Buitengebied, Dorpsstraat 94 Lattrop

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente Dinkelland

Ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 3
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving **6**
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Beoogde situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **14**
4.1 Algemeen 14
4.2 Bodem 14
4.3 Bedrijven en milieuzonering 14
4.4 Luchtkwaliteit 15
4.5 Externe Veiligheid 16
4.6 Verkeer en parkeren 16
4.7 Water 17
4.8 Cultuurhistorie 17

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **18**
5.1 Economische haalbaarheid 18
5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid 18

Bijlagen **19**

Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 standaard waterparagraaf

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Dorpsstraat 94 te Lattrop bevindt zich een monumentaal pand uit 1922 dat tot 1978 in gebruik is geweest als lagere school. Na de sluiting van de school heeft het pand diverse gebruikers gehad en de laatste jaren deed het dienst als gymzaal. Inmiddels is het voormalig gemeentelijk perceel verkocht en willen initiatiefnemers op de locatie een multifunctionele recreatieve voorziening ten behoeve van het bieden van zorg(eloze) vakanties en dagrecreatie creëren.

Dit beoogde gebruik past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en daarom wordt middels een omgevingsvergunning (artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3^0 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van het vigerende bestemmingsplan afgeweken. 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. Voorliggend document voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

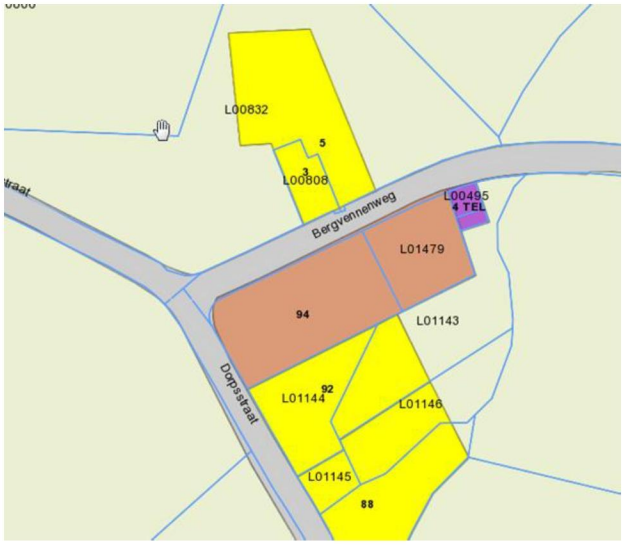
Het perceel Dorpsstraat 94 is gelegen ten noorden van de kern Lattrop aan de uitvalsweg naar Breklenkamp. Het perceel betreft een uitloper van de bebouwde kom in een lint met woonbebouwing en omgeven door agrarische gronden. In afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1.1: Luchtfoto 2014 met projectgebied rood omkaderd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingplan is door de gemeenteraad van Dinkelland op 18 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en is op 26 juli 2010 in werking getreden. Op 20 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Maatschappelijk - Dorpshuis' (zie afbeelding 1.2). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een dorpshuis, al dan niet in combinatie met een gymlokaal, die genoemd is in bijlage 4 bij het geldende bestemmingsplan.

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfs- en dagrecreatieve doeleinden is strijdig met het bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt het voorgenomen gebruik mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer en parkeren, water en cultuurhistorie. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het karakteristieke monumentale hoekpand aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop stamt uit 1922 en is tot 1978 in gebruik geweest als lager school. Na de sluiting van de school heeft het pand diverse gebruikers gehad en de laatste jaren deed het dienst als gymzaal. In de afbeeldingen 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk het aanzicht vanuit de Dorpsstraat en het aanzicht vanuit de Bergvennenweg weergegeven.

