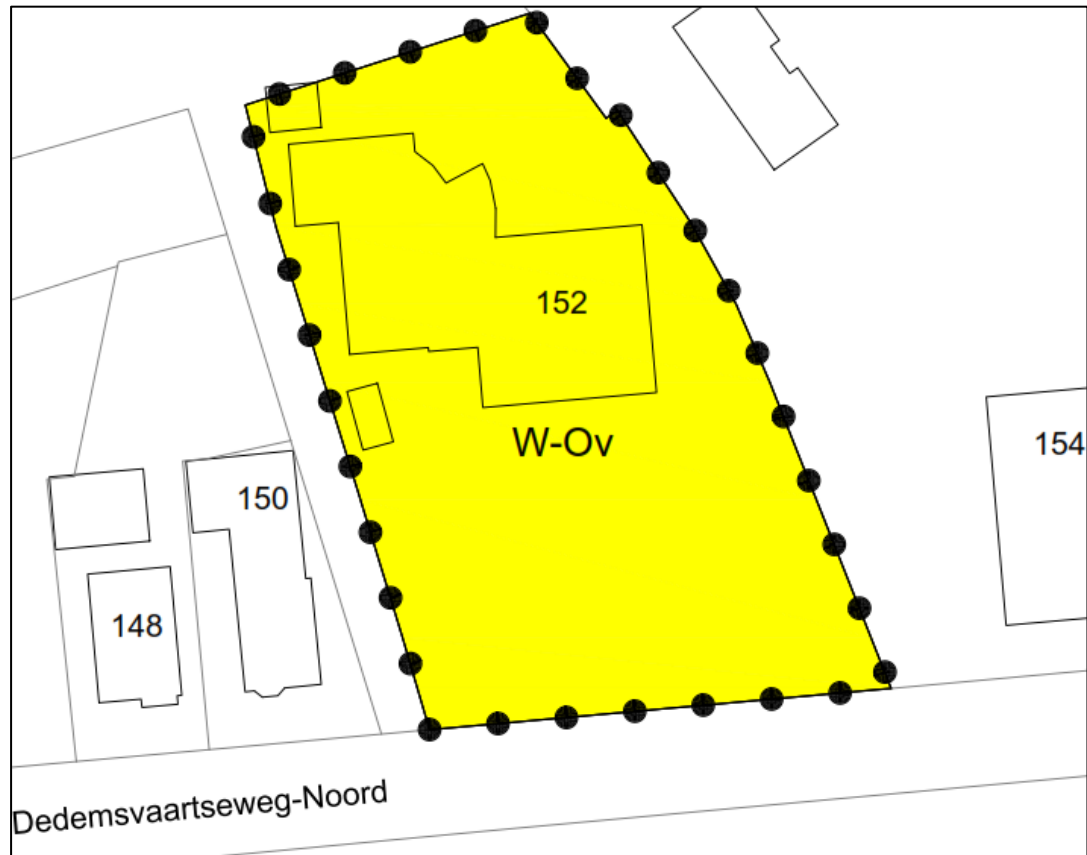


Bestemmingsplan Buitengebied Dedemvaartseweg-Noord 152 te Lutten,

NL.IMRO.0160.0000BP00291-VG01

Vaststelling



Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

Opdrachtgever:

dhr T. Scholten
Anerweg-Zuid 11b
7775 AN Lutten

Datum:

14 juni 2017

Opsteller:

R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	1
1.4 Verantwoording.....	2
1.5 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied.....	3
2.1 Huidige situatie.....	3
2.2 Ruimtelijke structuur.....	3
2.3 Nieuwe situatie.....	3
Hoofdstuk 3 Beleidskader	4
3.1 Rijksbeleid.....	4
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden	14
4.1 Geluid	14
4.2 Archeologie.....	14
4.3 Cultuurhistorie.....	15
4.4 Waterhuishouding.....	15
4.5 Ecologie	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Bodemgesteldheid.....	18
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	19
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.....	21
5.1 Juridische vormgeving	21
5.2 Opzet regels.....	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	23
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlagen:	
I Digitale watertoets met standaard waterparagraaf	
II Fotoblad bestaande bebouwing	
III Verkennd bodemonderzoek	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel met voormalig schoolgebouw van o.b.s. De Baanbreker, aan de Dedemsvaartseweg-Noord 152 te Lutten, te herontwikkelen.

Dit plan voorziet in de ruimtelijke mogelijkheden voor ten hoogste vier wooneenheden, eventueel met zorg.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het perceel aan de Dedemsvaartseweg-Noord 152 te Lutten kadastraal bekend Hardenberg sectie U nummer 1222. Op het perceel was de openbare basisschool De Baanbreker gevestigd. De bebouwing wordt sinds enkele jaren gebruikt voor wonen (anti kraak). Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Lutten.

