4	HANDHAVING	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG.....	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
9.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	51

BIJLAGE 3	FLORA & FAUNA ONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 4	WATERPARAGRAAF “GEEN BELANG”.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Steeds meer watertorens in Nederland verliezen hun functie in het netwerk voor de voorziening van drinkwater. In architectonisch opzicht en als landschappelijke markering zijn de torens echter van grote waarde. Om het industriële erfgoed te behouden voor de toekomst verdienen deze bouwwerken bijzondere aandacht. Met het vervallen van de oorspronkelijke functie komt voor veel torens de exploitatie en daarmee het bestaansrecht in gevaar.

Dit geldt ook voor de watertoren in Lutten (gemeente Hardenberg). Deze staat in een lintbebouwing aan de Dedemvaartseweg Noord. Het heeft een status als gemeentelijk monument en vormt een belangrijk oriëntatiepunt in het landschap. Initiatiefnemers van voorliggend bestemmingsplan hebben het plan opgevat om in de toren een mix van multifunctionele functies onder te brengen. Het plan bestaat uit een kleinschalige horeca gelegenheid, een multifunctionele zaal (voor bijvoorbeeld cursussen, vergaderingen, groepsbijeenkomsten zoals een buurtvereniging, eventueel als trouwlocatie, meditatie- of yogaruimte), bed & breakfast, maatschappelijke functies (onder andere een kinderopvang, eventueel voor- en naschoolse opvang), een kinesiotherapiepraktijk en eventueel aanverwante disciplines met bijbehorend verkooppunt voor kinesiotherapie gerelateerde producten en sanitaire- en wellnessruimten (eventueel ook een verkooppunt voor streekgebonden producten), een beheerderswoning, functie als uitkijktoren (op gezette tijden toegankelijk voor publiek) en tot slot een kantoorfunctie. Het doel is de watertoren als industrieel erfgoed te behouden, waarbij een andere bestemming de mogelijkheid biedt tot exploitatie, en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Hiertoe is onder andere een transformatieplan opgesteld, waarbij aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de toren en haar omgeving leidend zijn geweest. De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Lutten, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg Noord 64a" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. : NL.IMRO.0160.0000BP00161-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" van de gemeente Hardenberg. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" werd op 26 april 1989 vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg. Op 12 december 1989 werd het bestemmingsplan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd door Provinciale Staten van de provincie Overijssel. De onthouding van goedkeuring had geen betrekking op het plangebied. Op basis van dit bestemmingplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden' (agrarisch gebied), met een nadere aanduiding 'watertoren'. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "Buitengebied Hardenberg" (Bron: Gemeente Hardenberg)

Het gebruik van de watertoren ten dienste van uiteenlopende functies is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Zowel binnenplanse als buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn niet toereikend. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 De historische ontwikkeling van Lutten

Lutten is een streekdorp, ontstaan langs het voormalige kanaal de Dedemsvaart. De oorspronkelijke naam van het dorp luidde dan ook Lutten aan den Dedemsvaart. Het dorp telt ruim 2.000 inwoners. Lutten is van oorsprong (circa 1850) een veenkolonie. Lang voordien vestigden zich een aantal boeren op een zandrug tussen de moerassen. Het land werd in kavels (lotten) tussen hen verdeeld. Deze liggen in het huidige Oud-Lutten, iets ten noordoosten van het huidige dorp.

Na de aanleg van de Dedemsvaart en het afgraven van de veenlaag werd de grond geschikt gemaakt voor kleinschalige landbouw. Langs het kanaal en de veenwijken werden boerderijtjes en woningen gebouwd. De boeren hadden veelal een gemengd bedrijf, dat wil zeggen met akker- en weidegrond. Een aantal boeren uit Groningen kocht wat grotere stukken grond. Omdat zij veel aardappelen teelden, werd in Lutten een aardappelmeelfabriek gesticht, "De Baanbreker". Langzamerhand vestigden zich middenstanders in het dorp en werden kerken en scholen gebouwd. De meeste Luttenaren waren oorspronkelijk werkzaam in het boerenbedrijf en gedurende de campagne in de aardappelmeelfabriek.

Na de Tweede Wereldoorlog trad een verandering op. De landbouw werd meer en meer gemechaniseerd en de aardappelmeelfabriek werd gesloten. Het kanaal werd voor een groot gedeelte gedempt en de meeste inwoners waren voor werk aangewezen op een baan buiten de plaats. De vroegere aardappelmeelfabriek staat er nog, maar heden ten dage worden er plastic buizen verhandeld. De fabriek draagt tegenwoordig de naam "Wildkamp". De watertoren in Lutten (gemeentelijk historisch monument) neemt een belangrijke plaats in het dorpsbeeld in.

Op oude Ansichtkaarten (afbeelding 2.2) is de watertoren goed te zien als markant herkenningspunt in het dorpsbeeld van Lutten.



Afbeelding 2.1: Lutten anno 1850, 1931 en tegenwoordig (Bron: watwaswaar.nl)



Afbeelding 2.2: Zicht op het vroegere Luttien (aan den Dedemsvaart)

2.2 Het plangebied

2.2.1 Omgeving plangebied en plangebied zelf

Langs routes over land en water is door de eeuwen heen bebouwing ontstaan in zogenaamde bebouwingslinten. De (gedempte) kanalen zijn herkenbare en markante lijnen in het landschap, en de voornaamste ruimtelijke structuurdragers in de gemeente. Langs of op de kanalen liggen nog immer belangrijke routes. Op kruisingen met wegen vormden zich kernen, waaronder Luttien. Onderhavig plangebied is feitelijk gelegen in het buitengebied, ten westen van de bebouwde kom van Luttien.

De omgeving van het plangebied bestaat uit de lintbebouwing langs de Dedemsvaartseweg-Noord en aan weerszijden daarvan een veenkoloniaal (slagen)landschap dat grotendeels in gebruik is als landbouwgebied. Het achterliggende land is loodrecht op de linten ontgonnen in vaak diepe wijken. Dit, nog steeds herkenbare, ontginningspatroon bepaalt de richting van de bebouwing in de linten. De (agrarische) bouwpercelen in de omgeving worden gekenmerkt door een open bebouwingsbeeld, met name in de richting van het achterliggende landschap. In het bebouwingslint is veel variatie aan bouwstijlen, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Gebouwen hebben of een heel groot volume (zoals boerderijen) of een heel klein volume (vervenerswoningen). De representatieve voorgevel is gericht op de linten. De nokrichting van de bebouwing staat hier haaks op. Alhoewel er geen sprake is van een eenduidige rooilijn, wordt in het lint een herkenbare wand van bebouwing ervaren. Bijgebouwen zijn veelal gesitueerd achter de voorgevellijn. Karakteristiek is dat openbare gebouwen en voornamelijk panden in de linten terug liggen ten opzichte van de wand van bebouwing. Afbeelding 2.3 geeft een goed beeld van de ligging van het plangebied.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto's plangebied (Bron: Bingmaps)

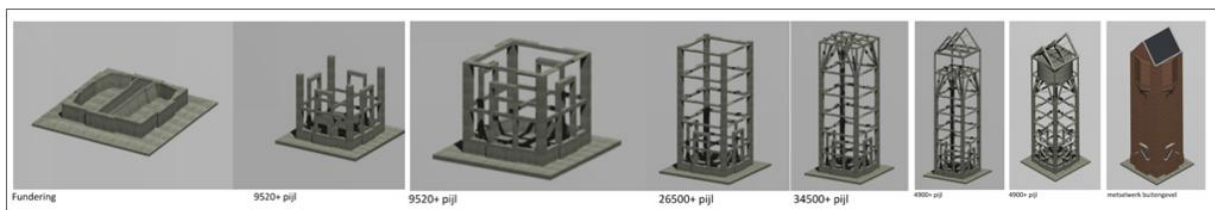
Wanneer we verder inzoomen op het perceel, zien we dat de schaduw van de watertoren goed zichtbaar is op deze luchtfoto. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door open agrarisch gebied (grasland). Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een braakliggend perceel, met daarnaast een woning. De zuidzijde van het perceel grenst aan de Dedemsvaartseweg-Zuid en de oostzijde grenst aan een woonperceel. De watertoren op het perceel is enigszins naar achteren geprojecteerd ten opzichte van de meeste lintbebouwing ten oosten van het plangebied.

2.2.2 De watertoren

De eerste melding in de archieven over de bouw van een watertoren in Lutten blijkt uit de krant 'De Vechtstreek': "3 mei 1930, Lutten. Voor den, in verband met de Centrale Drinkwatervoorziening voor Noord-Overijssel, te bouwen watertoren is alhier reeds grond aangekocht van den heer J.H. Schrijver."