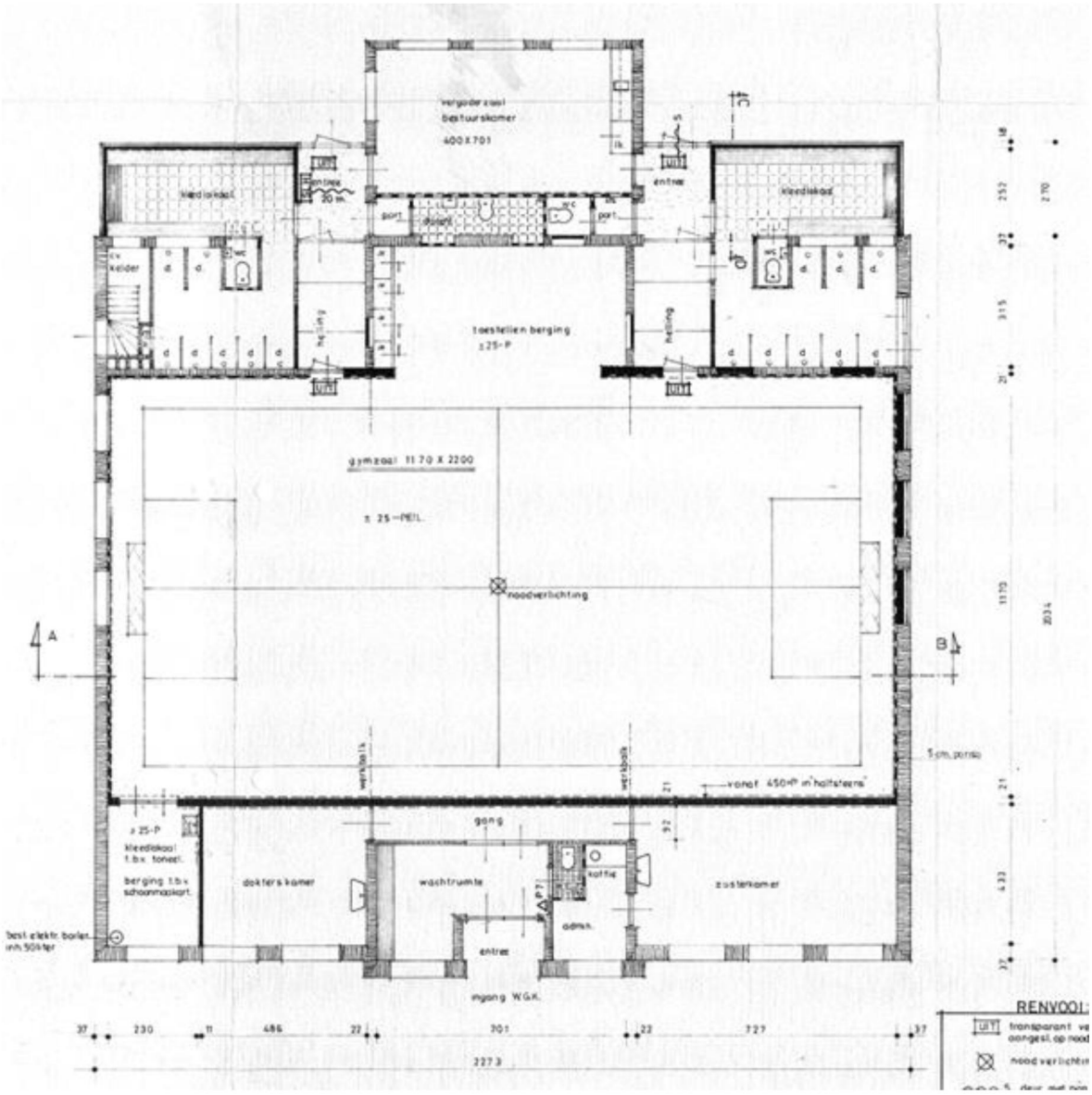
Afbeelding 2.1: Aanzicht projectgebied vanaf de Dorpsstraat

