

# GEMEENTE LOSSER

## bestemmingsplan Luttermolenveld



---

## **Toelichting**

---

februari 2008



# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Algemeen .....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken .....	2
1.3. Situering van het plangebied .....	2
<b>2. Beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1. Algemeen .....	3
2.2. Nota Ruimte .....	3
2.3. Brief Minister VROM 17 november 2003 'Permanente bewoning van recreatiewoningen'	3
2.4. Provinciaal beleid: Streekplan Overijssel 2000+ .....	4
2.4.1. Prestatieafspraken woningbouw gemeente Losser .....	6
2.5. Nationaal Landschap Noordoost-Twente .....	6
<b>3. Onderzoek</b>	<b>8</b>
3.1. Algemeen .....	8
3.2. Historisch overzicht .....	8
3.3. Overzicht huidige situatie .....	8
3.4. Geldend bestemmingsplan Luttermolenveld. ....	8
3.5. Nota Ruimte .....	9
3.5.1. Bouwbesluit .....	9
3.5.2. Omvang van de onrechtmatige bewoning .....	9
3.5.3. Ligging .....	10
3.5.4. Belang van voldoende verblijfsrecreatieaanbod en borging van kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied .....	10
3.5.5. Geen strijd met de milieuwetgeving .....	11
3.6. Streekplan .....	11
3.7. Woningbouw/volkshuisvesting .....	11
3.8. Milieuhygiënische aspecten .....	13
3.8.1. Wet milieubeheer .....	13
3.8.2. Wet geluidhinder .....	13
3.8.3. Bodem- en/of grondwatervervuiling .....	15
3.9. Water .....	16
3.9.1. Advies Waterschap Regge en Dinkel. ....	21
3.10. Natuur .....	21
3.11. Cultuurhistorie/archeologie .....	24
3.12. Externe veiligheid .....	25
3.12.1. Inrichtingen .....	25
3.12.2. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor .....	28
3.12.3. Rapport externe veiligheid + verantwoordingsplicht december 2007 .....	29
3.12.4. Risicokaart en belemmeringenkaart Streekplan. ....	29
3.12.5. Bevi-advies Bestuurscommissie Hulpverleningsdienst Regio Twente .....	30
3.12.6. Advies lokale brandweer .....	30
3.13. Luchtkwaliteit .....	30
3.14. Ruimte voor detailhandel in De Lutte .....	33

---

<b>4. De planbeschrijving</b>	<b>35</b>
4.1. Algemeen.....	35
4.2. Beeldkwaliteit.....	35
4.3. Woonbebouwing .....	36
4.4. Verkeer en parkeren .....	37
<b>5. Toelichting op de voorschriften</b>	<b>39</b>
5.1. Inleiding.....	39
5.2. Nadere toelichting op de voorschriften .....	39
5.3. Handhaving en handhaafbaarheid.....	43
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
6.1. Algemeen.....	44
6.2. Uitgangspunten economische uitvoerbaarheid .....	44
6.3. Exploitatieovereenkomst.....	44
<b>7. Inspraak, overleg en ontwerp</b>	<b>46</b>
7.1. Inspraak .....	46
7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	46
7.3. Ambtshalve wijzigingen.....	46
7.4. Ontwerp .....	46

## **Bijlage**

1. Brief Minister VROM 'Permanente bewoning van recreatiewoningen'
2. Luchtfoto

### **Separate bijlagen:**

1. Responsnota inspraak Luttermolenveld
2. Notitie Overleg ex artikel 10 Bro Luttermolenveld
3. Woningbouw Luttermolenveld, akoestisch onderzoek (ARCADIS 16-05-2007).
4. Milieukundig Bodemonderzoek Luttermolenveld (ARCADIS, 19-03-2007).
5. Milieukundig Bodemonderzoek Uitbreidingslocatie Luttermolenveld (ARCADIS 24-10-2006).
6. Partijkeuring aarden wal Uitbreidingslocatie Luttermolenveld (ARCADIS 18-12-2006).
7. Notitie bodemkwaliteit walwoningen (Aveco de Bondt 21-05-2007)
8. Waterhuishouding Luttermolenveld (ARCADIS 25-01-2007).
9. Habitatgeschiktheidsonderzoek flora en fauna (Ecochore juni 2006).
10. Natuuronderzoek Luttermolenveld (ARCADIS 25-01-2007).
11. Bevi-advies Bestuurscommissie hulpverleningsdienst Regio Twente, 05-02-2007.
12. Bevi-beoordeling lokale brandweer, 27 april 2007.
13. Woningbouw Luttermolenveld luchtkwaliteitsonderzoek (ARCADIS 26-01-2007).