Uit de jaarverslagen na de oprichting van de Waterleiding Maatschappij Overijssel in 1930 blijkt dat er voor de architectonische vormgeving van productiebedrijven en watertorens in hoofdzaak werd gewerkt met de architecten ir. Sangster en Jasm. Wie van de twee verantwoordelijk is geweest voor het ontwerpen van de watertoren in Lutten is niet duidelijk gebleken.

De aanbesteding van de watertoren vond plaats op 7 oktober 1931 en werd vervolgens op 23 december van datzelfde jaar opgedragen aan de N.V. Delta Betonbouw Maatschappij, te 's Gravenhage voor 51.000 gulden. Uit het dagboek van de opzichter blijkt dat men op 4 januari 1932 begonnen is met de bouw.



Afbeelding 2.4: Bouw van de watertoren (Bron: Zecc Architecten B.V.)

De watertoren is gebouwd van baksteen en beton en heeft een hoogte van 49 meter. Het waterreservoir had een inhoud van 578 m³. Een uniek onderdeel van deze watertoren is het zadeldak dat in een jaren dertig stijl is ontworpen. Er zijn echter nog meer watertorens in Nederland die deze vorm van bouwen hebben, één daarvan is de watertoren uit Mijdrecht. Als eerste valt op dat de watertoren bakstenen gevels heeft. Deze gevels zijn in een kruisverband gemetseld. Verder bevat de toren veel overstekken van massief grindbeton. Een aspect aan de watertoren dat het speciaal maakt is het zadeldak (één van de enige twee Nederlandse watertorens is met een zadeldak dat is voorzien van keramische dakpannen).



Afbeelding 2.5: Zicht op de watertoren uit verschillende hoeken (Bron: Zecc Architecten B.V.)

De watertoren heeft een hoogte van 49,20 meter en een betonnen vlakbodemreservoir met een inhoud van 578 m³. Na de oplevering in 1932 werd het pand in gebruik genomen als watertoren om het dorp van water en waterdruk te voorzien. Tot 1 oktober 2007 is de functie niet meer veranderd. In die tijd kwam er een eind aan de dienst van de watertoren en is deze door de notaris in de publieke verkoop gedaan. De eigenaar (Vitens) had er geen belang meer bij. Inmiddels is de watertoren in particuliere handen en is initiatiefnemer voornemens om de watertoren te transformeren tot een object waarbinnen uiteenlopende gebruiksfuncties uitgeoefend kunnen worden. Hiermee wordt de watertoren als industrieel erfgoed behouden, waarbij een andere bestemming de mogelijkheid biedt tot exploitatie en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Hieronder zijn een aantal beelden van zowel de binnenkant als buitenkant van de watertoren te zien.



Afbeelding 2.6: Binnenkant watertoren (Bron: Zecc Architecten B.V.)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Aanleiding

De watertoren in Lutten is een markant en beeldbepalend object in het dorpsbeeld van Lutten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor het gewenste nieuwe gebruik van de watertoren. Het gewenste plan voorziet in het behoud van dit markante gebouw voor de kern Lutten en omgeving. Veel omwonenden zijn opgegroeid met de watertoren en het gebouw draagt onmiskenbaar bij aan de identiteit van de omgeving. Aanleiding van dit plan is de watertoren als waardevol industrieel erfgoed te behouden voor de omgeving en de gemeente Hardenberg, waarbij het nieuwe gebruik in combinatie met een andere bestemming de mogelijkheid tot exploitatie biedt en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Voorafgaand hieraan is een uitgebreid transformatieplan opgesteld, waarin de mogelijkheden van de watertoren in combinatie met de wensen van de initiatiefnemer samen zijn gebracht. Hier zal in de volgende paragraaf nader op in worden gegaan.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de uitgangspunten van het transformatieplan is gekeken naar de mogelijkheden van de watertoren en de wensen van de opdrachtgever om tot één geheel te komen. Hierbij is gekeken naar de volgende criteria:

1. **Het respecteren van de bestaande kwaliteiten van de watertoren**
Het gaat hier niet alleen om de architectonische en stedenbouwkundige waarde van het bouwwerk, maar ook de ruimtelijke kwaliteit binnen de toren. Nieuwe toevoegingen en aanpassingen gaan op zorgvuldige wijze om met het bestaande.
2. **Functionaliteit**
Watertorens kennen een specifieke problematiek ten aanzien van de organisatie van functies. De verticale organisatie vraagt om een slimme ordening. De functionaliteit hangt samen met de ruimtelijkheid en de geldende regelgeving. Bij torens is met name het verticale transport en de brandveiligheid / compartimentering van belang.
3. **Toegevoegde kwaliteit die berust op een combinatie van oud en nieuw**
Bestaande kwaliteiten van een bouwwerk kunnen worden versterkt door nieuwe toevoegingen. Nieuwe elementen verwijzen naar het oude of kunnen deze juist zichtbaar maken. Nieuwe architectonische ingrepen staan nooit volledig op zichzelf, maar gaan een wisselwerking aan met het bestaande. Hierbij gaat het met name om nieuwe openingen in de gevel.
4. **Duurzaamheid van de herbestemming**
Soms zijn flinke ingrepen noodzakelijk voor een goede herbestemming. Deze moeten echter wel op een zorgvuldige wijze tot stand komen.

3.2.2 Uitwerking

3.2.2.1 Functies

Doelstelling is om de watertoren een grote mate van toegankelijkheid te geven. Hij zal dus niet geheel privaat worden, maar toegankelijk blijven voor geïnteresseerden en de buurt. Uit het transformatieplan zijn een aantal gewenste functies gedistilleerd die wenselijk en inpasbaar zijn. De gewenste functies worden hierna behandeld. Benadrukt wordt dat deze functies niet per verdieping behandeld worden, maar als het ware 'uitwisselbaar' zijn. Binnen de watertoren wordt een ruimte gecreëerd voor een kleinschalige horeca gelegenheid, welke voor voorbijgangers toegankelijk is. Tevens wordt binnen de watertoren ruimte

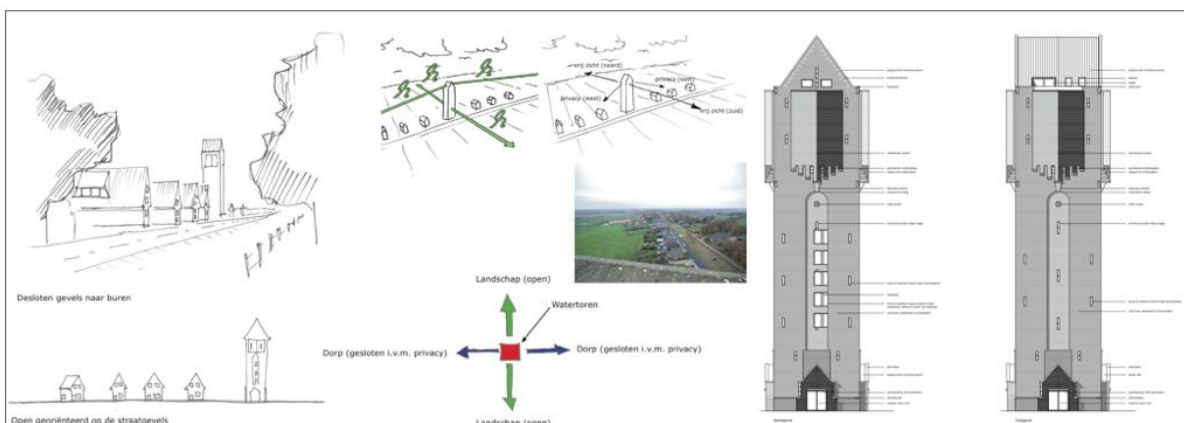
gerealiseerd voor een multifunctionele zaal voor bijvoorbeeld cursussen, vergaderingen, groepsbijeenkomsten zoals een buurtvereniging, eventueel als trouwlocatie, meditatie- of yogaruimte. Deze zaal is eventueel ook door buurtverenigingen en dergelijke te huren. Het gebruik van de toren als bijvoorbeeld discotheek, nachtclub of dancing (activiteiten waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt) is niet gewenst en wordt dan ook uitgesloten in de regels. Ook wordt gedacht aan maatschappelijke functies (onder andere een kinderopvang, eventueel voor- en naschoolse opvang), een kinesiotherapiepraktijk en eventueel aanverwante disciplines met bijbehorend verkooppunt voor kinesiotherapie gerelateerde producten en sanitaire- en wellnessruimten (eventueel ook een verkooppunt voor streekgebonden producten). Ten behoeve van de kinesiotherapiepraktijk wordt een floatingruimte ingericht. Te denken valt aan een kleinschalig zwembad en een kleedruimte met eventueel een sauna.