Afbeelding 2.2: Aanzicht projectgebied vanaf de Bergvennenweg

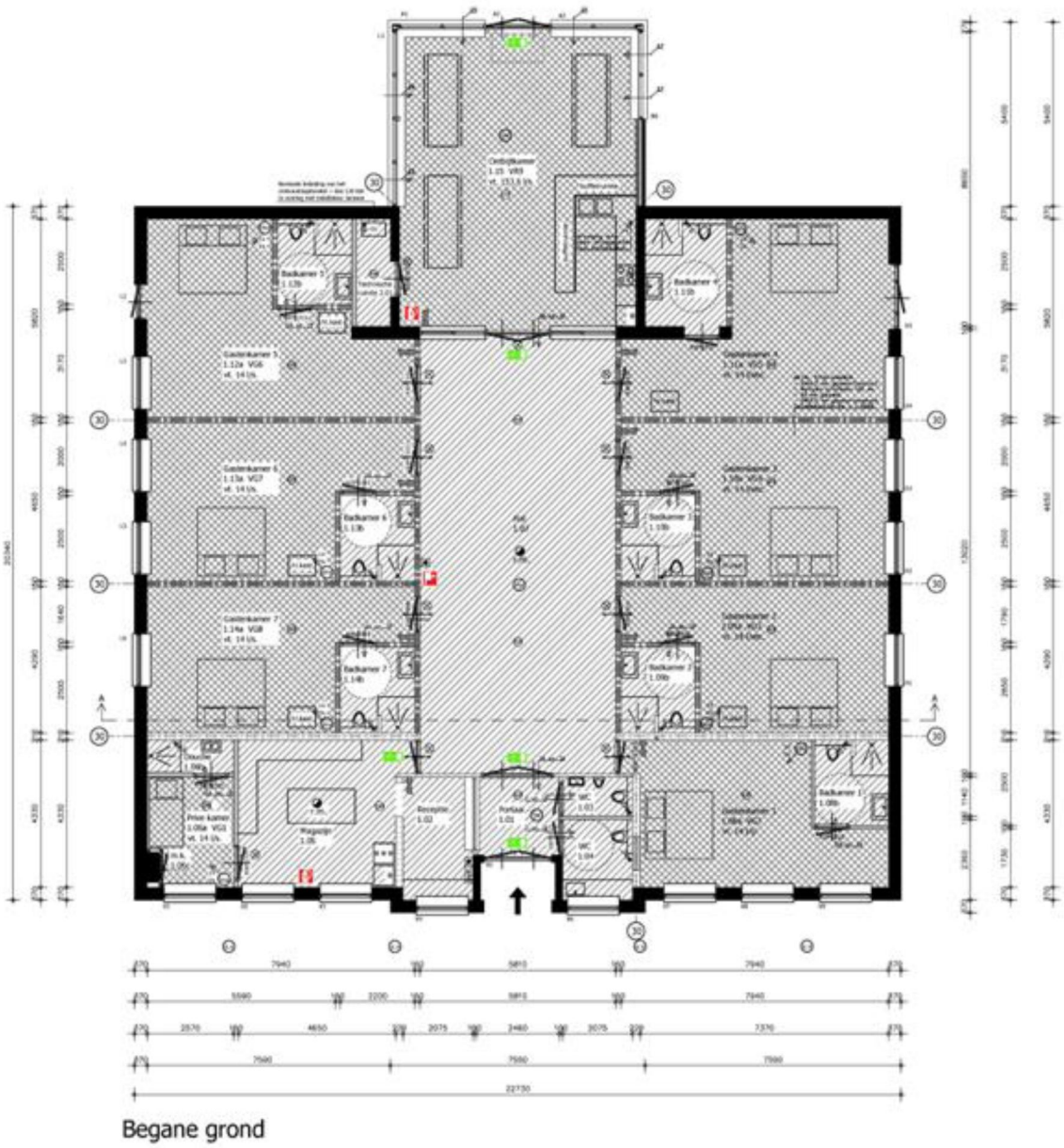
2.2 Beoogde situatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van een multifunctionele recreatieve voorziening ten behoeve van het bieden van zorg(eloze) vakanties. De kernactiviteit is gericht op het bieden van een toeristische verblijfsaccommodatie in de vorm van logies en ontbijt. Daarnaast richten initiatiefnemers zich op activiteiten in samenwerking met zorginstellingen in de vorm van dagrecreatie, zorgvakanties en dagbesteding ten behoeve van ouderen, minder validen en zorgbehoevenden.

Het pand is in zijn huidige staat niet geschikt om te dienen als verblijfsaccommodatie. Daarom vinden er interne verbouwingen plaats. Daarnaast worden de twee platte aanbouwen aan de achtergevel gesloopt. Bij de inrichting van het pand zal het thema 'school' in de inrichting terug te zien zijn met als doel de herinnering aan de oude school levend te houden. Het pand wordt gelijkvloers ingericht en geheel rolstoeltoegankelijk gemaakt. In afbeelding 2.3 is de bestaande plattegrond van de begane grond weergegeven en afbeelding 2.4 laat de gewijzigde plattegrond zien.



