

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
De Lutteresweg 7, Lutten

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
De Lutteresweg 7, Lutten

Plannaam: Omgevingsvergunning De Lutteresweg 7, Lutten
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: September 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	9
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	9
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	15
6.1	HET RIJK	15
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL	15
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		16
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan De Lutteresweg 7 in Lutten, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, bevindt zich een melkveebedrijf. De eigenaar van het bedrijf (hierna: initiatiefnemer) wil een tweetal roundhouse strostallen voor rundvee en een wagenberging realiseren. De tweetal rounhouse strostallen betreffen ronde-overkappingen met een open constructie met een bouwhoogte van 9,6 meter.

De voorgenomen ontwikkeling van de roundhouse strostallen is op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Lutteresweg 7 Lutten" niet toegestaan. De maximale bouwhoogte betreft namelijk 3,5 meter voor overkappingen. De wagenberging is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan en wordt verder dan ook buiten beschouwing gelaten.

Er kan medewerking worden verleend aan de realisatie van de strostallen middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning buitenplanse afwijking).

Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, ten noordoosten van de kern Lutten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Lutten en de directe omgeving aangegeven met respectievelijk een rode ster en rode omlijning.

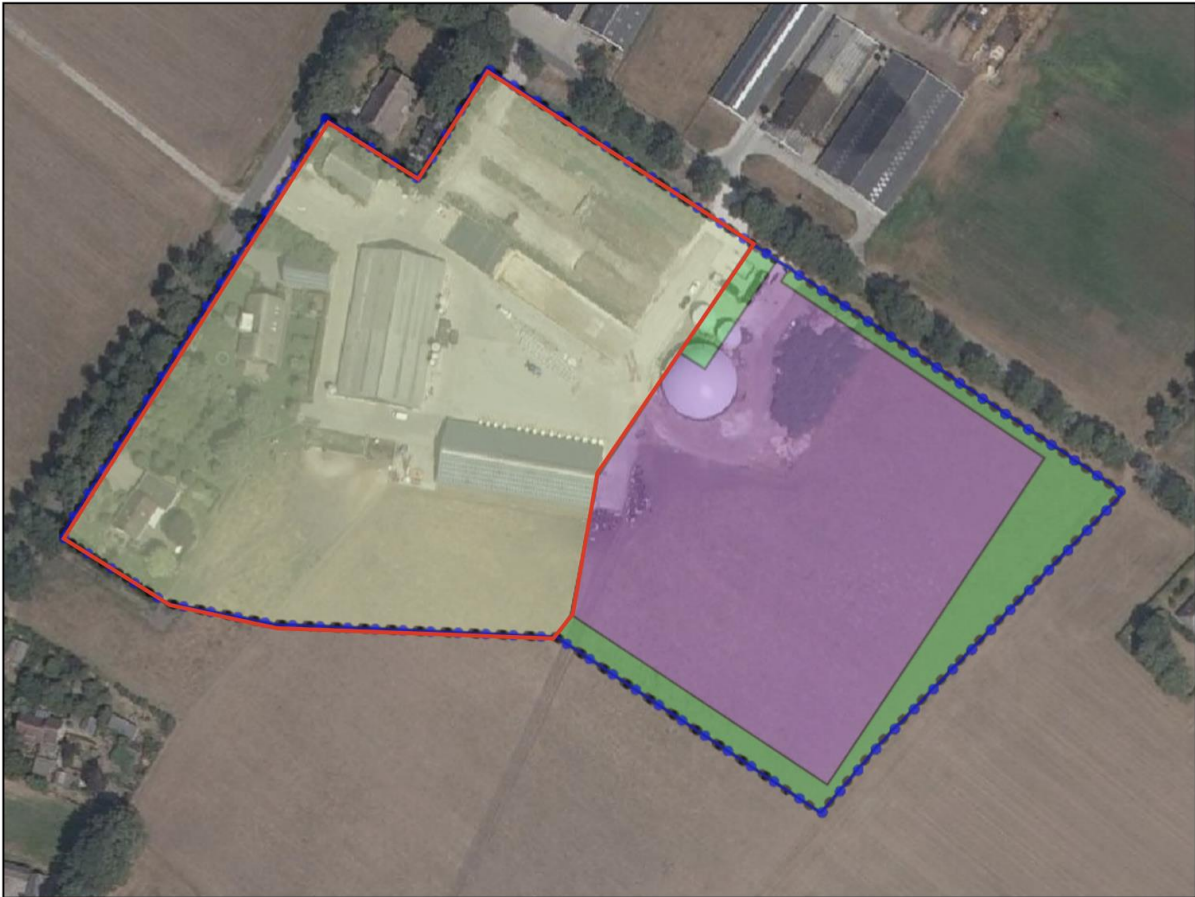


Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Lutteresweg 7 Lutten". Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het projectgebied waarbinnen de ontwikkeling plaats vindt met de rode contour aangegeven. Hierna wordt kort ingegaan op de ter plaatse van het projectgebied geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Lutteresweg 7 Lutten" zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming "Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap" met de aanduiding "bouwvlak".

Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap

De voor 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd glastuinbouw. En de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals stijlranden, onverharde paden, onregelmatige verkaveling, halfopen landschap en waardevolle flora en fauna.