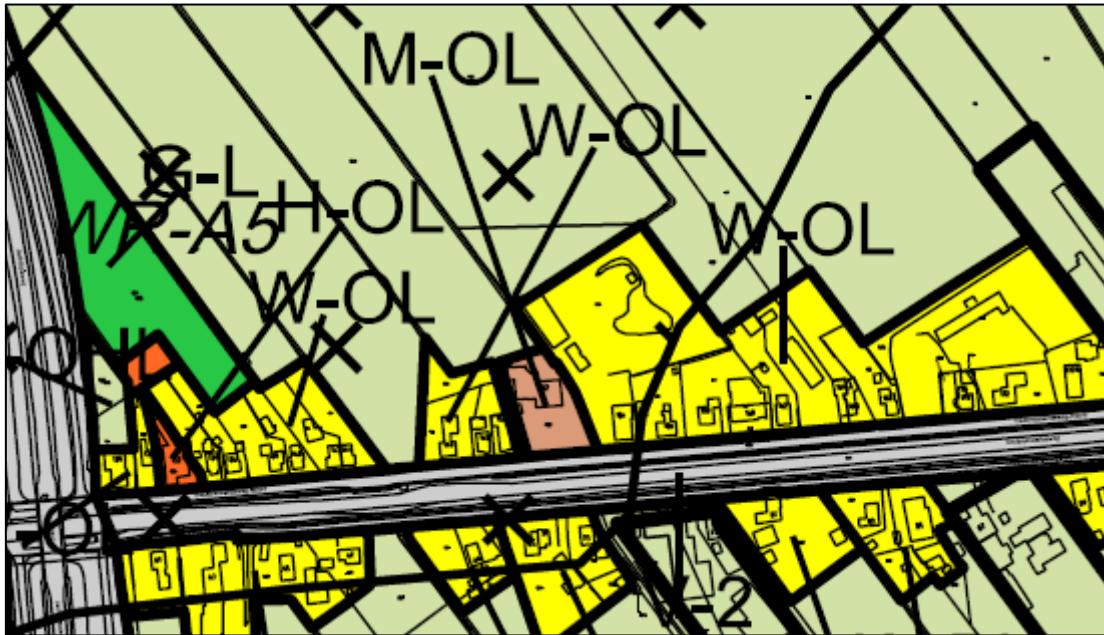


Afbeelding 1: Locatie van het plangebied (google earth).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg vastgesteld door de raad op 2 december 2014. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk - Open veenontginningslandschap'. Tevens is het perceel voorzien een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 5'. Tevens is het plangebied gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels.

De realisatie van wooneenheden is niet bij recht toegestaan in het voornoemde bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan Buitengebied
(Bron gemeentelijke website)

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de planologische juridische opzet van het plan behandeld. De uitvoerbaarheid van dit plan zal aan bod komen in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kern van Lutten. Het perceel is plaatselijke Dedemsvaartseweg-Noord 152. Het perceel is kadastraal bekend Hardenberg sectie U nummer 1222.

Op het perceel is een voormalig schoolgebouw, buitenberging en fietsenstalling aanwezig. Het omliggende terrein is (nog) ingericht als schoolplein behorende bij de voormalige school. De bebouwing is door de voormalige eigenaar de gemeente Hardenberg reeds enkele jaren verhuurd voor wonen (anti-kraak). Initiatiefnemer zal het perceel en bebouwing in het voorjaar van 2017 aankopen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kern van Lutten aan de noordelijke parallelweg van de doorgaande provinciale weg van Coevorden naar Dedemsvaart. Lutten is een streekdorp welke in de negentiende eeuw is ontstaan langs het voormalige kanaal de Dedemsvaart. 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. Langzamerhand vestigden zich middenstanders in het dorp en werden kerken en scholen gebouwd. In de jaren zestig van de twintigste eeuw werden grote delen van het kanaal gedempt en zijn er wegen op aangelegd.

De omliggende bebouwing van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. De straat Dedemsvaartseweg Noord wordt kenmerkt door een gevarieerd straatbeeld met gebouwen met verschillende bouwstijlen en bouwjaren. Het voormalige schoolgebouw is verder vanaf de straat gelegen dan de aansluitende bebouwing. Op het voormalige schoolplein zijn de aanwezige solitaire bomen fors uitgegroeid en vormen overlast voor het plangebied en aangrenzende percelen. Door de terug liggende situering van het bestaande schoolgebouw en de zeer forse solitaire bomen de bebouwing onttrokken aan het straatbeeld.

2.3 Nieuwe situatie

Met betrekking tot dit plan is vooroverleg gevoerd waarbij is uitgesproken dat in principe medewerking zal worden verleend aan het realiseren van:

- 3 woonappartementen;
- 3 woonappartementen en een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van verlenen van zorg voor appartementen; of
- 4 woonappartementen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe, passende invulling aan het perceel van de voormalige openbare basisschool De Baanbreker gegeven. De ontwikkeling is passend in de bestaande structuur van de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro schrijft het volgende voor:

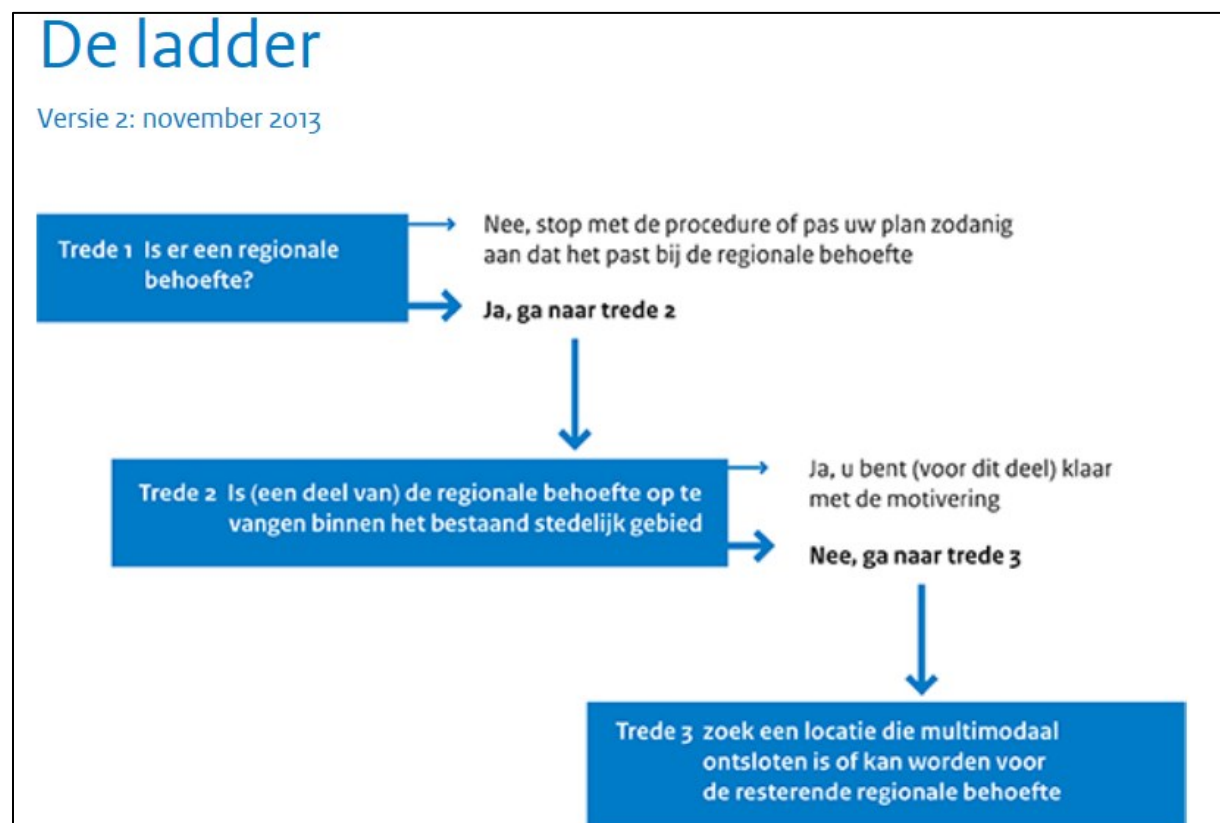
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht.



Afbeelding 4 schema ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Ministerie van IenM)

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op een regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. De ladder kent daarbij geen ondergrens. Als er een regionale vraag is, hoe klein deze ook is, dan is in de motivering van de locatiekeuze de ladder van toepassing.

Het plan dat voorziet in de planologische inpassing van ten hoogste vier wooneenheden binnen de bestaand bebouwd gebied. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied zijn ter plaatse maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school en kerk mogelijk met bijbehorende groen-, parkeer- en overige voorzieningen. Op basis van bestaande jurisprudentie kan gesteld worden dat er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2).

Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Trede 2: De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vinden plaats in bebouwd gebied. Het perceel van de voormalige basisschool heeft zijn directe functie verloren en komt in aanmerking voor herontwikkeling dan wel transformatie tot woningbouw.

Dit bestemmingsplan maakt ten hoogste 4 woningen mogelijk. In het dorp Lutten is behoefte aan woningen vanuit de eigen inwoners dan wel voormalig inwoners, welke terug willen keren naar het dorp, aanzienlijk. Daarentegen zijn er geen woningbouw kavels meer uit te geven. De bestaande woningbehoefte dient te worden opgelost door herontwikkeling van locaties binnen het bebouwd gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in een behoefte van een lokaal van karakter.

Trede 3: Omdat er sprake is van een stedelijke herstructurering en ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is deze trede niet van toepassing.

Conclusie rijksbeleid

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 (geconsolideerde geldend vanaf 21 oktober 2015) bevat samen met de Omgevingsverordening (1 januari 2015) het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel.

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. Hiermee geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder.

Hoofddambitie van de Omgevingsvisie is: *'een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'*. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsverordening is een juridisch instrument dat zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het motto van het provinciale beleid is: inspireren, innoveren en investeren. Daarbij wordt uitgegaan van vertrouwen in bestuurlijke en maatschappelijke partners, verbinden van verschillende disciplines en diverse partijen en door helder en daadkrachtig optreden versnellen in de uitvoering. In de Omgevingsvisie komt dit motto tot uitwerking in de werkwijze, het uitvoeringsmodel en de keuze voor instrumenten.

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie 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, namelijk:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Hierbij wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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 enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

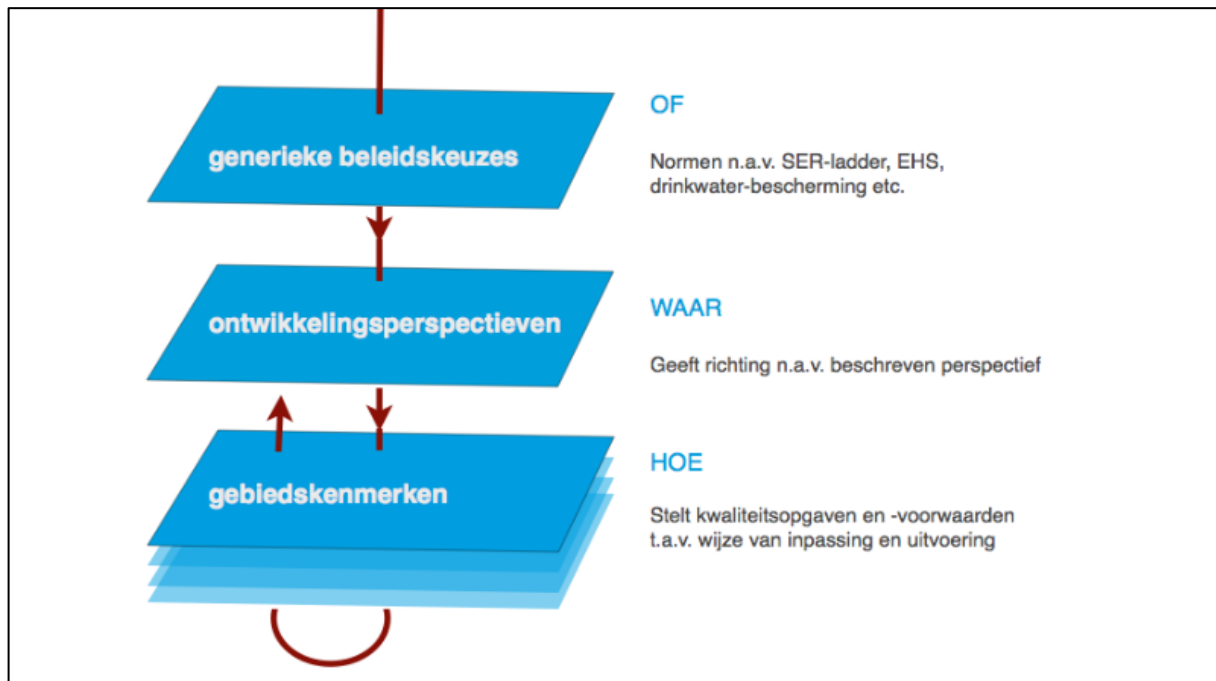
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt er een toets plaats aan de zes in de omgevingsvisie aangegeven ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie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