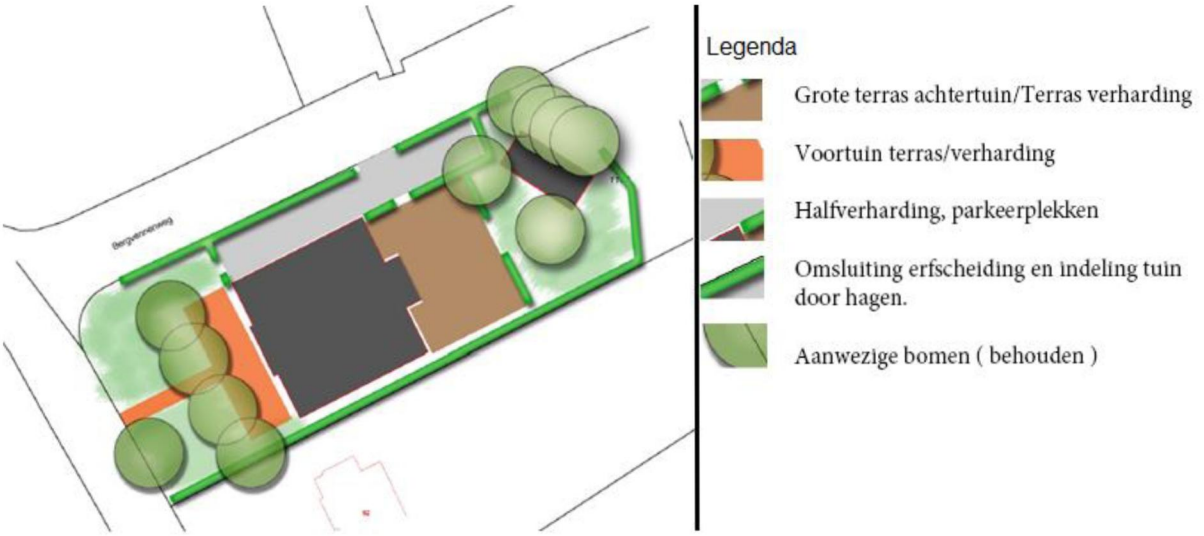
Afbeelding 2.3: bestaande plattegrond begane grond



Afbeelding 2.4: gewijzigde plattegrond begane grond

De verblijfsaccommodatie is per kamer of in zijn geheel af te huren. Er worden in totaal 7 comfortabele tweepersoonskamers gecreëerd, die allen voorzien zijn van eigen badkamer. Op elke kamer is er de mogelijkheid een extra bed te plaatsen, zodat er in totaliteit 21 slaapplaatsen gecreëerd kunnen worden. In de aanvraag omgevingsvergunning geeft men aan dat er logiesfunctie is voor 39 personen. Bij dit aantal heeft men het totale maximale aantal aanwezige personen in het pand bedoeld. De maximale logiesmogelijkheid betreft 21 personen. Daarnaast wordt er een gastenverblijf met kleine keukenruimte gerealiseerd ten behoeve van het ontbijtbuffet en de ontspanning.

De vrijstaande buitenberging met fietsenstalling blijft bestaan. De buitenruimte wordt gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen, tuin en terras. In afbeelding 2.5 is de inrichting van de buitenruimte weergegeven.



Afbeelding 2.3: inrichting buitenruimte

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak welke ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het van kracht zijnde ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. Door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en de door het tegelijkertijd plaatsvinden van groei, stagnatie en krimp toenemende regionale verschillen, zijn de beleidsnota's op het gebied van zowel ruimte als mobiliteit gedateerd. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is zo de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

In SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Voorliggend project heeft geen betrekking op één van de onderdelen uit de SVIR

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor behandelde structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van deze en andere structuurvisies te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. Deze zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het betreft de volgende thema's:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Geen van de onderwerpen waarover in het Barro regels zijn gesteld is hier van toepassing.