Bij de bouw van overkappingen geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie van twee roundhouse strostallen, in de vorm van een overkapping van circa 9,6 meter hoog, ten behoeve van het agrarische bedrijf. Dit past qua bouwhoogte niet binnen het bestemmingsplan aangezien voor overkappingen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter geldt. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 4 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt ten noordoosten van de kern Lutten, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het projectgebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door respectievelijk de Kuilenweg en de Lutteresweg. Ten zuiden en oosten van het projectgebied ligt grasland.

De Lutteresweg, waarop het projectgebied rechtstreeks ontsloten is, sluit aan op de Kerkdijk waarvandaan de Dedemsvaartseweg bereikt kan worden. Via laatstgenoemde weg kan in oostelijke richting de N34 bereikt worden en in westelijke richting de N343. De omgeving van de Lutteresweg 7 wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van essen en bijbehorende kampen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie in het projectgebied. De rode contour betreft een indicatieve begrenzing van het projectgebied. Verder is in afbeelding 2.2 een straatbeeldfoto van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied weergegeven gezien vanaf De Lutteresweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied en de directe omgeving (Bron: PDOK)



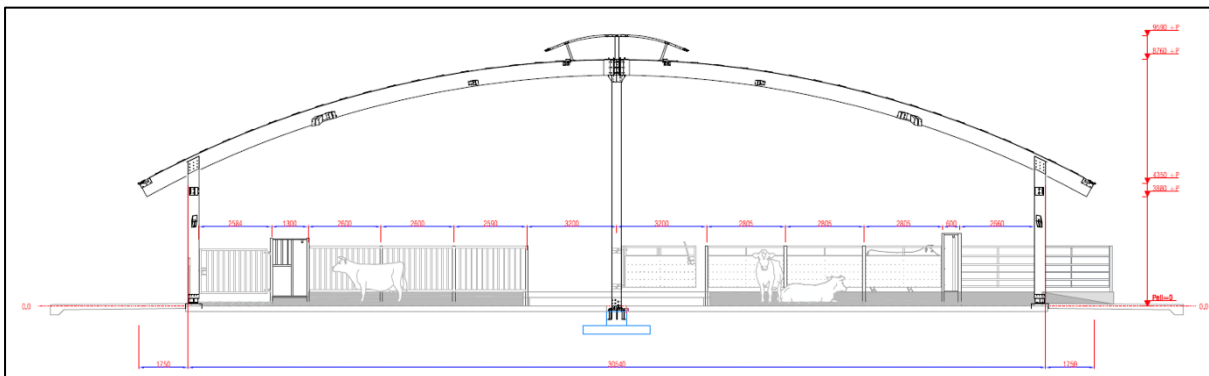
Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto projectgebied gezien vanaf de Lutteresweg (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

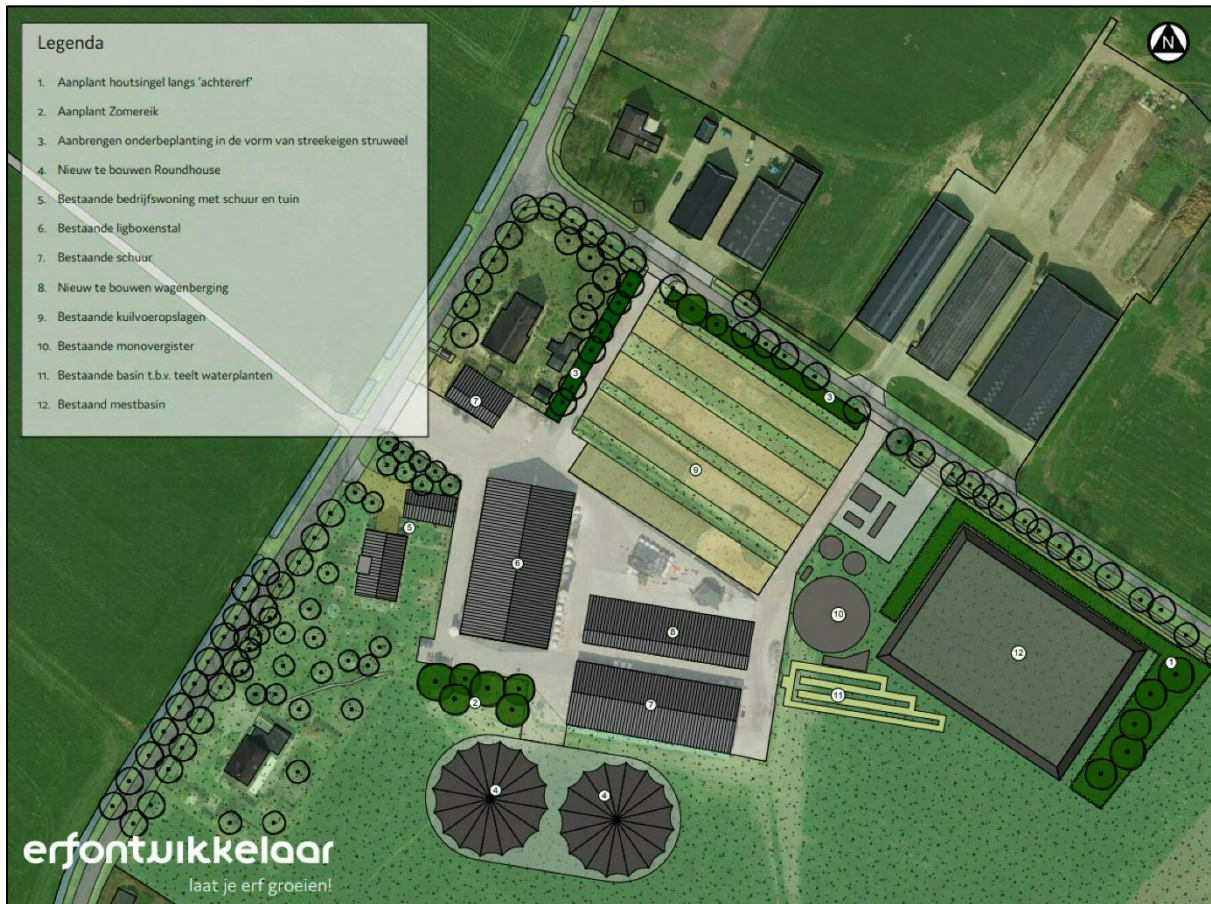
De ontwikkeling betreft het realiseren van twee roundhouse strossallen in de vorm van een overkapping. De bebouwing bestaat uit twee ronde-overkappingen van elk circa 35 meter doorsnee en 9,6 meter hoog. Daarnaast wordt het erf en de overkappingen landschappelijk ingepast. De volgende maatregelen worden er genomen:

- afschermen minder fraaie kant (noordzijde) van het erf middels houtsingels het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
- bestaande beplanting blijft behouden;
- middels solitaire bomen krijgen de nieuwe Roundhouses een relatie met het bestaande erf

In onderstaande afbeeldingen worden de gewenste overkappingen en wordt de gewenste inrichting van het perceel weergegeven. In bijlage 1 is het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen.



Afbeelding 2.3 Gewenste overkapping (Bron: ID Agro B.V.)



Afbeelding 2.4 Gewenste inrichting (Bron: Erfontwikkelaar)

2.3 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling betreft de realisatie van een tweetal strostallen in de vorm van overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde melkveehouderij. Gelet op de functie van deze strostallen in relatie tot hetgeen planologisch reeds is toegestaan, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een wijziging in de parkeerbehoefte of verkeersgeneratie. De ontwikkeling heeft dan ook geen (negatieve) invloed op de aspecten 'verkeer en parkeren'.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijks- en Provinciaal beleid

Ten aanzien van het rijksbeleid zijn normaliter met name de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de ladder voor duurzame verstedelijking relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het provinciaal beleid dient gekeken te worden naar de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening welke beide op 1 december 2019 voor het laatst geactualiseerd zijn.

In voorliggend geval, de realisatie van een tweetal strostallen in de vorm van overkappingen, is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die vanuit functioneel opzicht reeds is toegestaan. Er is enkel sprake van een afwijking ten behoeve van de bouwhoogte. Gezien de aard en beperkte omvang van deze ontwikkeling wordt gesteld dat de ontwikkeling niet in strijd is met het rijks- en provinciaalbeleid en dat een nadere toetsing niet noodzakelijk is.

3.2 Gemeentelijk beleid

Hieronder wordt ingegaan op het voor deze ontwikkeling meest relevante gemeentelijke beleid.

3.2.1 Visienota buitengebied Hardenberg

3.2.1.1 Algemeen

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

De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de visienota heeft de basis gevormd voor de bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" en "Buitengebied 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 ruimte vragende 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.

3.2.1.2 Thematische benadering – visie

In het kader van de thematische benadering voor het buitengebied is in voorliggend geval met name het thema 'landbouw' van belang.

3.2.1.3 Landbouw

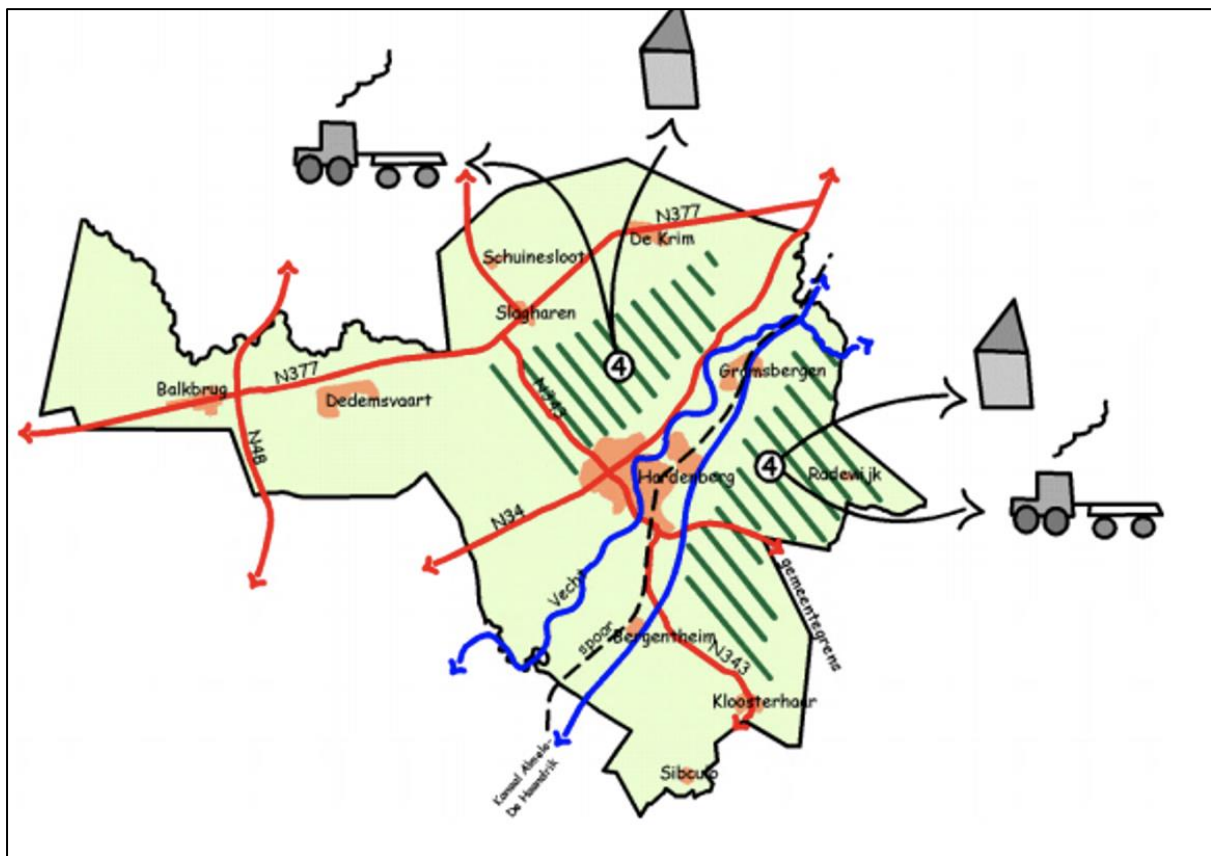
Voor wat betreft de functie 'Landbouw' heeft de gemeente haar gemeentelijke beleid verwoord in een aantal uitgangspunten/doelstellingen, te weten:

1. Het bieden van ruimte aan de landbouw om te komen tot een rationele, op de markt gerichte productie die in evenwicht is met zijn omgeving;
2. Het bieden van ruime mogelijkheden voor verbrede landbouw;
3. Een gebiedsgerichte aanpak;
4. Ruimte voor maatwerk voor plaatselijke omstandigheden.

De land- en tuinbouw is en blijft de belangrijkste grondgebruiker in de gemeente en bepaalt daardoor voor een belangrijk deel het gezicht van de gemeente. Vooral de grondgebonden landbouw heeft naast het produceren van voedsel een grote rol bij de instandhouding en het beheer van grote delen van de groene ruimte. Voor de continuïteit van de landbouw is het van belang dat agrarische ondernemers aan de ene kant voldoende ruimte krijgen om in te spelen op de eisen van de wereldmarkt en aan de andere kant meer ruimte krijgen om hun bedrijfsvoering te verbreden en te blijven produceren voor de regionale afzet.

3.2.1.4 Gebiedsgerichte benadering - Collendoorn, Gramsbergen-Zuid, Radewijk

Voor dit gebied geldt als landschapstype; Essen- en kampenlandschap en heideontginning (omgeving Bruchterveld). De ontwikkelingsrichting voor dit gebied betreft 'gemengd gebied'. Verschillende functies zoals wonen, (verbrede) landbouw en economie (bedrijven) kunnen zich hier vestigen. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de visiekaart weergegeven.



Afbeelding 3.1 Visiekaart Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid (Bron: Gemeente Hardenberg)

3.2.1.5 Toetsing initiatief aan de Visienota Buitengebied Hardenberg

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van twee strossallen in de vorm van overkappingen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De ontwikkeling vindt plaats in het deelgebied Collendoorn, Gramsbergen-Zuid en Radewijk, een gebied dat is aangemerkt als gemengd gebied. In gemengde gebieden wordt ruimte geboden aan o.a. agrarische functies. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de visienota Buitengebied Hardenberg omdat hiermee ruimte wordt geboden aan een agrarisch bedrijf om zich te verbreden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visienota Buitengebied.

3.2.2 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

3.2.2.1 Algemeen

De toekomstvisie voor de gemeente Hardenberg is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardenberg op 23 april 2013. Dit plan kent drie doelstellingen:

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

Het resultaat is een visie met strategische keuzes die een duidelijke ontwikkelingsrichting geeft. De toekomstvisie 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.

3.2.2.2 Programmalijn 2: werken

De gemeente Hardenberg (en de regio Noordoost Overijssel) heeft een redelijk unieke positie. De bestaande bedrijven zijn voor het grootste deel ontstaan uit decennia lang aanwezige lokale bedrijvigheid, gesticht en doorontwikkeld door lokale ondernemers. De afzetmarkt gaat soms ver over de regiogrenzen, soms zelfs mondiaal. De groei van de werkgelegenheid die er is geweest, heeft zich vooral gemanifesteerd in deze bedrijven. Vestiging van grote bedrijven van buiten de regio is een uitzondering. De meeste werkgelegenheid zit in de industrie, de zorg en de agrarische sector, maar ook bouw, transport & logistiek en recreatie & toerisme zijn een belangrijke motor voor de Hardenbergse economie.

Bestaande bedrijvigheid is een belangrijke economische motor, zoals de bouw, (kunststof)industrie, handel, horeca, dienstverlening en de landbouw. De gemeente wil initiatieven en ontwikkelingen in deze sectoren de ruimte geven. In bepaalde gebieden, passend binnen de gebiedsgerichte benadering, zal de landbouw alle ruimte krijgen om een levensvatbaar bedrijf te runnen. Dit kan ook via extensivering en verbreding. Op andere plaatsen kunnen landbouw en andere activiteiten naast elkaar plaats vinden.