Ook voorziet het plan in de realisatie van kleine logies. De logies kunnen in de ochtend en avond gebruikmaken van de faciliteiten van de horeca binnen de watertoren (bed & breakfast). Ook zal de toren een toeristische functie als zijnde een functie als uitkijktoren krijgen (op gezette tijden toegankelijk voor publiek). Ook wordt een beheerderswoning gepland. Deze woning is in eerste instantie gepland om tijdelijk te verhuren. Tot slot wordt gedacht aan de realisatie van kantoorruimte in de toren. Hiermee kan een kleine ondernemer een unieke kantoorruimte creëren. Benadrukt wordt dat de exacte indeling van de verschillende ruimtes nog niet vaststaat.

3.2.2.2 Gevelontwerp

Het gevelontwerp vloeit voort uit een analyse van de huidige gevels, de zichtlijnen richting het achterland, de privacy van omwonenden en gewenste lichtinval. In het gevelontwerp van de nieuwe vensters wordt het karakter van de asymmetrie van de toren benadrukt. Ter plaatse van het watervat wordt het massieve karakter belangrijk geacht. Nieuwe ramen zijn hier programmatisch ook niet nodig en zouden ook snel de verhoudingen verstoren. De kap is vanaf straatniveau niet goed zichtbaar. Hier worden naar alle waarschijnlijkheid een tweetal nieuwe dakramen toegevoegd en worden twee loggia's gecreëerd. Deze zullen het silhouet van de toren niet veranderen, aangezien ze binnen het oorspronkelijke volume vallen in tegenstelling tot bijvoorbeeld dakkapellen.

Aan de voor en achtergevel zijn net boven de verbredingen twee lage horizontale ramen gedacht. Deze bieden vanuit de woning zicht. Het huidige verticale raam zit namelijk erg hoog. De ramen zijn zo laag gehouden zodat ze vanaf straatniveau niet zichtbaar zijn, omdat ze achter de verbreding van de kop wegvallen. In de plint van het gebouw worden aan alle zijden nieuwe openslaande glazen deuren gemaakt die een mooi uitzicht bieden over de landerijen.



Afbeelding 3.1: Zichtlijnen en gevelontwerp (Bron: Zecc Architecten B.V.)

3.2.2.3 Terreinindeling

Bij het nieuwe gebruik van de watertoren hoort ook een passende terreinindeling. De voorzijde van het perceel wordt groen ingericht, waarbij veelvuldig groen zorgt voor een passende inrichting met een vriendelijk karakter. De parkeerplaatsen worden ingepast in een groene setting. Het bestaande pad blijft gehandhaafd. Het terras bevindt zich ten westen van dit pad. Aan de achterzijde van de watertoren bevindt zich nog een

terras. Het overige deel van het terrein wordt ingericht als tuin, waardoor het geheel in het kader van ruimtelijk kwaliteit op een passende wijze wordt ingericht.



Afbeelding 3.2: Inrichting perceel (Bron: Zecc Architecten B.V.)

3.3 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het perceel zal net zoals in de huidige situatie worden ontsloten op de Dedemsvaartseweg-Zuid. Ter plaatse is reeds een overzichtelijke ontsluiting aanwezig. Deze zal ook voor de toekomstige functie worden gebruikt. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een aantal uiteenlopende functies. In tegenstelling tot de huidige situatie zal de nieuwe situatie een toename van de verkeersintensiteit betekenen. Echter, gezien het feit dat het gaat om relatief kleinschalige functies met een beperkt gebruiksoppervlak (gezien de grootte van de verschillende verdiepingen in de watertoren) zal er van een onevenredige verkeerstoename geen sprake zijn. Daarbij komt dat de Dedemsvaartseweg-Zuid berekend is op dergelijke intensiteiten. Bovendien zal de maximum snelheid vanwege de recent uitgevoerde reconstructie van de Dedemsvaartseweg-Noord, worden verlaagd van 70 naar 50 km/uur, wat de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede komt. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vormt dan ook geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de verkeersstructuur.

3.2.2 Parkeren

De (theoretische) parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de Nota Parkeernormering (gemeente Hardenberg, 2007). Parkeerkencijfers worden vaak ten onrechte parkeernormen genoemd. De cijfers zijn niet ontwikkeld als norm, maar als hulpmiddel om de orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij bepaalde voorzieningen. Dat het om een orde van grootte gaat blijkt o.a. uit het feit dat de meeste kencijfers een bandbreedte hebben. De parkeercijfers geven de mogelijkheid om maatwerk te geven, om zo een realistische parkeerbehoefte te geven. Het plan voorziet in de realisatie van verschillende functies. Elk van deze functies hebben een eigen parkeerbehoefte, die mogelijk ook dubbel gebruik van parkeerplaatsen

hebben. Zo kunnen parkeerplaatsen overdag voor een therapeut worden gebruikt, en 's avonds voor het restaurant.

Functie	Dag	's avonds
<i>Wonen</i>	1,9	1,9
<i>Restaurant</i>	–	4,9
<i>Bed en Breakfast</i>	–	5,0
<i>Multifunctionele ruimte</i>	3,2	3,2
<i>Therapeut</i>	2,0	–
<i>Bruidslocatie</i>	3,2	–
<i>Kinderopvang</i>	3,2	-
Totaal	14	15

In totaal komt de parkeerbehoefte daarmee op ten minste 14 parkeerplaatsen. Bij de inrichting van het terrein zal rekening worden gehouden met de realisatie van ten minste 14 parkeerplaatsen.

3.4 Conclusie

De ruimtelijke kwaliteiten van de toren en het schitterende uitzicht over de landerijen bieden volop kansen voor een nieuwe invulling van de watertoren in Lutten. De initiatiefnemer is zich bewust van de maatschappelijke functie van de toren in Lutten. De toren zal dan ook niet geheel geprivatiseerd worden, maar blijft toegankelijk voor buurtbewoners, cursisten en overige recreanten die bijvoorbeeld een logiesverblijf huren of enkel een drankje drinken in het cafeetje op de begane grond.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid op diverse niveau's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconstateerd wordt dat de nieuwe functie van de watertoren geen rijksbelangen raakt. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling omvat een ontwikkeling, waarbij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geldt.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

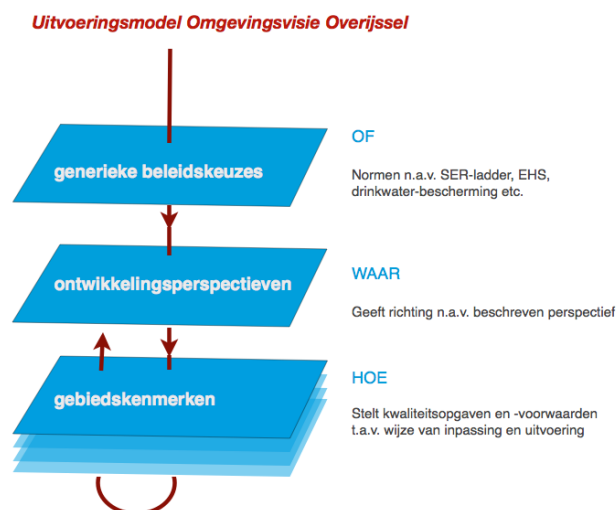
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskennmerken

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

De watertoren wordt aangemerkt als een gemeentelijk monument. Artikel 2.11 van de Omgevingsverordening gaat in op het aspect cultuurhistorie:

Artikel 2.11 Omgevingsverordening:

Cultuurhistorische waarden: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.

In de toelichting op bestemmingsplannen dient te worden aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het behoud van de watertoren als belangrijk gemeentelijk monument en belangrijk oriëntatiepunt in het landschap, waarbij een andere bestemming de mogelijkheid biedt tot exploitatie, en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Deze nieuwe functie is noodzakelijk om te voorkomen dat de watertoren in een vervallen staat terecht komt. In Hoofdstuk 3 nader beschreven.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