Conclusie

Met dit project wordt een passende nieuwe functie gegeven aan een bestaand gebouw dat zijn oorspronkelijke functie verloren heeft. Met dit plan zijn geen Rijksbelangen gemoeid. Ook zijn geen voorschriften uit het Barro van toepassing. Het plan is dus niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid staat omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Deze visie is sinds 1 juli 2009 van kracht en voor het laatst herzien op 8 oktober 2014. De visie geeft het provinciaal belang en beleid in de fysieke leefomgeving voor de lange termijn weer. Toetsing aan het provinciaal beleid vindt plaats volgens een hierin opgenomen uitvoeringsmodel. Hierbij worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken betrokken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie zelf. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. De provincie hanteert de SER-ladder voor de toetsing van nieuwe initiatieven. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Daarnaast zijn generieke beleidskeuzes gemaakt op het gebied van onder meer waterveiligheid, externe veiligheid, bescherming van de ondergrond en begrenzing van Nationale Landschappen. Deze zijn vaak normstellend.

In dit geval is sprake van een herbestemming van een reeds bebouwde locatie. Het pand heeft zijn functie als dorpshuis en gymlokaal verloren en krijgt een nieuwe bestemming. Met dit project zijn geen van de generieke beleidskeuzes gemoeid.

Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Deze geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn in tegenstelling tot de generieke beleidskeuzes niet normstellend, maar richtinggevend.

Op de overzichtskaart van de provincie is aangegeven dat het projectgebied valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en ander bedrijvigheid. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuurlijke en landschappelijke elementen.

In voorliggende situatie krijgt het pand een nieuwe toeristische functie. Hiermee wordt leegstand en daarmee mogelijk verval van het gemeentelijk monument voorkomen. Deze functie past tevens goed binnen de hiervoor benoemde functiemenging en is daarmee een passende ontwikkeling in het perspectief van het Mixlandschap.

Gebiedskenmerken

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

In de 'Natuurlijke laag' is het projectgebied aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakten en ruggen'. Binnen de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het projectgebied gelegen binnen het 'Oude hoevenlandschap'. Binnen de 'stedelijke laag' kent het projectgebied geen bijzondere eigenschappen en binnen de 'lust- en leisurelaag' is de locatie aangeduid met 'donkerte'.

De ontwikkeling betreft het hergebruik van een bestaand pand, waarbij het buitenterrein zeer minimaal aangepast wordt. Hiermee heeft het plan geen effect, positief dan wel negatief, op de waarden die op grond van de hiervoor benoemde lagen aan het gebied zijn toegekend.

De aanwezige waarden spelen met name een rol op perceelsniveau, namelijk het monumentale pand zelf en het sterke met karakteristieke bomen voorzien voorplein. Deze waarden blijven met het plan behouden.

Verordening

De provinciale ruimtelijke verordening richt zich op die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Hierin zijn dwingende bepalingen opgenomen waaraan plannen moeten voldoen.

Recreatie

De regels die in deze verordening zijn opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatie hebben uitsluitend betrekking op recreatiewoningen en zijn op dit plan dus niet van toepassing. Een ander aspect van recreatie waarover de verordening regels stelt zijn de bovenlokale fiets- en wandelroutes. De Bergvennenweg en verder Dorpsstraat richting Binnenbroekweg, maakt onderdeel uit van het provinciale fietsroutenetwerk. Het plan voor de Dorpsstraat 94 heeft geen directe invloed op deze route, maar sluit hier qua functie wel goed bij aan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In de verordening keert ook het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik terug, waaraan het plan gezien de herbestemming beantwoordt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dinkelland

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in de vergadering van 10 september 2013 besloten de structuurvisie Dinkelland gewijzigd vast te stellen. Een kennisgeving hiervan is geplaatst in de Staatscourant van dinsdag 17 september 2013. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijk beleid. De nota vormt daarmee een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied staat Dinkelland voor:

1. een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied met respect voor het natuurlijke en culture erfgoed.
2. modern boeren in een kleinschalig landschap: goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

Recreatie en toerisme zijn speerpunten van gemeentelijk beleid. Zij bieden namelijk economische kansen voor de gemeente. Dit is des te meer van belang nu de oorspronkelijke functie van de landbouw voor werkgelegenheid en grondgebruik van het landelijk gebied meer en meer gaat verdwijnen. Om de leefbaarheid van het platteland te behouden heeft het gebied dringend nieuwe functies nodig. Dit kan zijn op het gebied van nieuwe vormen van wonen en werken en natuurontwikkeling en voor ook recreatie en toerisme. Dinkelland wordt verder ontwikkeld naar een gebied waar kunst en cultuur, ontspanning, wellness en natuur de belangrijkste thema's zijn. hierbij is oog voor de zo kenmerkend kleinschaligheid van het gebied: rust, ruimte, authenticiteit, kleine en karakteristieke kernen, hoogwaardige (verblijfs)accommodaties en een goed routestructuur, gewaarborgd zijn. Behoud en ontwikkeling van het landschap blijft daarbij een speerpunt.