Doelstelling:

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

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

De realisatie van de twee overkappingen is noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering en toekomstbestendigheid van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij het gestelde in de Toekomstvisie Hardenberg 2013-2023.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de meest relevante uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van een omgevingsvergunning 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.

In voorliggend geval zijn de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, ecologie, stikstof, archeologie en cultuurhistorie en waterhuishouding zijn niet van belang. Dit vanwege het feit dat:

- met de realisatie geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Een onderzoek naar wegverkeers-, railverkeers- en industrielaawaai is hiermee niet noodzakelijk (geluid);
- Er geen sprake is van het toevoegen van functies bestemd voor langdurig verblijf van personen en/of het doen van bodemingrepen (bodem);
- er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en van een toename van verkeersbewegingen geen sprake is (luchtkwaliteit);
- er geen sprake is van het toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object en in de directe omgeving geen van belang zijnde risicovolle objecten (leidingen/inrichtingen) aanwezig zijn (externe veiligheid);
- de overkappingen ten behoeve van het rundvee geen geurgevoelig objecten betreft daarnaast wordt voldaan aan de minimaal afstand tot geurgevoelige objecten in de omgeving (geur);
- de gronden intensief beheerd worden ten behoeve van het agrarische bedrijf, waardoor het projectgebied een ongeschikt leefgebied vormt voor (beschermde) flora en fauna (ecologie);
- de locatie op ruime afstand (circa 11 kilometer) is gelegen van een Natura 2000-gebied. Waardoor de met de ontwikkeling gemoeide uitstoot van stikstof naar verwachting niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (stikstof);
- er geen bodemingrepen worden verricht met een oppervlakte groter dan 2500m² en er in het projectgebied en de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door deze ontwikkeling (archeologie & cultuurhistorie);
- er geen sprake is van een toename van het toegestane oppervlak aan bebouwing en/of verharding. Daardoor is compensatie of het treffen van maatregelen tegen wateroverlast niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat het regenwater dat afloopt van de overkappingen ter plaatse in de bodem wordt geïnfiltreerd en dat voor de bouw geen vervuilende en/of uitlogende materialen gebruikt wordt (waterhuishouding).

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de milieu- en omgevingsaspecten.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of 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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Lutteresweg 7 Lutten



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1976

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

14 oktober 2020

Bestandsnaam

1976-001a.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente hardenber	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9

1 INTRODUCTIE

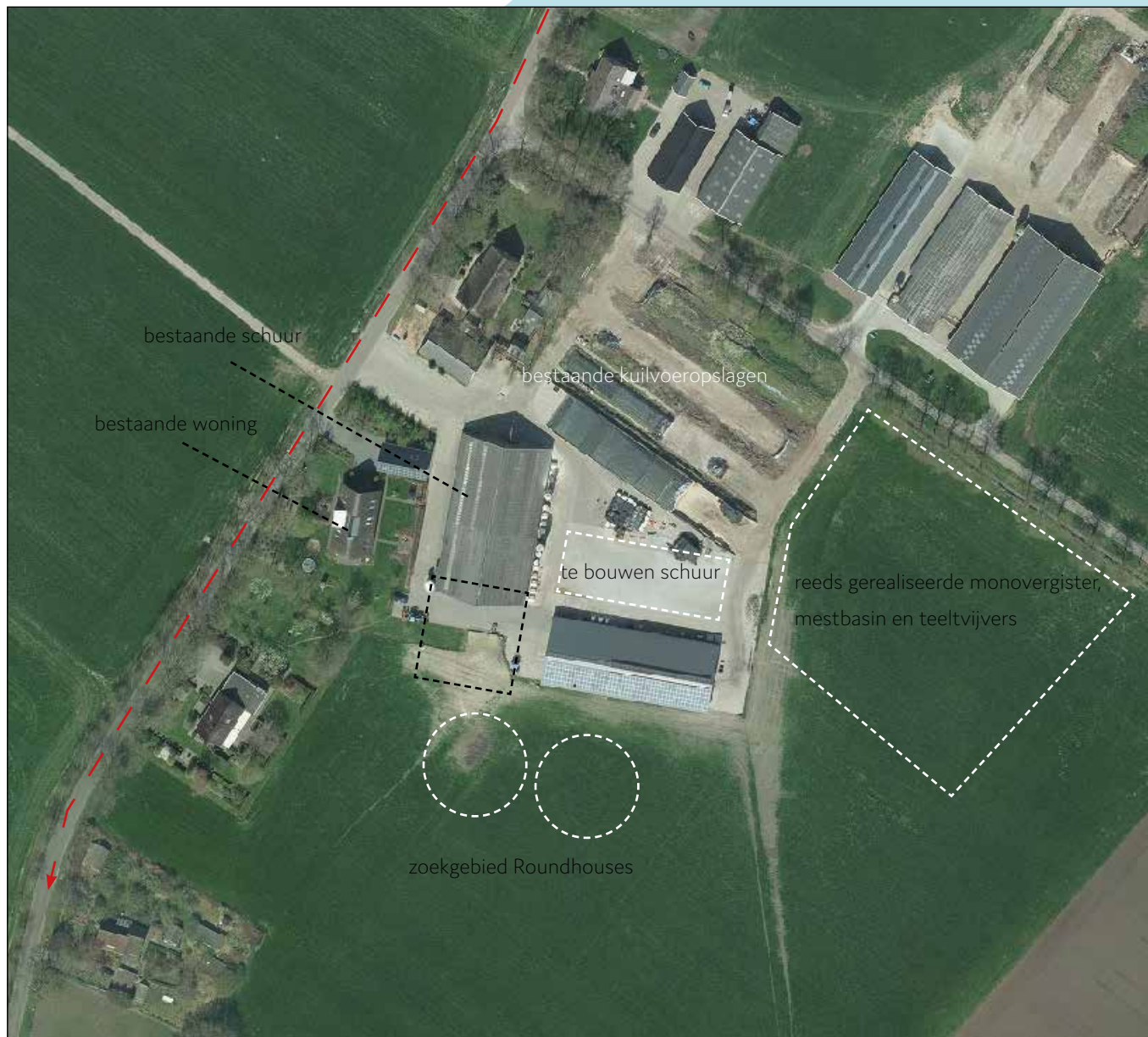
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Lutteresweg 7 te Lutten. Voor dit perceel is in 2011 reeds een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Inmiddels zijn de plannen aangepast. In plaats van de voorgenomen uitbreiding van de ligboxenstal zullen er twee Roundhouses gebouwd gaan worden. De twee roundhouse strossallen worden binnen het bouwvlak gebouwd, maar de bouwhoogte van de stallen, die als overkappingen moeten worden aangemerkt, is niet in overeenstemming met de bouwregels. Vanwege de te volgen procedure heeft een reflectie op en een actualisatie van het in 2011 opgestelde Ruimtelijke Kwaliteitsplan plaatsgevonden. Dit Ruimtelijke Kwaliteitsplan vervangt daarmee het plan uit 2011.