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken 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 5 schematische weergave van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen van belang:

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.2.2, Nieuwe woningbouwlocaties.

In artikel 2.1.2. lid 1 is aangegeven: *“Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen”*

In artikel 2.1.5 lid 1,2 en 3 is aangegeven: *“In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskkenmerken. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskkenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.”*

In artikel 2.2.2 aangegeven: *“Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en*

locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.”

Dit bestemmingsplan maakt ten hoogste 4 woningen mogelijk. In het dorp Lutten is behoefte aan woningen vanuit de eigen inwoners dan wel voormalig inwoners, welke terug willen keren naar het dorp, aanzienlijk. Daarentegen zijn er geen woningbouwkwavels meer uit te geven. De bestaande woningbehoefte dient te worden opgelost door herontwikkeling van locaties binnen het bebouwd gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in een behoefte van een lokaal van karakter.

In de paragraaf “gebiedskenmerken” is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

De ontwikkeling betreft de realisatie van ten hoogste vier woningen op een herontwikkelingslocatie in dorp Lutten. In paragraaf “Woonvisie” is onderbouwd aangegeven dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de woonvisie.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Stedelijk gebied - Woonwijken”.

Voor de stedelijke omgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- Steden als motor; Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.
- Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus; Veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven zoals herstructurering, inbreiding en uitbreiding.
- Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig; Hoofdinfrastructuur van autosnelwegen, autowegen, spoorlijnen, fietssnelwegen en kanalen, inclusief knoop- en uitwisselingspunten die de ontwikkelingsdynamiek ondersteunt en de belangrijkste vervoersrelaties vlot en veilig bedient.

In dezen is: “Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus” het uitgangspunt. Dorpen en kernen bezitten veelal een aantal eigen karakteristieken, waardoor ze de ambitie van een breed spectrum aan woon- en werk- en mixmilieus (completeren). De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Voor “woonwijken” houdt voornoemde in dat er ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk en gemengde stadmilieus.

Verantwoording

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool De Baanbreker. Het perceel en bebouwing hebben reeds jaren zijn (maatschappelijke) functie verloren. De locatie is gelegen binnen bestaan bebouwd gebied van het dorp Lutten. Het betreft een inbreidingslocatie. Met dit plan wordt wonen en/of werken mogelijk gemaakt. De invulling is passend in het straatbeeld en de functies van omliggende gronden langs de invalsweg van het dorp Lutten. Deze herontwikkeling geeft een passende invulling aan deze inbreidingslocatie.

Gebiedskenmerken

Bij de Omgevingsvisie is de Catalogus Gebiedskenmerken vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil realiseren. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene omgeving als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. De provincie hanteert hierbij een lagenbenadering. In totaal zijn er vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de lust- en Leisure laag).

Bij de natuurlijke laag valt het plangebied onder de in cultuur gebrachte hoogveengebieden. Bij de agrarische laag maakt het plangebied onderdeel uit van het veenkoloniaal landschap. Binnen de stedelijke laag valt het in de 'bebouwingsschil 1900 - 1955'. De lust- en leisurelaag geeft aan dat het plangebied binnen de aanduiding 'donkerte' ligt.

Hoogveengebieden waren vroeger grote natte gebieden met veengroei onder invloed van regenwater. Wat resteert, is een aantal geïsoleerde levende hoogveengebieden (hoogveenrestanten) waar veenmoeras is ontstaan en nog steeds wordt gevormd. Het plangebied is evenals de omliggende gebieden langs de vroegere Dedemsvaart reeds geruime tijd gelegen ontgonnen en in cultuur gebracht. Door de grootschalig afgegraven van hoogveen en het ontginnen van het landschap is het veenkoloniaal landschap ontstaan. Het gebied gemerkt zich door het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten. Kenmerkend in dit gebied zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

De catalogus gebiedskenmerken geeft aan dat als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaatsvindt in de individuele ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900-1955 deze bijdragen aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen moeten zich voegen naar de maat, schaal en het ritme van de omliggende bebouwing.

De provincie Overijssel stuurt op dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van licht wordt toegepast. Dit vereist het selectief inzetten en richten van kunstlicht. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan in het plangebied. Met dit plan worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast.