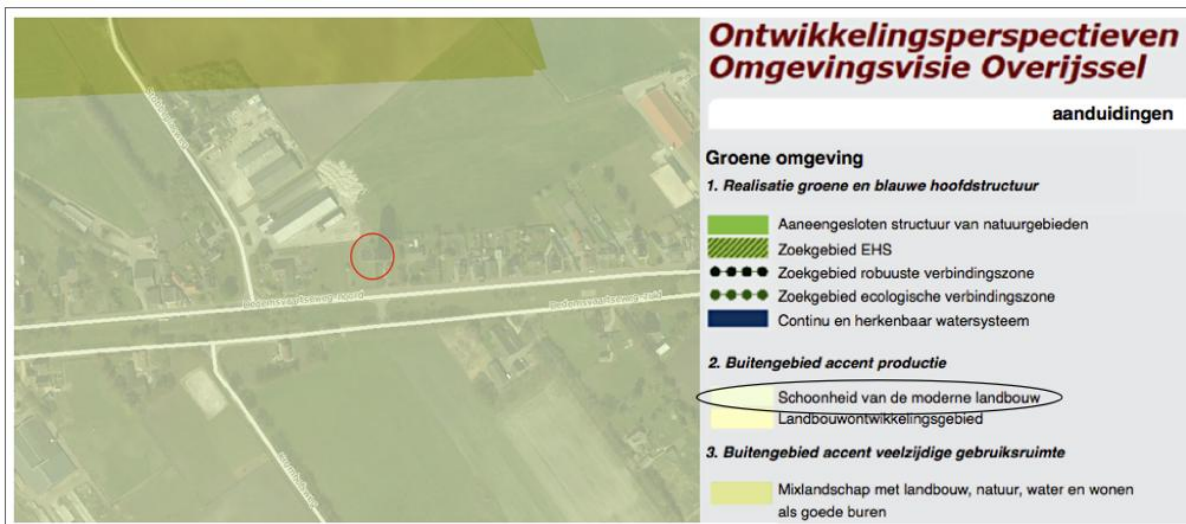
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent productie'

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw'. Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

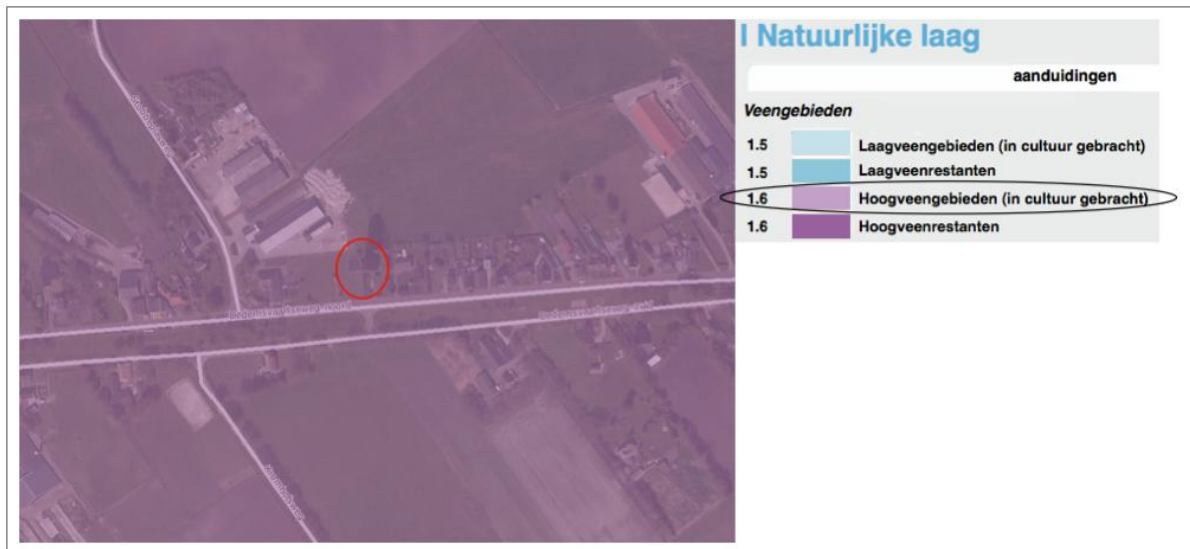
Het karakter van het gebied met menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dan ook een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief mogelijk. Het omliggende gebied wordt gekenmerkt lintbebouwing waarin de functie 'wonen' de hoofdfunctie is. Tevens is er sprake van verspreid liggende agrarische bedrijvigheid. De watertoren is een karakteristiek en herkenbaar element in de lintbebouwing van de kern Lutten. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het behoud van de watertoren als belangrijk gemeentelijk monument en belangrijk oriëntatiepunt in het landschap, waarbij een andere bestemming de mogelijkheid biedt tot exploitatie, en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Tevens vindt een versterking plaats van de plaatselijke voorzieningen en de vitaliteit van het buitengebied. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de uitbreiding geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)". In afbeelding 4.3. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: De natuurlijke laag: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

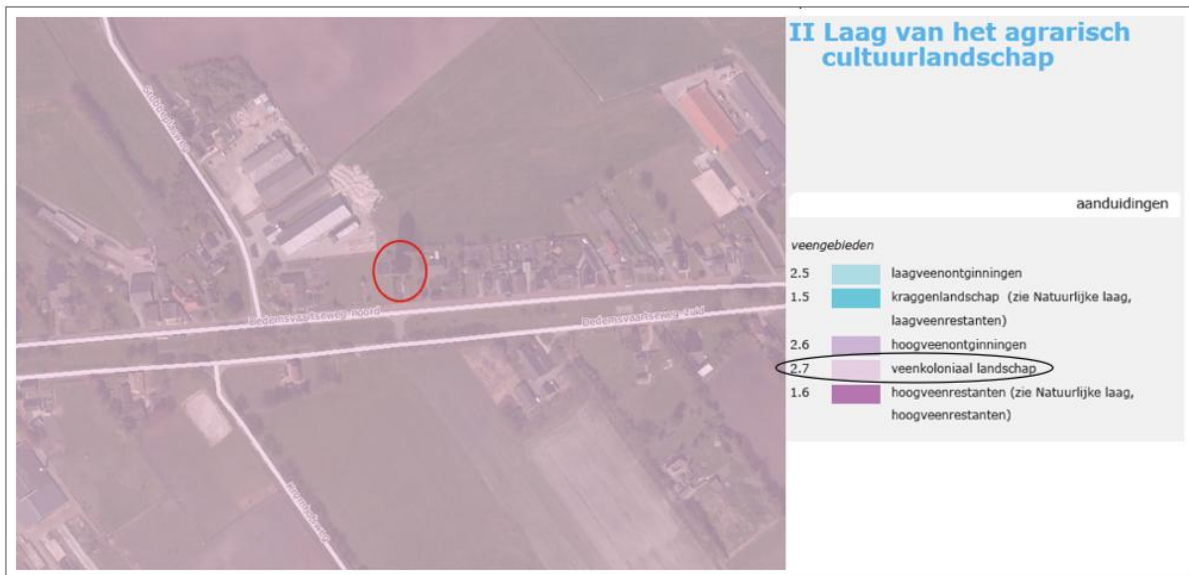
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het betreft hier het behoud van de watertoren als belangrijk gemeentelijk monument en belangrijk oriëntatiepunt in het landschap. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande watertoren. Er is geen sprake van aantasting aan het bebouwingsbeeld van de watertoren. Derhalve zorgt de nieuwe ontwikkeling niet voor een aantasting van de natuurlijke laag.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Veenkoloniaal landschap”. In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Veenkoloniaal landschap”

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het betreft hier het behoud van de watertoren als belangrijk gemeentelijk monument en belangrijk oriëntatiepunt in het landschap. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande watertoren. Er is geen sprake van aantasting aan het bebouwingsbeeld van de watertoren. Het veenkoloniaal landschap is ter plaatse van het plangebied niet of nauwelijks nog herkenbaar. Derhalve zorgt de nieuwe ontwikkeling niet voor een aantasting van de cultuuragrarische laag.

3. De “Stedelijke laag”

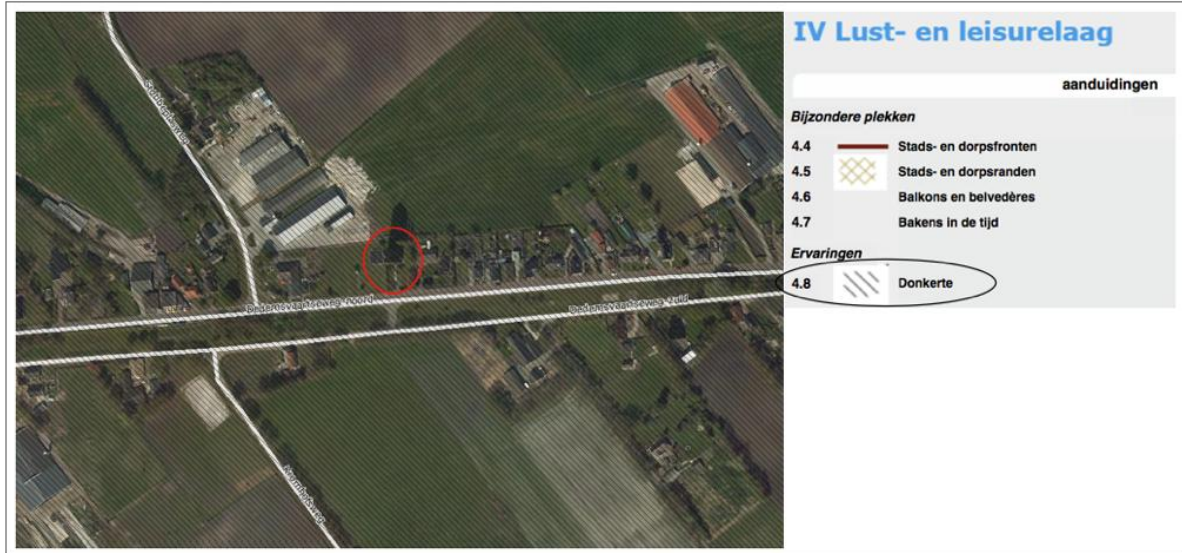
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “lust- en leisurelaag” aangeduid met “donkerte” In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Lust- en Leisurelaag: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan het de “Lust- en leisurelaag”