Het doel blijft dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door te kiezen voor bijzondere architectuur en een transparante stal met zicht op de dieren, anderzijds wordt middels houtsingels en bomen het erf goed ingepast.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de Landschapsl-identiteitsKaarten Slagharen-de krim- (Oud Lutten). Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





bestaande schuur

bestaande woning

bestaande kuilvoeropslagen

te bouwen schuur

reeds gerealiseerde monovergister,
mestbasin en teeltvijvers

zoekgebied Roundhouses

Het agrarisch bedrijf is reeds uitgebreid met een monovergister, mestbasin en teeltvijver. Deze staan nog niet op luchtfoto. Het plan omvat de realisatie van twee Roundhouses ten zuiden van de bestaande ligboxenstal.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

Hoogveen als natuurlijke laag en essenlandschap

Het gebied ligt in de natuurlijke laag hoogveen met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige

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

2.2. GEMEENTE HARDENBERG

Visienota Buitengebied Hardenberg

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel valt in gebied Vechtdal.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Essen- en hoevenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

Landschapskenmerken:

Kleinschalig landschap;

eikbomen – singels;

kronkelend patroon van wegen;

licht glooiend landschap;

verspreid bebouwingspatroon;

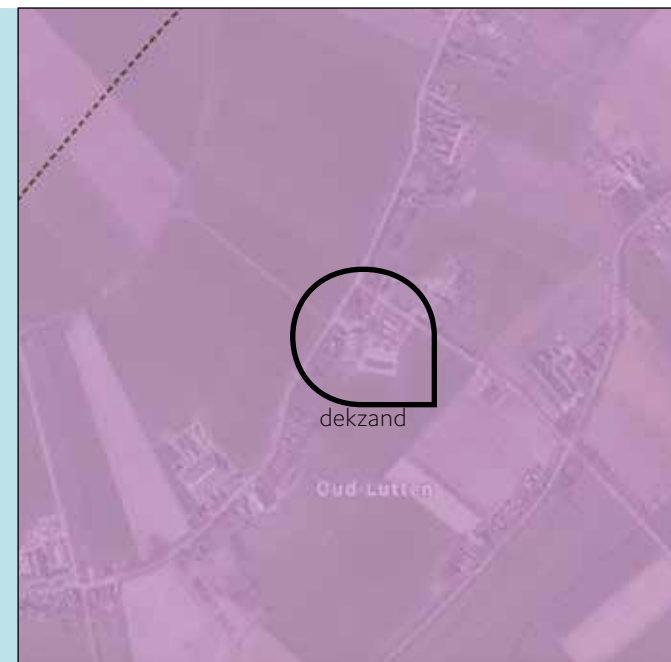
grootschalig reliëf bij Oud-Lutten (Lutteres).

Huidige functies

Kleinere) boerenbedrijven;

wonen;

bedrijvigheid.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Landschapsidentiteitskaarten:

In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingplan als de structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP

Sterk:

Boerderijen gelegen aan de flank van de es;
Saksische boerderijen in Oud Lutten en Holthone;
kronkelig wegenpatroon;
grootschalige verkaveling van de essen;
eenmansessen;
houtwallen;
wegbeplanting;
open ruimten op de Lutter es;
massa geclusterd op erven en perceelgrenzen.

Kansen:

Nieuwe bebouwing qua architectuur laten passen bij de gebiedskenmerken;
uitvoering achterstallig onderhoud en herstel landschapselementen;
versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit door herstel en onderhoud kleine landschaps- elementen.