- 
14. Ruimte voor detailhandel (I & O research, mei 2005).
  15. Beeldkwaliteitsplan Luttermolenveld (ARCADIS 26-01-2007).
  16. Bijlage akoestisch onderzoek Geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai.
  17. Rapport externe veiligheid + verantwoordingsplicht (Oranjewoud december 2007).
  18. Responsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Luttermolenveld.





## 1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Luttermolenveld" omvat de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen op het ten oosten van de kern De Lutte gelegen gebied Luttermolenveld.

Ingevolge de bepalingen van het in 1989 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Luttermolenveld is het merendeel van de in het plangebied gesitueerde gronden bestemd voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie: het plan biedt mogelijkheden voor de realisatie van 550 vakantiebungalows met daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen 7.500 m<sup>2</sup> aan overdekte voorzieningen, waarbij wordt gedacht aan een zwembad, sauna/solarium, hotel/restaurant/bar, bowlingbanen, supermarkt en diverse winkelruimtes. Met het oog op die ontwikkeling is in 1996 een overeenkomst gesloten en aansluitend in 2005 een overeenkomst inzake gebruik, beheer en exploitatie van de tot de centrumvoorziening behorende sporthal.

Eind jaren '90 bleek dat de permanente bewoning op het Luttermolenveld hand over hand toenam en de gemeenteraad heeft op 14 december 2000 een plan van aanpak tot beëindiging van de permanente bewoning vastgesteld. Er zijn handhavingsacties in gang gezet maar echte resultaten bleven uit. Op 17 november 2003 heeft de toenmalige Minister van VROM (Minister Dekker) alle gemeenten een brief aangeboden waarin zij de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Kort samengevat wordt gemeenten meer ruimte geboden om permanente bewoning van recreatiewoningen in bepaalde gebieden te legaliseren. Op dat moment was in Luttermolenveld sprake van circa 275 recreatiewoningen en de woningen werden in meerderheid permanent en onrechtmatig bewoond. Voorts wordt het complex niet bedrijfsmatig geëxploiteerd en voldoen de woningen aan de normen van het Bouwbesluit voor bestaande woningen. De permanente bewoning op het Luttermolenveld kan in beginsel binnen het verruimde rijksbeleid worden gelegaliseerd.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De grove vastlegging van de EHS verklaart eigenlijk ook de zogeheten rode streekplancontour rond De Lutte.

Luttermolenveld is gesitueerd buiten die contour. Met andere woorden, het streekplan laat reguliere woonbebouwing op het Luttermolenveld niet toe.

Gelet op vorenstaande - en mede in het kader van de nakoming van de in 1996 aangegane ontwikkelingsovereenkomst - zijn belanghebbende partijen (projectontwikkelaars en gemeente) tot het inzicht gekomen dat de inspanningen zich kunnen richten op legalisering conform het rijksbeleid. In februari 2006 zijn de gemeente en de projectontwikkelaars overeengekomen dat het project bestaat uit activiteiten tot realisering van woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Het recreatieterrein zal derhalve worden omgevormd tot een 'gewone' woonwijk van de kern De Lutte en de gemeente Losser heeft in dat kader een inspanningsverplichting om het bestemmingsplan te herzien.

De omvorming zal - met het oog op (het behoud van) de ruimtelijke kwaliteit - ook gevolgen (moeten) hebben voor de inrichting van de openbare ruimte en daarom is een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsschets vervaardigd. Op basis daarvan is geconcludeerd dat de omvorming ruimtelijk gezien verantwoord is.