Met dit plan wordt op een kavel binnen het bestaande bebouwingslint een nieuwe gebruiksinvulling gegeven. Met deze ontwikkeling worden de kenmerken van het (plan)gebied niet aangetast.

Conclusie provinciaal beleid

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2013-2023

De Toekomstvisie is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Het is een levend document dat de gemeente geregeld zal bijstellen om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en mogelijkheden. Het biedt houvast voor de langetermijnkoers van de gemeente.

De Toekomstvisie kent drie doelstellingen:

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

Burgerparticipatie en inhoudelijke kaderstelling stonden centraal in het proces van de toekomstvisie. De gemeenteraad kiest voor het scenario Stevig en versterkt de kwaliteiten van de gemeente Hardenberg volgens een gelaagd model, zelfredzaamheid & eigen verantwoordelijkheid en samenwerking & bundeling. De kwaliteiten zijn de onderlinge betrokkenheid, de prettige woonomgeving, de ondernemerszin en de groene ruimte.

In de visie is bepaald dat woningbouw bij de kleine en grote kernen plaats vindt op basis van behoefte met speciale aandacht voor jongeren en ouderen, bij voorkeur via inbreiding. De gemeente vindt voorzieningen in de kernen belangrijk, waarbij betrokkenheid van inwoners en particulier initiatief uitgangspunten zijn. De gemeente wil haar eigen regelgeving verminderen en procedures inkorten, maar overblijvende regels consequent handhaven.

Betreffende het aspect werken in de kleinere kernen is dat binnen bestaande bebouwing mogelijk. De gemeente koestert de bestaande bedrijvigheid en starters en stimuleert de zorgsector en recreatie en toerisme als visitekaartje van de gemeente.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool De Baanbreker. Het perceel en bebouwing hebben reeds jaren zijn (maatschappelijke) functie verloren. De locatie is gelegen binnen bestaan bebouwd gebied van het dorp Lutten. Het betreft een inbreidingslocatie. Met dit plan wordt wonen en/of werken mogelijk gemaakt. De invulling is passend in het straatbeeld en de functies van omliggende gronden langs de invalsweg van het dorp Lutten.

Deze ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten van Toekomstvisie 2013-2023.

Woonvisie

Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Hardenberg 2013-2020 vastgesteld. Hierin is de volgende woonmissie verwoord:

“De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energie neutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen”.

In de woonvisie wordt de bewoner centraal gesteld. Zijn (of haar) woonbehoefte staat voorop. Er is daarbij nadrukkelijk aandacht voor senioren. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. Ook voor andere doelgroepen blijft nieuwbouw nodig, zoals blijkt uit het behoeftenonderzoek en de ontwikkelingsscenario's die aan de woonvisie ten grondslag liggen. Belangrijk uitgangspunt is het vraag gestuurd huisvesten en daarmee ook het bouwen naar behoefte. Het aanbod van woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners. Om te bepalen in hoeverre er behoefte is aan nieuwe woningbouw plannen, is het van belang dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan een nieuw woningbouwplan. De kwantitatieve woningbehoefte wordt bepaald aan de hand van huishoudenprognoses en de relevante woningmarktregio. In de gemeente Hardenberg is er voor de komende jaren nog sprake van een behoorlijke huishoudengroei. Voor de totale gemeente zien wij namelijk nog een kwantitatieve behoefte van 1921 woningen voor de periode 2016-2026. In een deel van deze behoefte wordt voorzien met de bestaande harde, in een bestemmingsplan vastgelegde, woningbouwplannen. Resteert een woningbehoefte van 949 woningen. Kwantitatief is er dus nog ruimte/vraag om nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. Om aan deze vraag tegemoet te komen, worden in de verschillende kernen naast de reeds bestaande harde plannen, nieuwe plannen in ontwikkeling gebracht.

In het woonplan is een meerjarig programma met de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd. Met programma wordt ingespeeld op een dynamische vraag naar woningen. Dit plan is niet specifiek genoemd in het woningbouwprogramma. In het meerjarig overzicht is voor Lutten een behoefte van in totaal 23 woningen aangegeven. Verder laat het overzicht een restcategorie welke niet nader is toebedeeld aan een kern van 32 woningen aan

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool De Baanbreker. Het perceel en bebouwing hebben reeds jaren zijn (maatschappelijke) functie verloren. De locatie is gelegen binnen bestaan bebouwd gebied van het dorp Lutten. Het betreft een inbreidingslocatie. Met dit plan wordt wonen en/of werken mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte aan woningen in Lutten en draagt bij aan de lange termijn ambities zoals opgenomen in de woonvisie. De nieuwbouw wordt vraag gestuurd gerealiseerd en biedt flexibiliteit om in te spelen op veranderende behoefte. Verder wordt de woningbouw gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging aan een invalsweg aan de rand van het dorp Lutten en diversiteit in woningbouw mogelijkheden is deze voor de diverse doelgroepen geschikt. Dit bestemmingsplan past zowel qua capaciteit (maximaal vier woningen) als qua doelgroep (o.a. senioren) binnen de programmering en doelstellingen van de Woonvisie.

Welstandsnota

De gemeenteraad van Hardenberg heeft twee welstandsnota's vastgesteld, één voor de stads- en dorpskernen en één voor het buitengebied. Het gemeentebestuur wil met het welstandsbeleid zorgen, dat ontwerpen en bouwplannen van goede kwaliteit zijn en passen in het huidige beeld. Daarom toetst de gemeente nieuwe bouwplannen aan dit welstandsbeleid.

Voor het buitengebied geldt de 'Welstandsnota Buitengebied'. Deze nota is vastgesteld op 3 december 2013. Er is sprake van een gebiedsgericht beleid, waarbij er drie gebieden zijn te onderscheiden. Per gebied is het beleid samengevat op basis van de waardering en ambitiebepaling.

Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als "veenontginningen" en is daarbinnen aangeduid als "open".

Binnen de open veenontginning gebieden zijn de volgende kenmerken waardevol:

- Grote erven met forse volumes en zadeldaken in het open land.
- Statige architectuur met veel aandacht voor detaillering.
- Kaprichting volgt de kavelrichting.
- Ondergeschied aan de oude bebouwing en structuren zijn er nieuwere burgerwoningen in diverse bouw stijlen waar te nemen. Bijgebouwen zijn ondergeschied.
- Incidenteel komt er moderne agrarische bebouwing voor.

De open veenontginning gebieden waarin het plangebied is gelegen wordt gewaardeerd tot niveau 1 waarbinnen het volgende geambieerd wordt.

- Behouden helder onderscheid tussen voor(wonen) en
- achter(werken) in situering en architectuur.
- Sturen op: schoonheid van de moderne landbouw
- Behouden; heldere volumes (boog-, serre-, zadelkap)
- Versterken: statige voorhuizen met oog voor detail.
- Sturen op: donker kleurgebruik met voldoende reliëf

Het de voorgenomen ontwikkeling zullen de voornoemde gebiedskenmerken en ambities niet worden aangetast.

Een eventueel volgende omgevingsvergunning bouwen zal ter advisering worden voorgelegd aan de gemeentelijk Stadsbouwmeester.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) biedt het kader om gevoelige objecten zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en dergelijke te beschermen tegen geluidhinder. De Wgh dient als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woongebouw met ten hoogste vier appartementen.

Wegverkeerslawaai

Op basis van gegevens uit het gemeentelijk milieumodel is de geluidbelasting op de gevel van het voormalige schoolgebouw 47,62 dB. Tot aan 2026 (het planjaar voor geluid) zal er een kleine toename zijn in het verkeer, van naar verwachting 1 % per jaar. Deze toename van verkeer is marginaal en de geluidbelasting zal zeer minimaal stijgen, waardoor na afronding hoogstwaarschijnlijk niet meer dan 48 dB zal bedragen. Op basis van voornoemde is geconcludeerd dat nader onderzoek naar wegverkeerslawaai betreffende een gebruikswijziging van de bestaande bebouwing niet vereist is.

Indien nieuwbouw plaatsvindt voor de huidige bebouwingslijn is wellicht wel sprake van nader onderzoek naar wegverkeerslawaai. Dit is in het bestemmingsplan geborgd in de bouwregels.

Overige geluidsbronnen

Naast wegverkeerslawaai geeft de Wet geluidhinder het beoordelingskader voor luchtvaartlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. In de nabije omgeving van het plangebied is geen sprake van een spoorweg, vliegveld dan wel geluid-producerende industrie.

Conclusie

Uit bovengenoemd is gebleken dat er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

4.2 Archeologie

De gemeente Hardenberg heeft op 30 juni 2009 het beleidsplan Archeologie “met het verleden stevig verankerd op de toekomst af” vastgesteld. Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Hardenberg met haar bodemarchief omgaat. In het beleidsplan zijn alle maatschappelijke en archeologische aspecten opgenomen en tegen elkaar afgewogen. De gemeente Hardenberg heeft duidelijke uitgangspunten voor de omgang met haar bodemarchief vastgesteld. In het beleidsplan zijn de archeologische waarden en verwachtingen van gronden vast gelegd. Tevens zijn ondergrenzen vast gesteld, die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten.

Op basis van deze beleidsadvieskaart is het plangebied is gelegen in een gebied aangeduid met de waarde “Archeologie 5”. In deze gebieden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 2500 m², die tevens dieper reiken dan 50 cm.

De met dit plan is in beginsel voorzien in een herbestemming van het bestaande pand. De bodem ingreep van een eventuele uitbreiding dan wel (gedeeltelijke) nieuwbouw zal voornoemde bodemingreep van 2500 m² niet overtreffen. Daarmee is nader archeologisch onderzoek in het kader van dit plan niet vereist.

Het plangebied omvat een oppervlakte van ca. 2164 m². De voornoemde bodemingreep van 2500 m² kan met dit plan niet worden overschreden.

In het (voorheen) geldend bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2 december 2014) was het plangebied, evenals het omliggende gebied, aangeduid De Waarde – Archeologie. Gezien voornoemde is deze aanduiding niet opgenomen in dit plan.

Conclusie

Uit bovengenoemd is gebleken dat er ten aanzien van het aspect archeologie geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

4.3 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Gebouwde monumenten

Binnen de bebouwde kom van Lutten is een rijksmonument en enkele gemeentelijk monumenten gesitueerd. Vanwege relatief grote afstand van het plangebied tot enig gebouwd monument en de beperkte omvang van dit ruimtelijke voornemen binnen bestaand stedelijk gebied, zal dit plan geen invloed kunnen hebben op deze monumenten.

Conclusie

Uit bovengenoemd is gebleken dat er ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

4.4 Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Op basis van deze toets volgt dat de korte procedure gevolgd dient te worden. Dit houdt in dat de planvorming van dit plan voorgezet kan worden, onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast (zie bijlage).

Conclusie

Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soort bescherming

De Flora en Faunawet regelt de bescherming van plantsoorten en diersoorten en daarbij het verbod tot de verwijdering van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. In algemene zin geldt dat voor activiteiten die mogelijk worden gemaakt door middel van een uitwerking van een bestemmingsplan en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden aangevraagd. In dat kader zal voor deze ruimtelijke ontwikkeling moeten worden beoordeeld deze een bedreiging zou kunnen vormen voor beschermde soorten.