Voor dagrecreatie is het uitgangspunt opgenomen om routegebonden recreatie en voorzieningen te optimaliseren, waarbij voor de fiets- en wandelrouters een koppeling gemaakt wordt met horecagelegenheden en recreatief-toeristische bedrijven. Zoals vermeld in paragraaf 3.2 maakt de naastgelegen Bergvennenweg onderdeel uit van het provinciale fietsroutenetwerk.

In de structuurvisie zijn voor het plangebied of de directe omgeving geen andere ontwikkelingen beoogd, waarop het plan van invloed is. Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben een gezamenlijke beleidsnota verblijfsrecreatie Noordoost Twente opgesteld. De beleidsnota zet voor de toekomst de lijnen uit waarbinnen de verblijfsrecreatie zich binnen de vier genoemde gemeenten kan ontwikkelen. De gemeenteraad van Dinkelland heeft deze nota op 25 maart 2014 vastgesteld.

Het doel is om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Eén van de belangrijkste voorwaarden om dit doel te bereiken is het kunnen aanbieden van een optimaal en divers aanbod van kwalitatief goede verblijfsmogelijkheden binnen Noordoost Twente dat aansluit bij de wensen en behoeften van de toerist. In dat kader is het huidige aanbod van verblijfsmogelijkheden binnen de vier gemeenten in beeld gebracht en bekeken waar ingezet moet worden op vergroting, versterking of verbreding van het aanbod rekening houdend met wensen. Per type vorm van verblijfsrecreatie zijn kaders vastgesteld.

Hoewel initiatiefnemers hun concept Bed & Breakfast (B&B) noemen, valt deze niet binnen de traditionele vorm van B&B. Een traditionele B&B kenmerkt zich door de combinatie met de woonfunctie en een beperkt aantal slaapplaatsen. Voorliggende ontwikkeling betreft het aanbieden van logies, maar daarnaast ook het bieden van dagrecreatie en dagbesteding. Het concept heeft hierdoor eveneens een grote maatschappelijke functie. Daarbij richten initiatiefnemers zich zowel op de individuele toerist en/of zorgbehoevenden als op groepen. Dit unieke type van verblijfsrecreatie is binnen de nota verblijfsrecreatie niet als afzonderlijke vorm genoemd en van kaders voorzien. Voor nieuwe vormen van verblijfsrecreatie is aangegeven dat deze ter versterking van het recreatief-toeristisch product worden gestimuleerd, mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken. Dergelijke initiatieven moeten per afzonderlijke situatie bekeken worden.

Bij de afweging om een nieuwvestiging van verblijfsrecreatie in het algemeen toe te staan moet gekeken worden naar de ruimtelijke impact die de ontwikkeling zal hebben. Deze mag geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit. Voorliggende ontwikkeling betreft de herinvulling van een bestaand pand. De ruimtelijke uitstraling van het perceel blijft nagenoeg gelijk. Er wordt grote waarde gehecht aan de monumentale status van het pand met het voorplein en deze status wordt in tact gelaten. En juist door toeristische herinvulling van het pand blijft het monumentale pand behouden. Gelet op het hergebruik van het pand en het daarmee in ere houden van de monumentale status en gezien de unieke doelgroep voor de verblijfsaccommodatie kan gesteld worden dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan de in de nota verblijfsrecreatie gestelde doelen ter versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente.