Aan de rand van de grote open es kronkelt de Lutteresweg met zijn kenmerkende boerderijen. Boerderijen die u het gevoel geven dat de tijd heeft stilgestaan

meer info: www.mijnlandschap.nl

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Lutten de omgeving is een kenmerkend essenlandschap op de overgang naar het open hoogveenontginningslandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De oude wegbeplanting, relictten van houtwallen en enkele stroken bos maken ruimelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het perceel ligt direct ten zuiden van de duidelijk zichtbare Es van Lutten. Door de glooiing van het landschap ligt het bedrijfsmatige deel lager. De woningen liggen aan de rand van de Lutteres. Het landschap loopt af ter plaatse van het bedrijfsmatige deel. Hierdoor kijkt men vanaf de Lutteres

meer op de bebouwing dan er tegen aan.

In de huidige situatie valt op dat de traditionele, bij het bedrijf behorende, bebouwing redelijk geconcentreerd langs de Lutteresweg 7 te Lutten ligt en in de nabijheid van de bedrijfswoningen. De jongveestal staat al verder het achterland, het open gebied in. En ook de recent aangelegde mestbasin en monovergister staan op enige afstand van de Lutteresweg. Vanaf de Lutteresweg zelf valt deze bebouwing, ondanks het feit dat het lager ligt, nauwelijks op, mede door de aaneenschakeling van woningen en agrarische bedrijven langs de Lutteresweg zelf, alsmede ook door de forse groenbeplanting langs de Lutteresweg. Vanaf de Kuilenweg liggen de bestaande bebouwingen meer in het zicht.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

de hoofgebouwen concentreren zich langs de Lutteresweg (voorerf);

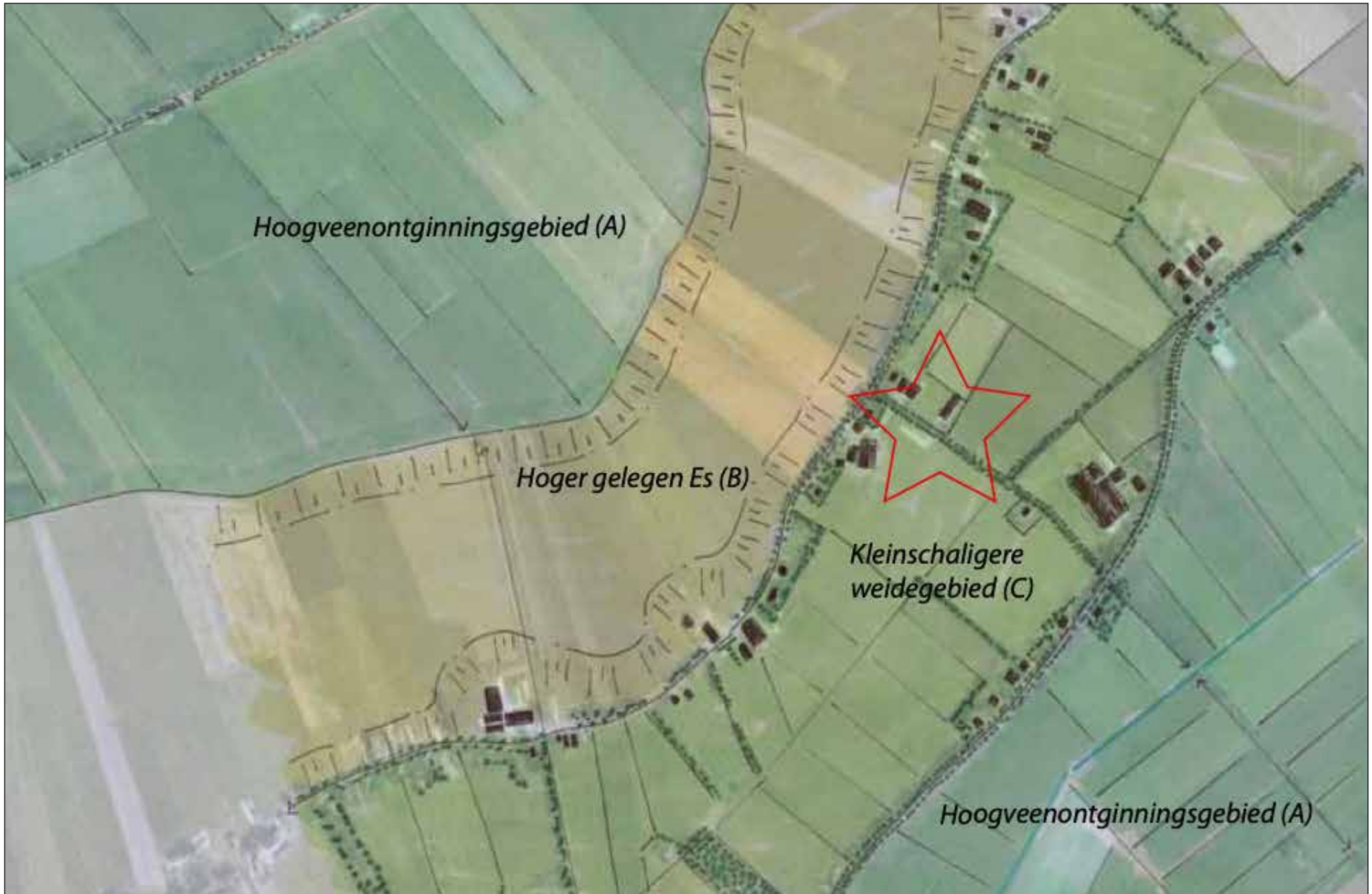
de gebouwen staan verspreid op het erf

de boerderijen hebben aan de zuidzijde een relatie met het 'achterland' zo min mogelijk gesloten beplanting tussen het weiland en de stallen;

veel bomen en struweel op de erven;

het erf kent een forse maat in dit type landschap;

de erven lopen ruimtelijk gezien in elkaar over en kennen geen harde randen.