Op het perceel zijn geen grote lichtmasten aanwezig, waardoor de invloed van de ontwikkeling op het aspect donkerte gering is. Er wordt enkel gebruik worden gemaakt van oriëntatieverlichting. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten voldoet aan de “lust en leisurelaag”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Geconcludeerd wordt dan ook dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Er is van een plan dat bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke ruimtelijk kwaliteit, doordat een herkenbaar en karakteristiek element (aangewezen als gemeentelijk monument) in het dorpsbeeld van de kern Lutten behouden en versterkt wordt. De nieuwe bestemming biedt de mogelijkheid tot exploitatie, zodat het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Tevens vindt een versterking plaats van de plaatselijke voorzieningen en de vitaliteit van het buitengebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn het "Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg" en de "Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019" de belangrijkste plannen.

4.3.1 Visienota Buitengebied gemeente Hardenberg

4.3.1.1. Inleiding

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

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

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

Deze hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied (8 thema's);
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapskenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

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

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

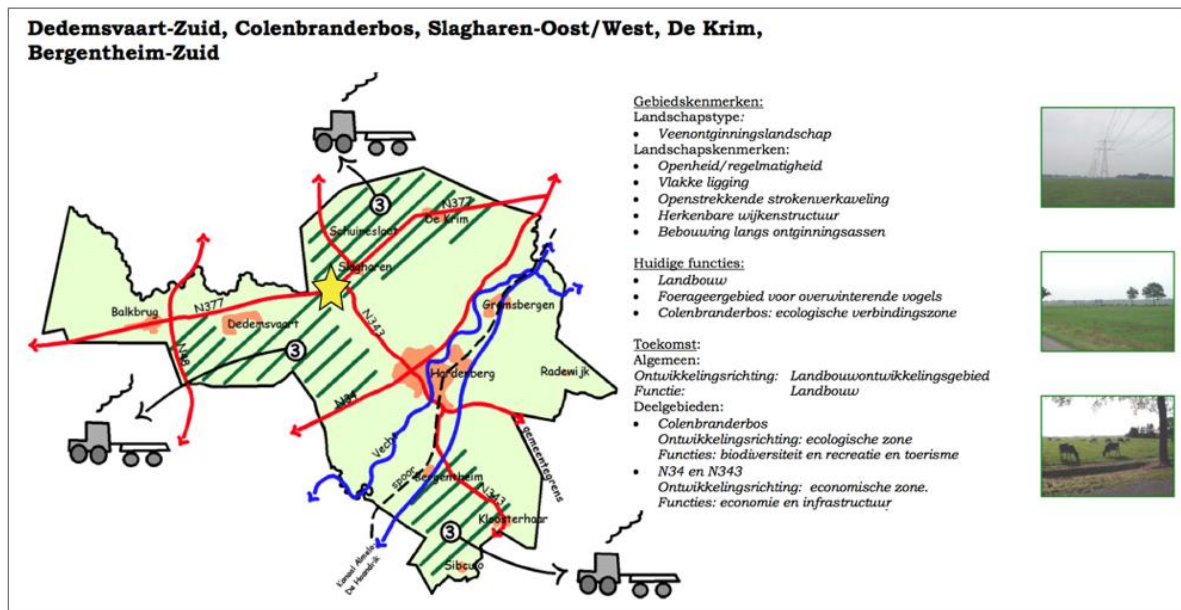
Ook de keuze voor een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen is gebaseerd op de nota ruimte, waarin het accent in de ruimtelijke ordening is verschoven van 'ordering' naar 'ontwikkeling'. Voor de gemeente houdt dat in, dat zij een andere rol in de ruimtelijke ordening zal gaan vervullen: minder toetsend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

4.3.1.2. Deelgebied 3

Deelgebied 3 behelst het gebied Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim en Bergentheim-Zuid. Het landschapstype is een veenontginningslandschap met veel openheid/regelmatigheid, vlakke ligging, openstrekende strokenverkaveling, herkenbare wijkenstructuur en bebouwing langs de ontginningsassen.

Het gebied is nu vooral ten behoeve van de landbouw en als foerageergebied voor vogels. De ontwikkelingsrichting is met name gericht op ontwikkeling van de landbouw. Rond de N34 en N343 is er ruimte voor de ontwikkeling van een economische zone.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de "Visie Buitengebied" opgenomen.



Afbeelding 4.6: Ligging plangebied in deelgebied 3 van de Visienota Buitengebied (Bron: Visienota Buitengebied Hardenberg)

4.3.1.3 Toetsing

Zoals hiervoor beschreven richt de ontwikkelingsrichting in dit deelgebied zich vooral op de ontwikkeling van de landbouw. Het karakter van het gebied met menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt een nuancering ter zake van deze ontwikkelingsrichting mogelijk. Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door meerdere functies, waarvan lintbebouwing in de vorm van woningen de hoofdfunctie betreft in dit gebied. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft het behoud van de watertoren als belangrijk gemeentelijk monument en belangrijk oriëntatiepunt in het landschap, waarbij de realisatie van een aantal uiteenlopende functies plaatsvindt binnen de bestaande watertoren. Hiermee blijft een belangrijk herkenningspunt voor de kern Lutten, de omgeving en de gemeente Hardenberg behouden. Tevens vindt een versterking plaats van de plaatselijke voorzieningen en de vitaliteit van het buitengebied. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de uitbreiding geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies.

4.3.2 Toekomstvisie Hardenberg 2004-2019

4.3.3.1 Inleiding

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

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

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

4.3.3.2 Programmalijn 1: Voorzieningen

Voorzieningen zijn belangrijk voor de inwoners. Voorzieningen leveren een bijdrage aan het met plezier wonen, werken en recreëren. Voorzieningen zijn zaken als een school, een dorps huis, een theater en een ziekenhuis. Maar ook een voetbalvereniging, de harmonie en een kinderboerderij.

Doelstelling:

- Bieden van een ontmoetingsplek en versterken sociale cohesie.
- Zorg voor kwetsbare groepen en onderlinge hulp.
- Verbeteren kwaliteit van onderwijs en zorg.
- Verbeteren woon- en ondernemersklimaat.
- Binden van jongeren aan de gemeente Hardenberg.

Voorzieningen ontstaan vanuit een behoefte vanuit de bevolking (particulier initiatief), maar soms kan de gemeentelijke overheid een algemeen, publiek belang hebben om een voorziening te ondersteunen of te behouden. In de ‘Toekomstvisie 2004 -2019’ is gebruik gemaakt van een gelaagd model, om zoveel mogelijk recht te doen aan alle doelstellingen. Per laag spelen andere doelstellingen en is het publieke belang van een voorziening en daarmee de inspanning van de gemeente verschillend. In het gelaagde model worden kleine kernen, grote kernen en twee centrale kernen onderscheiden. Lutten wordt als een kleine kern aangemerkt:

Kleine kernen

In de gemeente Hardenberg kennen en helpen mensen elkaar. Een ontmoetingsplek, die op vele manieren gebruikt kan worden, ondersteunt de sociale vitaliteit en de onderlinge hulp het best. Het zijn de mensen die de identiteit van een kern maken en dragen. Het gaat om dorpshuizen in de kleine kernen, maar ook een buurthuis in de kern Hardenberg of een trapveldje in Rheezerveen. Een ontmoetingsplek is de ondergrens voor het voorzieningenniveau in kleine kernen. Actieve inwoners en een stimulerend Plaatselijk Belang zijn van onschatbare waarde. De liefde en betrokkenheid bij de eigen kern en eigen ontmoetingsplek is de beste drager om deze voorzieningen in stand te houden.

4.3.3.3 Programmalijn 2: Wonen

De mensen waarderen de leefbare woonomgeving van de gemeente Hardenberg. Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. Daarnaast zijn extra starterswoningen nodig om jongeren te binden. De gemeente wil naar behoefte via het duurste segment mensen met hoge inkomens aan de gemeente Hardenberg binden, aangezien het gemiddeld gezinsinkomen hier lager is dan het landelijke en provinciale gemiddelde.