De conclusie luidt dat dit bestemmingsplan voldoet aan het beleid uit de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid is.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Het plan houdt de herbestemming van een bestaand pand met omliggende gronden in. Er is slechts sprake van beperkte bouw- en sloopactiviteiten die voornamelijk inpandig plaatsvinden. Als gevolg van deze ontwikkeling zijn er geen (nadelige) effecten te verwachten ten aanzien van ecologie en archeologie. In de volgende paragrafen wordt op enkele andere omgevingsaspecten specifiek ingegaan.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Vanuit het milieuaspect 'bodem' moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. De bodem moet geschikt zijn voor de voorgenomen activiteit en andersom mag de activiteit niet leiden tot vervuiling of verontreiniging van de bodem.

Bodemonderzoek is nodig bij gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Hiermee wordt bedoeld een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk-)dag. Het gaat daarbij niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een structureel (over een langere periode dan een dag) verblijf van dezelfde mensen in een gebouw. Achterliggende gedachte is dat het bouwwerk bestemd moet zijn voor het verblijf van mensen.

Beoordeling

Ten behoeve van de verkoop van het terrein aan initiatiefnemers is op 12 november 2014 door Kruse Milieu BV een rapport verkennend bodemonderzoek opgesteld. Dit rapport is als Bijlage 1 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Bij het bodemonderzoek zijn diverse boringen verricht. Er is besloten geen inpandige boringen te verrichten, aangezien het pand voorzien is van een betonvloer en gelet op het gebruik in de toekomst. Inpandig zijn geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de inpandige bodemkwaliteit afwijkt van de uitpandige bodemkwaliteit. De slotconclusie van dit rapport luidt als volgt: "Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen verkooptransactie, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik."

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het project vormt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Onder milieuzonering wordt verstaan: 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds'. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzoneringen om zodoende hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst met richtafstanden voor de ruimtelijk relevante aspecten geur, stof, geluid en gevaar ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Beoordeling

Op grond van de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand voor de beoogde functie van logies verstrekking 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar 10 en 0 meter voor het aspect stof. In de VNG-publicatie wordt daarbij uitgegaan van logiesverstrekking met keuken. Bij voorliggende ontwikkeling wordt er van de keuken alleen gebruik gemaakt ten behoeve van een ontbijt. Er wordt geen lunch of diner geserveerd. Voor de activiteiten die horen bij de dagrecreatie is in de VNG-publicatie geen aparte rubriek opgenomen. Daarom wordt aansluiting gezocht bij de rubriek 'buurt- en clubhuis'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter.

De bestaande afstand tot de naastgelegen woning bedraagt circa 6 meter. Deze woning bevindt zich dus binnen de hiervoor genoemde richtafstanden. Het zijn echter algemene richtafstanden die geen rekening houden met de feitelijke situatie ter plaatse en de omvang en van de activiteiten.

De logiesfunctie is met 7 kamers beperkt van omvang en dit geldt ook voor de ruimtelijke uitstraling van deze functie en de andere voorgenomen activiteiten. Deze zullen hooguit vergelijkbaar zijn met die van de oude functie van het gebouw, namelijk buurthuis en gymlokaal, waarvoor eveneens een richtafstand van 30 meter geldt.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn regels ten aanzien van luchtkwaliteit vastgelegd. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate'(NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM is bepaald dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m3, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling.

In de regeling NIBM staan de getalsmatige grenzen van projecten die ´niet in betekenende mate´ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM- grens blijft:

a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie zoals bepaald in de Ministeriële regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig.
b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Beoordeling

Met voorliggend plan wordt er een nieuwe invulling gegeven aan een bestaand pand dat de laatste jaren dienst doet als gymzaal. Een verblijfsaccommodatie is geen aangewezen categorie in de regeling NIBM. Als gevolg van dit plan is echter geen significante verhoging van de uitstoot van fijnstof te verwachten. Het project zal dan ook ruimschoots aan het 3% criterium voldoen. Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn die een belemmering

voor de uitvoering van dit project vormen.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid. In dat geval dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Beoordeling

Om te beoordelen of er risicobronnen in de nabijheid van het plangebied liggen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland, www.risicokaart.nl.

Inrichtingen

Binnen het projectgebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Ook zijn er binnen het projectbied geen kwetsbare objecten aanwezig en liggen er over het gebied geen PR grenswaarde contouren van inrichtingen die buiten het projectgebied liggen.

Buisleidingen

In het projectgebied en in de nabijheid hiervan zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de contour voor de PR grenswaarde over het gebied ligt.