4.0. Erfinrichting



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

realiseren Roundhouses aan de zuidzijde van het bestaande bedrijf;
zicht op het vee in deze stallen.

Uitgangspunten gemeente:

herzien reeds vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan uit 2011;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essenlandschap zoals is omschreven in de LandschapsidentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

De Lutteresweg is zich in de loop der tijd meer gaan ontwikkelen als een woonlint. De woonbebouwing ligt met de kop naar de Lutteres. Door de ligging van de woningen direct gelegen aan de Lutteresweg is de relatie met de bedrijfsgebouwen, die achter de woningen (boerderijen) ligt niet visueel waarneembaar. Dit komt ook mede door het aflopen van het landschap.

De ontsluiting aan de Kuilenweg gaat voor beide bedrijfs-gedeelten opereren. Hiermee behoudt de Lutteresweg het karakter van woonlint en de Kuilenweg meer de identiteit van moderne, agrarische bedrijvigheid. Centraal tussen de twee bedrijfsgedeelten wordt een centrale plaats gereali-seerd waar de aan- en afvoerende transportbewegingen optimaal kunnen draaien.

Bij de inrichting van het geheel is gekeken naar de invulling van de omgeving. Het voorheen kleinschalige landschap wordt gekenmerkt door inlandse houtwallen. Er is gekozen om in tegenstelling tot het vorige plan aan de noordzijde een houtsingel aan te planten. Hiermee wordt de minder fraaie kant van het erf (de kuilvoeropslagen en het mestba-sin) afgeschermd met groen. Tevens wordt het kleinschali-ge karakter van het landschap versterkt en worden de be-bouwingen waar nodig aan het zicht onttrokken. Het betreft hier volwaardige houtwallen zoals deze in de omgeving van Lutten aanwezig zijn.

De zuidzijde daarentegen blijft open. De Roundhouses zijn een passende en transparante verschijning in het land-schap. Het is goed om de moderne landbouw te laten zien

en de passanten een kijkje op het bedrijf te geven. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen Round-houses wordt middels boomgroepen een verbinding gemaakt.

Er is gekozen voor een in grote lijnen sobere maar stijlvolle invulling van de ruimte binnen deze houtwallen; een erfver-harding van betonklinkers en groen in de vorm van bomen daar waar mogelijk. De bestratingen worden functioneel aangelegd in een neutrale kleurstelling. De toepassing van bomen, singels, haag en grasvelden zorgen ervoor dat het geheel visueel wordt opgenomen in de omgeving. De inrichting van het erf rond de nieuwe woning is dermate open manier ontworpen dat de woning mooi aansluit op de overige lintbebouwing.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

afschermen minder fraaie kant (noorzijde) van het erf middels houtsingels
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
bestaande beplanting blijft behouden;
middels solitaire bomen krijgen de nieuwe Roundhouses een relatie met het bestaande erf;



houtsingel als gesloten groene afscherming



zwarte els als bomgroep



erfontuikkelaar

uitzoom van het erf



De Roundhouse wordt uitgevoerd in een gedekte kleurstelling. De moderne landbouw mag gezien worden!

erf



erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

formaat
a3
schaal
1 : 1500

datum
14 okt. 2020
door
herbert

project
1976
bestand
1976-eip-1.vwx

Erfinrichtingsplan Lutteresweg 7 Lutten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Aanplant houtsingel langs 'achtererf'
2. Aanplant Zomereik
3. Aanbrengen onderbeplanting in de vorm van streekeigen struweel
4. Nieuw te bouwen Roundhouse
5. Bestaande bedrijfswoning met schuur en tuin
6. Bestaande ligboxenstal
7. Bestaande schuur
8. Nieuw te bouwen wagenberging
9. Bestaande kuilvoeropslagen
10. Bestaande monovergister
11. Bestaande basin t.b.v. teelt waterplanten
12. Bestand mestbasin



project
1976
bestand
1976-eip-1.vwx

datum
14 okt. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Lutteresweg 7 Lutten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant houtsingel bestaande uit:

Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Betula pendula - Ruwe Berk 10%
Crateagus monogyna - Eénstijlige Meidoorn 25%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Rosa canina - Wilde roos (langs rand) 10%

Aanplanten met 1 st/m² in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten beplanting.

2. Aanplant Zomereik - Quercus robur

Aanplantmaat 14-16 met een onderlinge afstand van 6-8(m)
Eindbeeld is een boomgroep op het erf
Totaal 6 stuks

3. Aanbrengen onderbeplanting:

Corylus avalana - Hazelaar 10%
Acer campester- Veldesdoorn 10%
Crateagus monogyna - Eénstijlige Meidoorn 25%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Rosa canina - Wilde roos (langs rand) 10%

Bestaande onderbeplanting afzetten, enkele overstaanders laten staan
Aanplanten met 1 st/m² in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten beplanting.



project
1976
bestand
1976-eip-1.vwx

datum
14 okt. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Landschapsmaatregelen Lutteresweg 7 Lutten

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!