Het plangebied is gelegen binnen het dorp Lutten en gelegen in een bebouwingslint. Het gebied is daarmee aan te merken als een verstoord gebied.

Het perceel is in de huidige situatie voorzien van een voormalige school. De bebouwing wordt nu regulier gebruikt voor wonen. De bebouwing is in goede staat van onderhoud, wordt deugdelijk technisch beheerd en vertoont daardoor geen open gaten en (grote) kieren waardoor flora en fauna onbelemmerd de bebouwing kan betreden. In de bijlage een fotoblad van de staat van onderhoud van de bestaande bebouwing.

Het erf om de bestaande school is geheel voorzien van bestrating waarmee er nauwelijks kans voor het uitzaaien, opgroeien dan wel voortbestaan van begroeiing op het perceel aanwezig is. Verder zullen ten behoeve van het te realiseren woongebouw geen struiken, bomen of andere opgaande beplanting behoeven te worden verwijderd.

Gezien voorstaande is het aannemelijk dat het plangebied geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten heeft dan wel dat deze door de beperkte ruimtelijke ingreep in bestaande bebouwd gebied kunnen worden aangetast.

Bij de voorbereiding en bouw van het voorgenomen woongebouw met vier appartementen zal de algemene zorgplicht zoals vermeld in de Flora- en Faunawet in acht genomen moeten worden.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Op basis van de Natuurbeschermingswet is de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van Natura2000-gebieden " Vecht- en Beneden-Reggegebied". Gezien de ligging van het plangebied binnen de bestaande bebouwing van Lutten worden geen effecten verwacht van sloop- en bouwwerkzaamheden op het dit Natura2000-gebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling, de ligging binnen bestaand bebouwd gebied zal op deze afstand tot het Natura2000-gebied Verstoring als gevolg van werkzaamheden lijkt dan ook uitgesloten.

De begrenzing van de EHS is gelegen op ... van het plangebied. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op de EHS. Omdat er op de planlocatie al bebouwing aanwezig is, worden hier geen negatieve effecten op de waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Tijdelijke effecten door licht en geluid zijn gezien de afstanden tot de EHS, ook uit te sluiten.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.6 Externe veiligheid

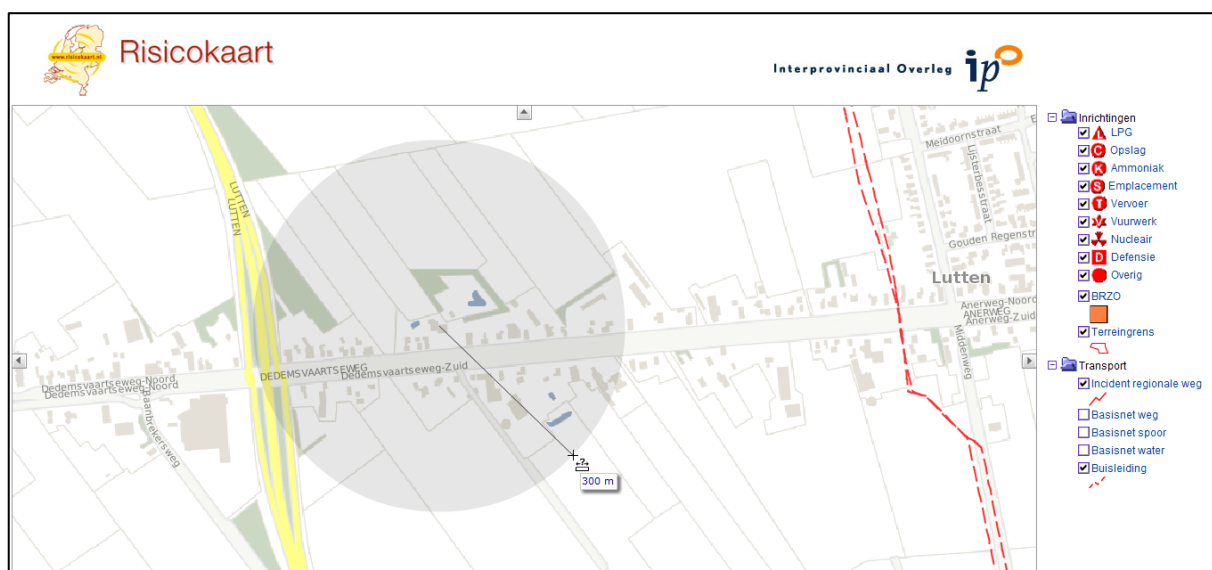
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat de grenswaarde wordt overschreden als de voorgenomen woning zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevindt.

De risicokaart van het Interprovinciaal Overleg is nagezien voor risicobronnen in de nabijheid van het plangebied.



Afbeelding 6 afdruk risicokaart Nederland
(bron: www.Risicokaart.nl)

Inrichtingen

De risicokaart geeft ook de ligging van risicovolle aan en daarbij de in acht te nemen afstanden. In de nabij van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

Over de wegen in de nabijheid van het plangebied vindt een dusdanig laag transport van gevaarlijke stoffen plaats, dat geen belemmeringen voor de omgeving aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of spoor vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen (aardgastransportleidingen) weer. Voor het plangebied geldt dat de dichtstbijzijnde leiding op circa 700 meter ten oosten van dit perceel is gelegen. Gezien deze afstanden leiden deze buisleidingen niet tot belemmeringen voor dit plan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Bodemgesteldheid

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. In opdracht van de gemeente Hardenberg is op 23 oktober 2009 ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Ecoreest. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport van 14 december 2009, met nummer 091031. (bijlage 3)

Hieronder de conclusies van het onderzoek betreffende het perceel Dedemsvaartseweg Noord 152 te Lutten:

“Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in de bovengrond van beide locaties en ... overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en ... uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek zijn niet overschreden. ...