Transportroutes

In het projectgebied en in de nabijheid hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig waarvan de contour voor de PR grenswaarde over het gebied ligt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert dus geen beperkingen op ten aanzien van dit project.

4.6 Verkeer en parkeren

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt geen apart parkeerbeleid. De beleidsnotitie "Bouwen en Parkeren 2014" geldt alleen voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van bedrijventerreinen. Voor het buitengebied geldt in het algemeen dat een nieuwe ontwikkeling geen onaanvaardbare parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Dit betekent dat in beginsel op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Ten behoeve van het parkeren wordt er middels halfverharing over een breedte van in totaal 40 meter parkeergelegenheid gecreëerd. Dit betekent dat er plaats is voor 16 auto's. Uitgaande van de afmetingen die een gehandicaptenparkeerplaats inneemt (3,5 meter), zou er ruimte zijn voor in totaal 11 auto's. Ook dan is er voor de in totaal 7 kamers voldoende parkeergelegenheid.

De ruimte van het pand die gebruikt kan worden ten behoeve van de dagrecreatie heeft een oppervlakte van circa 60 m^2. Gelet op deze oppervlakte kan gesteld worden dat ook voor deze functie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

Het perceel wordt via de Bergvennenweg ontsloten. Dit betreft een reeds bestaande ontsluiting. Een eventuele toename van verkeersbewegingen zal beperkt zijn. De bestaande ontsluiting zal hiervoor geen knelpunt vormen.

4.7 Water

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. In de toelichting op ruimtelijke plannen moet een beschrijving opgenomen worden van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijke verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Vechtstromen. Dit waterschap is op 1-5-2015 over voorliggend project geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets (code: 20150501-63-10876). 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 project hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief advies. De bij deze korte procedure behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Cultuurhistorie

De voormalige lagere school met voorplein is een gemeentelijk monument. Het pand heeft architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. In de redengevende omschrijving van dit monument zijn hiervoor de volgende twee redenen genoemd.

- vanwege de bijzondere architectuur en gaafheid (van de voorgevel in het bijzonder) in combinatie met het sterk met karakteristieke bomen voorziene voorplein;
- het gebouw heeft stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging aan de uitvalsweg en de rand van het dorp.

Voorliggend project betreft een interne verbouwing, waarbij de voorgevel en de zijgevels onaangetast blijven. Wel worden twee aanbouwen aan de achtergevel gesloopt. Deze aanbouwen zijn in 1978 gebouwd en maken geen onderdeel uit van de monumentale status van het pand. Het reeds verharde deel van het voorplein zal als terras gebruikt worden. Het voorplein en de karakteristieke bomen blijven verder onaangeroerd. Door de nieuwe functie van het perceel blijft het pand in gebruik en wordt hiermee mogelijk verval voorkomen. Het hergebruik van het pand komt daardoor ten goede aan het behoud van een stukje cultuurhistorie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft de gemeenteraad naar aanleiding van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit geen exploitatieplan op te stellen, als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voorliggende ontwikkeling betreft een privaat initiatief, waarvan de kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Middels een planschadeovereenkomst is vastgelegd dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade eveneens voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

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

Rijksbelangen:

Zoals weergegeven in paragraaf '3.1 Rijksbeleid' worden er met de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen geschaad. Hierdoor kan afgezien worden van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel:

Op 7 mei 2015 heeft er vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorliggend charmant project waarvoor zij als provincie overigens ook subsidie verleend hebben.

Waterschap Vechtstromen:

Op 1 mei 2015 is de digitale watertoets uitgevoerd (code: 20150501-63-10876). Uit deze toets volgt de korte procedure. Het waterschap Vechtstromen heeft een positief wateradvies afgegeven.

5.2.2 Voorbereidingsprocedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat op de voorbereiding van een ruimtelijk plan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. De kennisgeving hiervan zal plaatsvinden via de Staatscourant, het gemeentelijke huis-aan-huisblad 'Dinkelland Visie' en de gemeentelijke website. Indien tijdens de ter inzage legging van het plan zienswijzen worden ingediend, dan worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie en in dit hoofdstuk vermeld.

Bijlagen

Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 standaard waterparagraaf