Doelstelling:

- Bouwen op basis van behoefte inwoners;
- Bouwen voor starters en senioren.

4.3.3.4 Programmalijn 5: Economie

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

Doelstelling:

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

Voor economische ontwikkeling zet de gemeente meer in op concentratie dan bij de gelaagdheid van woningbouw en voorzieningen. Voor kernen zoals Lutten is er beperkte ruimte voor maatwerk. Voorwaarden hiervoor zijn dat de leefbaarheid van de kern bijvoorbeeld door geluids- of verkeersoverlast en de kwaliteit van de groene ruimte niet in de knel komen. Binnen bestaande bebouwing is veel mogelijk. De toeristische sector maakt onderdeel uit van de programmalijn ‘Economie’. De toeristische sector kent een aantal punten die de

gemeente wil versterken. Er is behoefte aan 'slecht weer accommodaties en voorzieningen', extra hotelcapaciteit, meer grootschalige evenementen en een aantrekkelijke verblijfsrecreatie.

4.3.3.5 Programmalijn 6: De Groene ruimte

De functie van het buitengebied verandert. Was het voorheen vooral agrarische ruimte waarbij de agrariërs zowel voor de exploitatie als het onderhoud zorgden, nu is het veel meer een collectief goed geworden. Deze verandering heeft te maken met de teruglopende rol van de landbouw, maar ook met andere behoeftes van mensen. Inwoners, bezoekers en toeristen zijn graag in de groene ruimte. De open ruimte wordt steeds meer een belevingsruimte. De landbouw zal een belangrijke functie blijven behouden in het buitengebied, maar zal niet meer de enige en primaire functie zijn.

De gemeente wil de kwaliteit van deze openbare groene ruimte behouden en verbeteren. De groene ruimte is het kapitaal van onze gemeente, een schaars goed. Het publieke karakter bestaat voor de inwoners van de gemeente Hardenberg die de rust en ruimte van de woonomgeving hoog waarderen. Het publieke karakter gaat ook over het toerisme, het is een vestigingsfactor voor bedrijvigheid en een drager van de biodiversiteit. De kwaliteit van de groene ruimte van Hardenberg is van groot belang voor het woon- en ondernemersklimaat.

Doelstelling:

- het behouden en verbeteren kwaliteit groene ruimte.

4.3.3.6 Toetsing

De gewenste toekomstige functies zijn uiteenlopend en hebben (zoals hiervoor valt te lezen) betrekking op een aantal programmalijnen vanuit de 'Toekomstvisie 2004-2019'. Voor wat betreft de programmalijn 'voorzieningen' kan gesteld worden dat het plan een versterking van het voorzieningenniveau van het buitengebied en de kleine kern Lutten met zich meebrengt. De multifunctionele zaal is bijvoorbeeld uitstekend te gebruiken ten behoeve van een buurtvereniging. De watertoren kan in de toekomst fungeren als een ontmoetingsplek die op vele manieren gebruikt kan worden. Dit ondersteunt de sociale vitaliteit in Lutten. De realisatie van de woning (programmalijn 'Wonen') levert een kleine bijdrage aan de ambitie om het segment mensen met hoge inkomens aan de gemeente Hardenberg binden. Daarbij zorgt de realisatie van een woning in de watertoren voor permanent toezicht op het terrein en in de toren. Tevens draagt het initiatief bij aan het versterken van de lokale en regionale economie (Programmalijn 'economie'), door de pijlers zorg en toerisme te versterken. Tot slot draagt het initiatief bij aan een versterking vitaliteit van het buitengebied c.q. 'groene ruimte'. Tevens wordt het karakter van het buitengebied van Lutten versterkt door een herkenbaar element in het landschap te behouden.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Resumerend kan worden gesteld dat de in dit bestemmingsplan voorziet in het behoud van de watertoren als belangrijk gemeentelijk monument en belangrijk oriëntatiepunt in het landschap, waarbij de realisatie van een mix van functies plaatsvindt binnen de bestaande watertoren. Hiermee blijft een belangrijk herkenningspunt voor de kern Lutten, de omgeving en de gemeente Hardenberg behouden. Tevens vindt een versterking plaats van de plaatselijke voorzieningen en economie en de vitaliteit van het buitengebied. Het project voorziet in een uniek en onderscheidend concept.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Inleiding

In verband met de geplande woning in de watertoren is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van de geplande woning in de watertoren aan de Dedemsvaartseweg-Noord 64a te Lutten, gemeente Hardenberg.

5.1.2 Wettelijk kader

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg/spoorweg en/of industrielawaai wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg/spoorweg/industrieterrein gesitueerd is.

5.1.2.1 Wegverkeer

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

De "Regeling bepaling geluidzones langs wegen" van 30 maart 1993 geeft aan waar de zone van een weg begint. De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone.

De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2);

De geplande woning ligt in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Dedemsvaartseweg-Noord, Dedemsvaartseweg-Zuid en Stobbepas. Derhalve is voor de realisatie van de woning een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.1.3 Geluidbelasting wegverkeerslawaai

5.1.3.1 Verkeercijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2021). De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Hardenberg zoals in onderstaande tabel weergegeven. Van de Stobbepasweg zijn geen gegevens beschikbaar, volgens de gemeente draagt deze weg niet (substantieel) bij (net als de Dedemsvaartseweg-Zuid). Voor het maatgevende jaar 2021 zijn de prognoses van 2020 met 1.5% verhoogd.

TABEL I : overzicht weg- en verkeersgegevens		
omschrijving	Dedemsvaartseweg-Noord	Dedemsvaartseweg-Zuid
- etmaalintensiteit weekdag 2020	1904	103
- etmaalintensiteit weekdag 2021	1932	104
- dag/avond/nachtuurintensiteit %	6.93/3.04/0.59%	6.99/3.0/0.50%
- percentage motorrijwielen	0	0
- percentage lichte motorvoertuigen	87.82/87.92/86.08%	97/97.05/98%
- percentage middelzw vrachtwagens	9.24/9.75/11.08%	2/1.95/1%
- percentage zware vrachtwagens	2.94/2.33/2.83%	1/1/1%
- wettelijke rijsnelheid km/uur	50	50
- wegdek	referentie wegdek	referentie wegdek

1 in de gegevens van de gemeente staat nog 60 km/uur dat moet 50 km/uur zijn

5.1.3.2 Berekening geluidbelasting

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) met 5 dB voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" ex art 110d van de wet geluidhinder. De geluidbelasting is berekend op een waarneemhoogte van 1.5, 5 en 8 m. De positie van de woning ligt nog niet vast zodat op 3 waarneemhoogtes de belasting wordt bepaald.

5.1.3.3 Resultaten en toetsing

Voor de rekeninvoergegevens en resultaten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in de bijlage van deze plantoelichting. De geluidbelasting t.g.v. de Dedemsvaartseweg-Noord en Dedemsvaartseweg-Zuid ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Inleiding

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. In juli 2007 is door Acorius Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om na te gaan of de vroegere en huidige activiteiten invloed hebben gehad op de kwaliteit van de grond en/of het grondwater. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

5.2.2 Resultaten bodemonderzoek

De rapportage inzake het verkennend bodemonderzoek op het terrein van de voormalige watertoren aan de Dedemsvaartseweg 64a te Lutten is beoordeeld. Het onderzoeksgebied betreft het hele terrein met een totaal oppervlakte van 2.135 m². Het onderzoek is uitgevoerd door Acorius Advies B.V. en heeft het kenmerk AD307NI10 (d.d. 23 juli 2007).

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- uit de verzamelde informatie blijkt, dat ter plaatse geen 'verdachte' activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. In de periode tussen 2007 en 2011 hebben ter plaatse eveneens geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden
- zintuiglijk zijn in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen; visueel is in en op de grond geen asbest verdacht materiaal aangetroffen
- in de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. Verder zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten
- in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond
- het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan chroom. Verder zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten.

5.2.3 Conclusie en advies

Uit de bekende gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd, dat in de bovengrond en in het grondwater lokaal licht verhoogde gehalten aan enkele onderzochte componenten zijn gemeten. Verder zijn in de bodem (grond en grondwater) geen verhoogde gehalten gemeten aan onderzochte componenten. De licht verhoogde gehalten overschrijden de betreffende achtergrond- of streefwaarden en blijven (ruim) beneden de betreffende tussenwaarden.

Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen voor het realiseren van de toekomstige bestemming op het terrein.

Indien er bij de toekomstige werkzaamheden grond vrijkomt, kan dit materiaal waarschijnlijk niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht vanwege de verhoogde gehalten aan lood en PAK in de grond. Vervolgonderzoek zal nodig zijn om de definitieve hergebruiksmogelijkheden aan te geven.