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 10.000



---

In het plangebied zijn naast die gronden die bij de omvorming betrokken zijn ook de gronden meegenomen die blijvend voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Voor wat betreft de in het plangebied aanwezige bebouwing is sprake van vastlegging van het bestaande bebouwingsbeeld. Voorts wordt in het plan ruimte geboden voor ruimtelijke en functionele wijzigingen die passen binnen de doelstelling.

## **1.2. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Luttermolenveld" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. AR0045);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven en verklaard. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

## **1.3. Situering van het plangebied**

Ten oosten van de kern De Lutte is het plangebied Luttermolenveld gelegen. De Lutte ligt in het noordelijk deel van het grondgebied van de gemeente Losser, nabij de rijksweg A1 (Deventer - Osnabrück).

De situering van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven.



### 2.1. Algemeen

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt. Gemeentelijke plannen mogen niet in strijd zijn met de wet, vaste jurisprudentie of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het provinciaal bestuur toetst de gemeentelijke plannen aan het in het Streekplan vastgelegde beleid en voorts op procedurele en juridische aspecten, een zorgvuldige belangenafweging en een doelmatige motivering.

Het rijks- en provinciale ruimtelijke beleid vindt doorgaans zijn weerslag in het Streekplan.

Voor het 'stedelijk gebied' gelden twee hoofdprincipes die betrekking hebben op locatiekeuze en ruimtelijke kwaliteit. Voor die ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, water en efficiënt ruimtegebruik zijn belangrijke rollen weggelegd.

Voorts speelt ook Europees beleid een rol voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Dat Europese beleid wordt vooral vastgelegd in richtlijnen, verordeningen en beschikkingen. Vooral richtlijnen verlangen een vertaling in nationale regelgeving.

### 2.2. Nota Ruimte

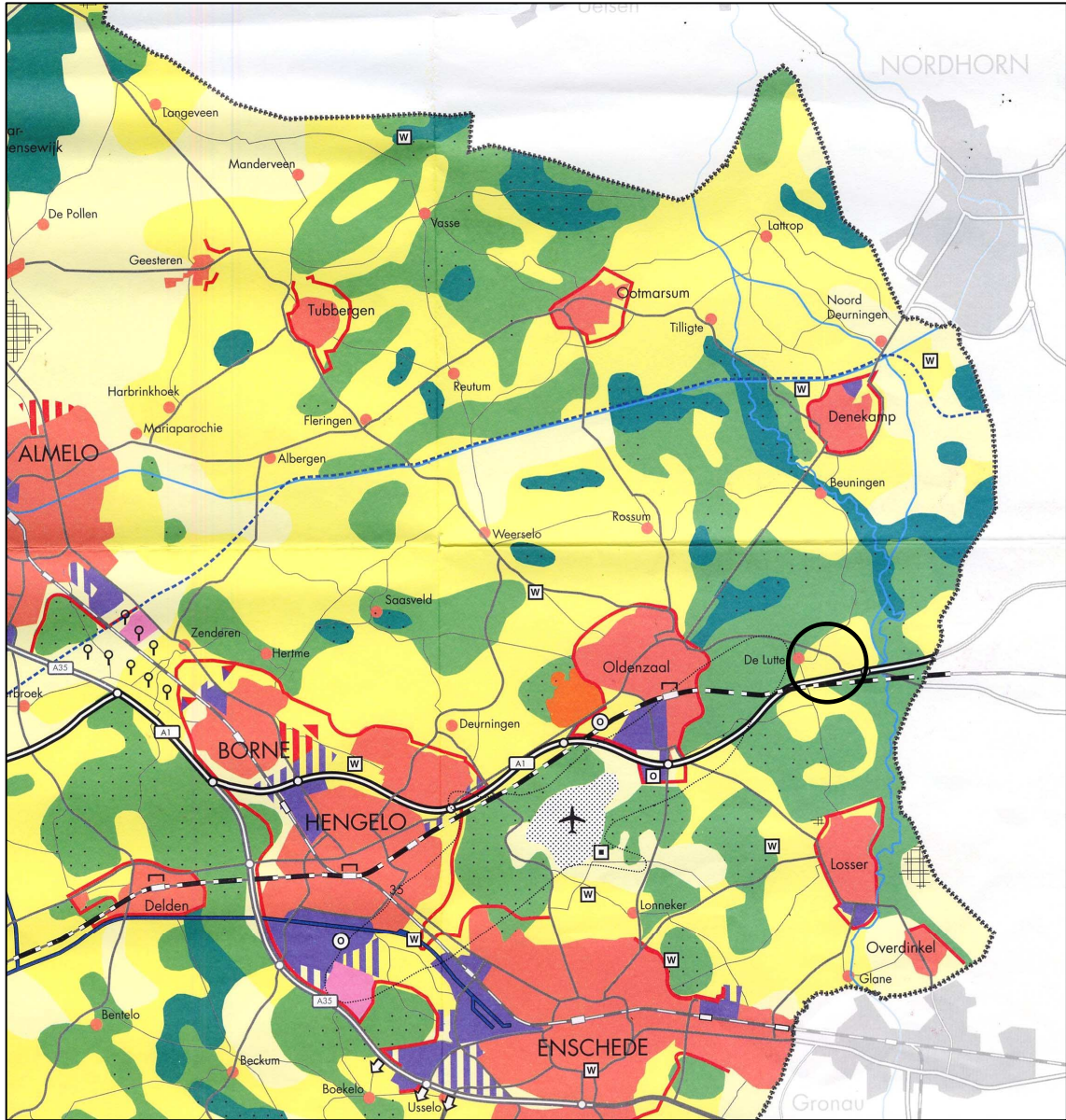
De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. Uitgangspunt is dat er geen rode contouren meer gelden en provincies en gemeenten zelf - met inachtneming van bepaalde hoofdregels - bepalen waar ze bouwen.