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie wat betreft beide locaties, wordt op basis van de gemeten verhoogde gehalten in de bovengrond verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de maatschappelijk culturele bestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu t.g.v. de aangetoonde milieu hygiënische bodem kwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu hygiënische belemmering in relatie tot de maatschappelijk culturele bestemming van het terrein.”

De achtergrondwaarden (grond) en de tussenwaarden nader onderzoek uit de Wet bodembescherming betreffende een maatschappelijke bestemming zijn gelijk aan de waarde van een

woonbestemming. In beide gevallen is sprake van een verblijfsfunctie. De conclusies van het rapport kunnen daarmee worden toegeschreven aan de voorgenomen woonbestemming.

De uitkomsten van het onderzoek dateren uit 2009. In de tussenliggende periode is het perceel en bebouwing buiten gebruik geweest dan wel in gebruik voor wonen (antikraak). Daarmee is het aannemelijk dat er in de tussenliggende periode geen milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden en de resultaten en conclusies van het voorliggende rapport nog actueel zijn.

Conclusie

Uit bovengenoemd is gebleken dat er ten aanzien van de bodemgesteldheid geen belemmeringen zijn betreffende dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken.

Dit plan maakt de realisatie van ten hoogste vier (zorg)wooneenheden mogelijk. Ten aanzien van deze woningen dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd. Daarnaast mogen bestaande bedrijven door deze woningen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele detailhandelsbedrijven en een schoolgebouw gelegen. Verder is er sprake van enkele aan-huis-gebonden beroepen en/of bedrijven. Op het perceel Dedemsvaartseweg-Zuid 75 te Lutten is agrarisch bedrijf (melkveehouderij) gevestigd.

Bedrijven en Milieuzonering

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Voor een inrichting voor het houden en fokken van rundvee is sprake van categorie 3.2 met een hinderafstand van 100 meter. De hinderafstand is gebaseerd op de factor geur. Daarbij is in dezen sprake van een gemengd gebied waarmee de aangegeven richtafstanden een stap verlaagd kunnen worden tot 50 meter.

De afstand van het plangebied tot het agrarisch bouwvlak van het agrarische bedrijf Dedemsvaartseweg-Zuid 75 is circa 44 meter. Afstand plangebied tot meest dichtbij gelegen dierenverblijf is circa 48 meter. Het voormalige schoolgebouw is op circa 81 meter van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf gesitueerd.

Door een woonfunctie in de bestaande bebouwing wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand van 50 meter. Ingeval van herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning is in de bouwregels van dit plan bepaald dat de gevels niet gesitueerd mogen worden op een afstand van minder dan 50 meter van een agrarisch bouwvlak. Op deze wijze kan ook in geval van verbouw, uitbreiding of algehele nieuwbouw voldaan worden aan de gestelde richtafstand van 50 meter.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling.

Het agrarische bedrijf Dedemsvaartseweg-Zuid 75 is op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat ruim aan de gestelde afstandsnormen betreffende geurhinder worden voldaan. Aanvullend moet worden opgemerkt dat dit agrarische bedrijf reeds en in grotere mate, belemmerd wordt door de woningen op de direct aangrenzende percelen.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Per bestemming wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem.

5.1 Juridische vormgeving

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

5.2 Opzet regels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

De bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels zijn de basis gebruikt voor dit plan. Daarbij zijn de bepalingen welke niet van toepassing zijn in dezen niet opgenomen in dit plan. Tevens zijn ten behoeve van dit plan de bestaande bepalingen op maat aangepast. Hieronder de bedoelde maatwerkaanpassingen.

Wonen - Open veenontginningslandschap

De bestemmingsomschrijving is aangevuld met het gebruik van zorgwoningen. Tevens is aantal (zorg)woningen van ten hoogste 4 stuks vastgelegd.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.9 (Bedrijven en milieuzonering) is in de regels bepaald dat ingeval van herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning de gevels niet gesitueerd mogen worden op een afstand van minder dan 50 meter van een agrarisch bouwvlak.

In de bouwregels en afwijkingsregels is een aanvullende bepaling opgenomen aangaande de bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai ten behoeve van herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning(en). De afwijking laat ruimte voor het afwijken gecombineerd met het vaststellen van een hogere grenswaarde.

In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels, ontbreekt een bepaling betreffende de afstand tot de perceelsgrens. Om daarin te voorzien is de betreffende bepaling behorende bij de bestemming “woongebied” uit de beheersverordening Lutten in dit plan opgenomen.

De regels zijn ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels aangevuld met een afwijkmogelijkheid om de bouw van een bijgebouw en overkapping mogelijk te maken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn geheel in eigendom van initiatiefnemer. De kosten verbonden aan de uitwerking van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. De eventuele bij de uitvoering behorende opstalontwikkeling komt geheel voor rekening van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan diverse instanties.

6.2.2 Inspraak reacties

Gezien de relatief beperkte omvang van het plan is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid.

Daarentegen heeft initiatiefnemer de eigenaren en/of bewoners van de aangrenzende woningen geïnformeerd over het voornemen. Daarbij zijn louter positieve reacties ontvangen.

6.2.3 zienswijze reacties

Conform de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 april 2007 zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van een zienswijze reactie.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ontvangen.

6.2.4 vaststelling

<pm>