Indien meer dan 50 m³ grond vrijkomt, wordt afgevoerd en elders weer wordt toegepast, dan is een melding bij het centrale meldpunt bodemkwaliteit noodzakelijk (www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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.

5.3.2 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.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.4 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De gewenste functie binnen de toekomstige watertoren zijn uiteenlopend en brengen een toename aan activiteiten met zich mee in tegenstelling tot de huidige situatie. Het plan is echter dusdanig kleinschalig van opzet dat het plan geen onevenredige toename aan verkeersbewegingen met zich meebrengt. Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat „niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging“. Ook is gebleken dat activiteiten van omliggend bedrijvigheid geen belemmering vormen voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot onderhavig plangebied geldt het omgevingstype 'gemengd gebied'. 'Functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met lintbebouwing, langs een drukke weg met een spreiding van meerdere functies, zodat gesteld kan worden dat er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is hieronder te zien.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Het plan betreft het onderbrengen van een mix van functies in de bestaande watertoren te Lutten. Het doel is de watertoren als industrieel erfgoed te behouden, waarbij een andere bestemming de mogelijkheid biedt tot exploitatie, en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Aangezien er in de toekomstige situatie verschillende functies binnen de watertoren worden ondergebracht, is hieronder een overzichtelijke tabel met richtafstanden te zien.

SBI-2008	Omschrijving	Categorie	Richtafstand (gemengd gebied)
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	0 m
5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	1	0 m
8891	Kinderopvang	2	10 m
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	0 m

Ten oosten van onderhavig plangebied ligt het meest nabijgelegen gevoelige object. Gezien bovenstaande mag de afstand tot dit 'gevoelige object' niet minder dan 10 meter te bedragen. Geconcludeerd wordt dat aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies een belemmering vormen voor de bestaande functies in de omgeving. De beheerderswoning en maatschappelijke functie zoals bijvoorbeeld kinderopvang worden gezien als gevoelige functies. Ten noordwesten van het bewuste plangebied ligt het perceel Stobbeplassweg 3. Hier is in de huidige situatie een pluimveehouderij aanwezig. Voor een dergelijke pluimveehouderij geldt ten aanzien van het aspect geur een richtafstand van 200 meter. Hier wordt op grond van hetgeen genoemd in 5.6 aan voldaan. Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 30 meter. Aangezien sprake is van een gemengd gebied wordt deze richtafstand teruggebracht naar 10 meter. In de huidige situatie wordt hier aan voldaan. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 50 meter. Aangezien sprake is van een gemengd gebied wordt deze richtafstand teruggebracht naar 30 meter. Bijna alle geluidsproducerende werkzaamheden vinden plaats aan de noordzijde van het agrarische perceel Stobbeplassweg 3. Relevante akoestische activiteiten vinden alleen in de dagperiode plaats 06.00 – 19.00. Gebleken is dat de vestiging van 'gevoelige functies' in de watertoren geen belemmering vormen voor de activiteiten. Geconcludeerd wordt dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het licht van milieuzonering aanvaardbaar is. Hieronder zal nader in worden gegaan op het aspect geur.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Omgekeerde werking

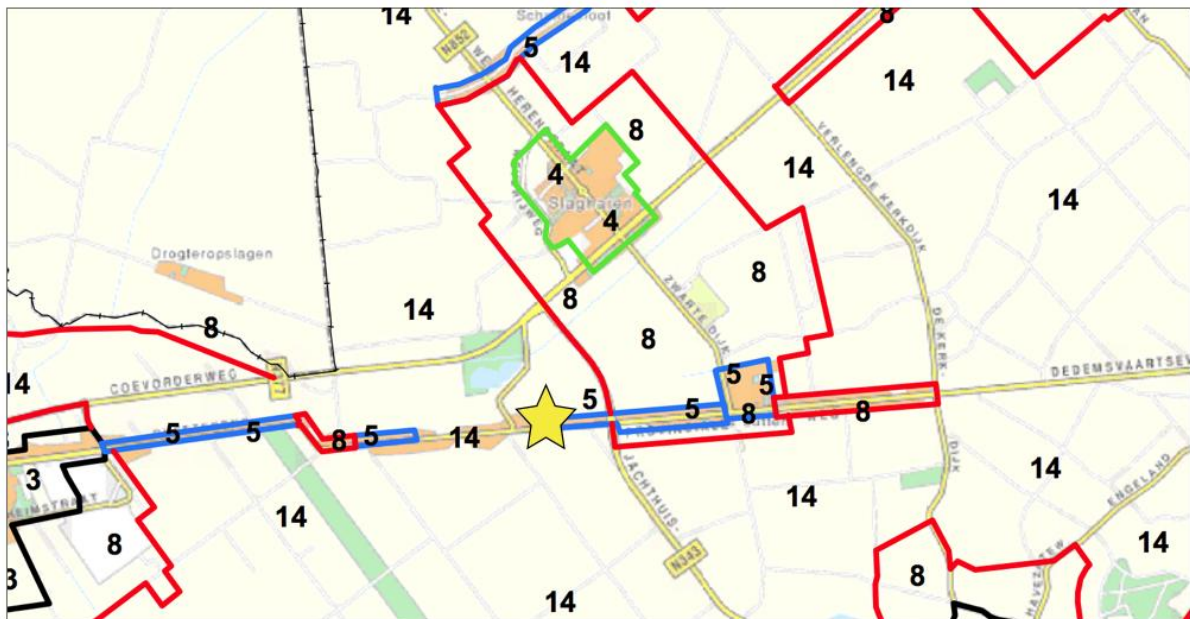
Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een veehouderij voldoen aan een bepaalde afstand tot geurgevoelige objecten of voldoen aan de waarde voor de geurbelasting ter plaatse van die geurgevoelige objecten. Dit leidt tot een bepaalde geurcontour rondom een veehouderij. Op grond van jurisprudentie op het gebied van ruimtelijke ordening mag binnen dergelijke geurcontouren in beginsel niet gebouwd worden. Dit was ook al het geval onder de oude stankregelgeving en deze lijn is doorgetrokken naar de Wgv. Dit wordt de omgekeerde werking van de stankregelgeving genoemd.

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

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Vanaf 1 januari 2007 wordt alleen nog onderscheid gemaakt in geurgevoelige objecten, die zijn gelegen binnen, of wel buiten de bebouwde kom. In de gemeente Hardenberg is een geurverordening vastgesteld als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.6.3 Toetsing

Onderhavig object wordt aangemerkt als een geurgevoelige object. De watertoren waarop de geurbelasting in de directe omgeving van het bedrijf aan de Stobbeplassweg 3 moet worden getoetst, ligt in een gebied (lintbebouwing Dedemsvaartseweg-Noord) waarvoor een norm van 14 odeur eenheden per kubieke meter lucht geldt. Onderstaande afbeelding bevat een kaartbeeld van de gemeentelijke geurverordening.



Afbeelding 5.2: Uitsnede gemeentelijke geurverordening (bron: gemeente Hardenberg)

Gebleken is dat de norm van 14 odeur eenheden per kubieke meter niet wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

5.7.1. Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Beoordeling

Het plan betreft het onderbrengen van een mix van functies in de bestaande watertoren te Lutten. Het doel is de watertoren als industrieel erfgoed te behouden, waarbij een andere bestemming de mogelijkheid biedt tot exploitatie, en zodoende het bestaansrecht van de toren niet in gevaar komt. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. De toekomstige functies c.q. activiteiten komen niet voor op de C-lijst en D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis van deze quickscan worden geen effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) verwacht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling op het perceel Dedemsvaartseweg-Zuid 64a te Lutten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.7.3 Conclusie

Op basis van de ligging en de aard van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS. Tevens is het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate afgewogen. Korthedshalve wordt dan ook voor de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid verwezen naar hoofdstuk 5 en 6, waarin de verschillende milieuthema's aan bod komen. Derhalve wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn uitgesloten.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Naar aanleiding van een flora- en faunaonderzoek moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. Eelerwoude uit Goor heeft hiertoe een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Natura 2000

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

Toetsing

Er is geen sprake van Natura 2000-gebieden ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. Dit betekent dat er geen significant effect is op het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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

Toetsing

Het projectgebied ligt op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer van de EHS. Met de functieverandering worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

6.1.2 Soortenbescherming

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

6.1.2.1 Conclusie en aanbevelingen

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde soorten broedvogels en vleermuizen.

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied tevens een mogelijk geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om vleermuizen, steenmarter, veldspitsmuis en (broed)vogels. Met de voorgenomen effecten worden echter geen negatieve effecten op deze soortgroepen verwacht. De functionele leefomgeving zal voor de aanwezige of te verwachten soorten behouden blijven.