### 2.3. Brief Minister VROM 17 november 2003 'Permanente bewoning van recreatiewoningen'

Op 17 november 2003 heeft de toenmalige Minister van VROM (Minister Dekker) alle gemeenten een brief aangeboden waarin zij de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. De Minister biedt gemeenten meer ruimte om permanente bewoning van recreatiewoningen in bepaalde gebieden te legaliseren. Enige citaten uit die brief:

“De discussie over het oplossen van permanente bewoning van recreatiewoningen loopt al jaren. In deze brief schets ik mijn voorstel om te komen tot een oplossing voor deze reeds lang slepende problematiek. Ondanks de inspanning die tot nu toe in een aantal gemeenten is geleverd op het punt van de handhaving, kan gesteld worden dat ten aanzien van het onrechtmatig bewonen van recreatieverblijven sprake is van een scheefgegroeide situatie, met een zware handhavingslast tot gevolg. (...) Gezien de hardnekkigheid en de indringendheid van de problematiek wil ik wel dat er snel duidelijkheid wordt geboden voor de bestaande situaties.



-  **zone I landbouw**
-  **zone II landbouw, cultuurlandschap**
-  **zone III natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw**
-  **zone IV natuur**
-  **bos**
-  **recreatieconcentratiepunt**
-  **water**
-  **plangebied Luttermolenveld**

---

Ik kies ervoor om op rijksniveau een verruimd beleidskader aan te geven, dat vervolgens door gemeenten en provincies uitgewerkt en naar concrete situaties vertaald moet worden. (...)

Ik ben voornemens om in de Nota Ruimte aan provincies en gemeenten meer ruimte te bieden voor woningbouw in het buitengebied. Dit betreft niet alleen nieuwbouw van woningen, maar ook het realiseren van functieveranderingen en het herbestemmen van bestaande bebouwing. Deze verruiming biedt gemeenten en provincies meer mogelijkheden om op grond van hun reguliere bevoegdheden bestemmingsplanwijzigingen (van recreatie naar wonen) door te voeren voor situaties waarin op 31 oktober 2003 onrechtmatig werd gewoond.

Ik bied ook de mogelijkheid om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond een bestemmingsplanwijziging door te voeren. Ik doel hierbij op complexen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig werden bewoond;
- die zijn gelegen buiten waardevolle of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het bouwbesluit;
- en waarvan bestemmingswijziging niet in strijd is met de milieuwetgeving.

Voor alle situaties van onrechtmatige bewoning waar geen bestemmingswijziging wordt doorgevoerd dient de gemeente, gelet op de beginselplicht tot handhaving, terstond over te gaan tot actief handhavend optreden, met inbegrip van de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking. Ik heb de VROM-Inspectie verzocht hier nauwlettend op toe te zien.”

#### **2.4. Provinciaal beleid: Streekplan Overijssel 2000+**

De kern De Lutte ligt op het grensgebied van zone II (landbouw, cultuurlandschap) en zone III (natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw). De hoofdkoers voor zone II is de ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie. Voor zone III geldt als hoofdkoers het behoud en de ontwikkeling van natuur, bos en landschap, behoud van cultureel erfgoed en recreatief medegebruik.

Voor het plangebied Luttermolenveld geldt zone II.

De kern De Lutte wordt in het streekplan getypeerd als een kleine kern met een contour. De functie van deze kernen voor de leefbaarheid van het platteland is van groot belang en uitgangspunt is dat de kwaliteiten van deze kernen overeind worden gehouden.

De geschetste ontwikkelingsmogelijkheden zijn de volgende:

- Uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid kan in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut worden. De uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: de starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.
- Van belang is dat er bedrijven kunnen blijven functioneren. Uitbreiding van bestaande bedrijven en nieuwbouw voor uit de kern voortkomende bedrijvigheid zullen, mits in overeenstemming met de schaal en de omgevingskwaliteiten van de kern, mogelijk zijn. Per kern zal, aan de hand van de aantoonbare behoefte, kunnen worden gezien of bedrijventerrein, al dan niet op voorraad ontwikkeld of uitgebreid dienen te worden.





- 
- ♦ Handhaving van het voorzieningenniveau. Van groot belang voor de leefbaarheid is de bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Indien ingevolge het Streekplan een kern is voorzien van een contour, dan betekent dat dat aan de wens tot handhaving van de omgevingskwaliteiten een groter gewicht wordt toegekend dan aan verdere groei. De aangegeven contour betekent dat het gemeentebestuur tot goede keuzen zal moeten komen omtrent het benutten van de beschikbare ruimte. Efficiënt ruimtegebruik zal nadrukkelijk aan de orde komen.

Het plangebied ligt weliswaar in de ecologische hoofdstructuur (EHS) van Noordoost Twente, maar de bij de vastlegging van de EHS gehanteerde systematiek illustreert een bepaalde 'grove korrel'. In de als een 'wollen deken' over het gebied gelegde EHS is nagelaten te concretiseren op perceelsniveau dan wel is nagelaten om locaties uit te zonderen die op voorhand al niet meer voor die structuur inzetbaar (kunnen) zijn en met name Luttermolenveld is te kwalificeren als zo'n locatie.

In februari 2007 hebben Gedeputeerde Staten de gemeentebesturen in Overijssel meegedeeld in 2007 te zullen starten met de herbegrenzing van de EHS. Belangrijke redenen daarvoor zijn dat er onduidelijkheid is over wat nu wel en niet tot de EHS gerekend moet worden en waar de grenzen nu precies lopen. Voorts speelt dat de definitie en de bescherming van de EHS in de strategische plannen afwijkt van die in de Rijksnota Ruimte en dat de ruime EHS begrenzing onnodig veel claims legt, dit vooral bij de landbouw.

In het Streekplan Overijssel 2000+ is de EHS begrensd op de natuurbeleidskaart. Er is voor gekozen om de EHS niet op perceelsniveau vast te stellen en de PEHS bestaat volgens het streekplan uit:

1. bestaande wateren, natuur- en bosgebieden;
2. te ontwikkelen natuurgebieden;
3. beheersgebieden;
4. verbindingszones;
5. een aantal kleine 'afrondings'gebieden met blijvende cultuurgrond.