In de omgeving zijn daarnaast genoeg alternatieve mogelijkheden voorhanden en daarbij is het aannemelijk dat de nieuwe locatie ook na de ontwikkeling onderdeel blijft uitmaken van het leefgebied van de aanwezige dan wel te verwachten soorten.

Broedvogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Conclusie

Er wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Hiermee kunnen de plannen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

6.1.2.2 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

6.2 Archeologie

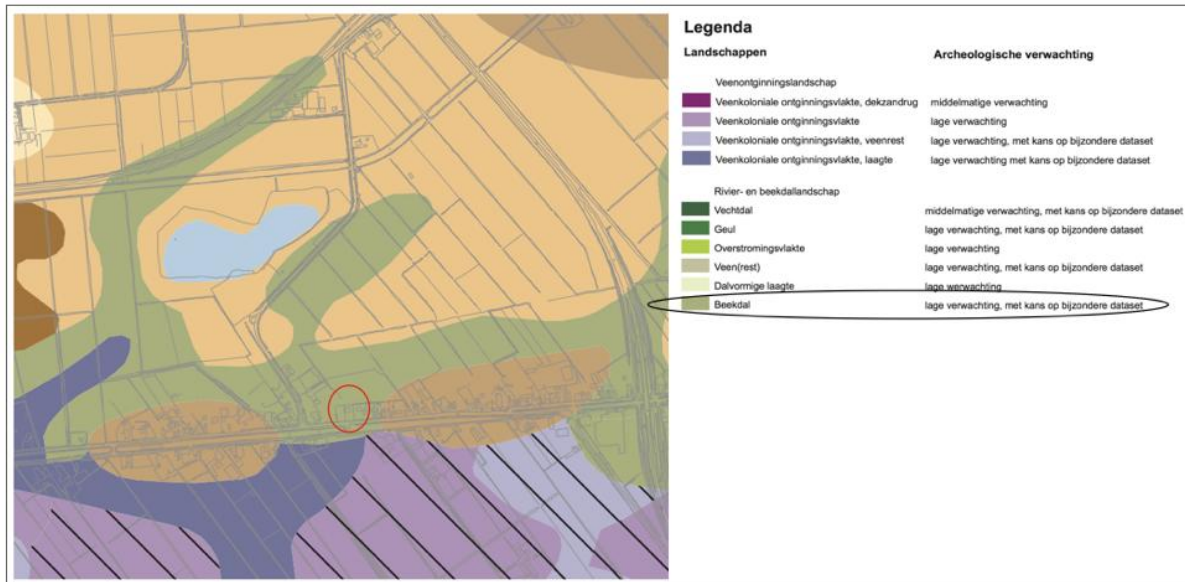
6.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te

houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

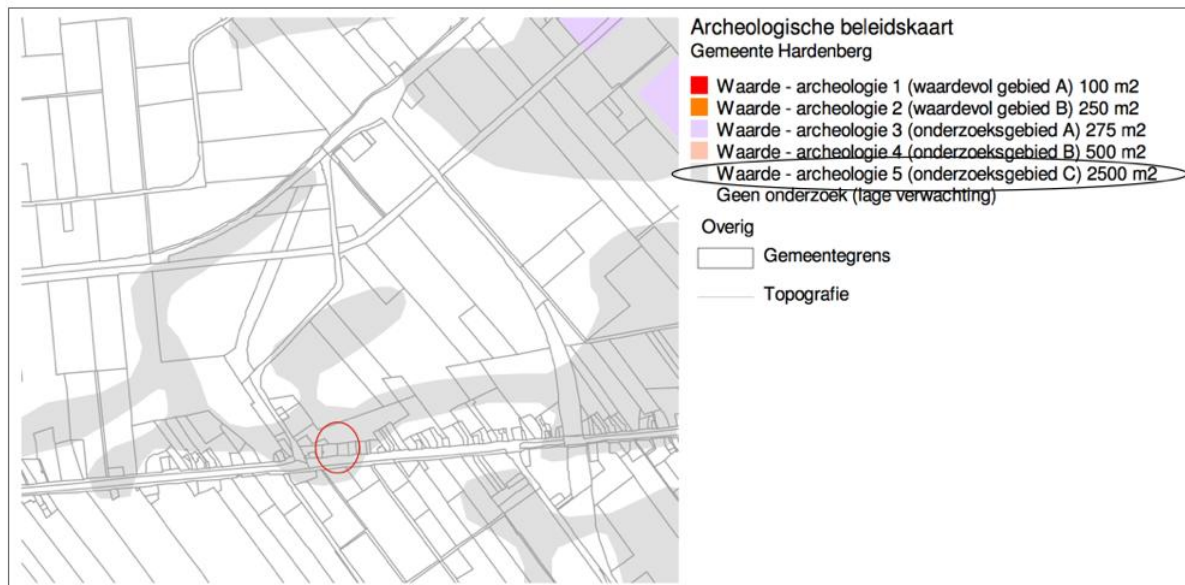
6.2.2 Archeologische verwachting

Op basis van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Hardenberg ligt het grootste deel van het projectgebied binnen een laag die wordt getypeerd als 'Beekdal'. De archeologische verwachting voor dit gebied is laag.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 de archeologische beleidskaart vastgesteld. In afbeelding 6.2 is een uitsnede te zien van de archeologische beleidskaart.



Afbeelding 6.2: Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Hardenberg)

6.2.3 Toetsing

Het perceel is gelegen binnen de Waarde - archeologie 5 (onderzoeksgebied C) en voor een klein deel binnen een gebied met een lage verwachting waarbij in alle gevallen geen onderzoeksplicht geldt. Vrijstelling geldt

voor werkzaamheden tot een diepte van 40 cm en een oppervlakte tot 2500 m². Aan voorgaande wordt voldaan. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet vereist.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.3 Waterschap Velt en Vecht

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

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker

waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

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

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

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets III. Het plan treft geen waterschapsbelangen. Het waterschap Velt en Vecht geeft een positief wateradvies. De waterparagraaf "Geen belang" is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de gebruiksregels en specifieke gebruiksregels: in een aantal gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsomschrijving. Deze gevallen worden beschreven in het lid 'Afwijken van de gebruiksregels'. Tevens wordt in de specifieke gebruiksregels geregeld wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

7.2.4 Algemene regels

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

- a. Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
- b. Algemene bouwregels (Artikel 5)
- c. Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
- d. Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
- e. Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (Artikel 9) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (Artikel 10) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

"Gemengd"

In de bestemmingsomschrijving worden de verschillende functies geregeld zoals in de planbeschrijving is toegelicht. Alle beoogde functies zijn hierbij in de bestemmingsomschrijving opgenomen en daar waar noodzakelijk in de begripsbepaling nader afgekaderd. De functies zijn binnen het gebouw c.q. watertoren mogelijk. De functies zijn niet per verdieping geregeld en dus uitwisselbaar per verdieping. Wel is bestemd op aantal en/of bouwlaag.

De bouwregels bepalen dat een gebouw enkel is toegestaan binnen een bouwvlak. De bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw wordt beschermd door een aanduiding op te nemen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument', dient de uitwendige hoofdvorm te worden gehandhaafd. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte gebouwen buiten het

bouwwak worden gebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt geregeld in een apart bouwschema.

In de specifieke gebruiksregels wordt het gebruik van de gronden bestemd tot 'Gemengd' ten behoeve van permanente bewoning van de logiesverblijven, seksinrichtingen en andere horeca-activiteiten anders dan vermeld in 3.1 onder c, waaronder begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van discotheken, dancings, nachtclubs verboden.

7.4 Handhaving

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

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

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

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

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

In het voortraject is de economische uitvoerbaarheid van het plan uitgebreid onderzocht. Hiertoe zijn ervaren en erkende bureaus ingeschakeld om onderzoek te doen naar de vraag en uitvoerbaarheid van de gewenste functies in de watertoren. Gebleken is dat het plan uitvoerbaar is. Het voert te ver om de hele economische kosten – baten analyse uiteen te zetten op deze plek. Op grond van de in het voortraject uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is op 15 mei 2012 in het kader van vooroverleg besproken met de provincie Overijssel. De provincie is bereid medewerking te verlenen aan het plan en is akkoord in vooroverleg. Wel heeft de provincie aangegeven te willen zien dat de ruimte buiten de toren (parkeerplaatsen) goed wordt ingepast. Deze opmerking is verwerkt in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

9.1.3 Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets III. Het plan treft geen waterschapsbelangen. Het waterschap Velt en Vecht geeft een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

Bij dit plan wordt afgezien van een inspraakprocedure. Het plan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 juni voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er 1 zienswijze ingediend, deze is niet overgenomen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 FLORA & FAUNA ONDERZOEK

BIJLAGE 4 WATERPARAGRAAF “GEEN BELANG”