De onderdelen 2, 3 en 4 zijn concreter begrensd in het Natuurgebiedsplan Overijssel en het plangebied Luttermolenveld komt niet als potentiële locatie in beeld.

Gedeputeerde Staten willen de EHS aanpassen met als eindresultaat:

1. kaart met begrenzing EHS op perceelsniveau. De begrenzing is aanzienlijk kleiner dan de ruime begrenzing in het huidig streekplan;
2. een bouwsteen voor het nieuwe omgevingsplan.

Ingevolge de Integratiekaart Waterhuishoudingsplan/milieubeleidsplan Overijssel 2000+ gelden voor het gebied nabij de kern De Lutte de aanduidingen "Watersaandachtsgebieden kwaliteitswater" en "Watersaandachtsgebied natuur en milieubeschermingsgebieden". Uitvoering van beleid in die gebieden vindt uitsluitend plaats via stimuleringsbeleid en/of via een gebiedsgerichte aanpak.



---

#### **2.4.1. Prestatieafspraken woningbouw gemeente Losser**

Rekening houdend met de beleidskaders (de gemeentelijke Woonvisie, de provinciale reactie daarop en de Streekplanherziening Wonen) hebben burgemeester en wethouders van Losser en Gedeputeerde Staten in mei 2006 afspraken gemaakt over de uitvoering van het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de inspanningsverplichtingen vastlegt om tot uitvoering van het beleid voor het wonen in de gemeente Losser te komen.

Voor de kern De Lutte geldt dat gebouwd wordt op basis van de manifeste woningvraag uit de kern en daarbij gaat het vooral om de behoefte van starters en ouderen.

Jaarlijks wordt overleg gevoerd om de voortgang van de afspraken te bespreken. De prestatieafspraken zullen worden aangepast en geactualiseerd aan de in het plangebied voorgestane ontwikkelingen. Hiertoe is in de Woonvisie 2008 – 2015 rekening gehouden met de omzetting van het recreatiepark in een woonwijk.

#### **2.5. Nationaal Landschap Noordoost-Twente**

Nationale Landschappen zijn gebieden met nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en bijzondere natuurlijke recreatieve kwaliteiten. In Nederland zijn in totaal 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Noordoost-Twente is aangewezen als Nationaal Landschap vanwege het glooiende beeklandschap dat zeer gevarieerd is door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter, in relatie tot de open ruimte van Noord- en Oost-Nederland.

Het Nationaal Landschap Noordoost-Twente is uniek vanwege kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Voor het behoud van de kernkwaliteiten hebben provincie Overijssel, de betrokken gemeenten en het Waterschap Regge & Dinkel een Ontwikkelingsperspectief en een Gebiedsprogramma gerealiseerd.

Een Nationaal Landschap is geen Nationaal Park, waarbij de natuurwaarden in het gebied voorop staan. Het Nationaal Landschap is een cultuurlandschap met verschillende functies, waar ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit ervan. De status van Nationaal Landschap biedt Noordoost-Twente kansen en mogelijkheden om de identiteit van dit unieke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, zonder afbreuk te doen aan de economie in Noordoost-Twente.

Het Nationaal Landschap Noordoost-Twente is uitgewerkt in een Ontwikkelingsperspectief (door Provinciale Staten vastgesteld in december 2006) en een Gebiedsprogramma Nationaal Landschap Noordoost-Twente 2007-2013 (vastgesteld in januari 2007 door gebiedspartners en Gedeputeerde Staten).

Het Ontwikkelingsperspectief geeft aan welke kwaliteiten het gebied uniek maken en wat de gebiedspartners zullen doen om deze te behouden en versterken. In het Gebiedsprogramma is vastgesteld hoe in de periode tot 2013 wordt gewerkt aan behoud door ontwikkeling van Noordoost-Twente. Zo is het helder voor alle belanghebbenden welke toekomstige ontwikkelingskansen van het gebied worden nagestreefd. Het Nationaal Landschap Noordoost-Twente realiseert een samenhangend beleid voor:



- 
- Behoud, beheer en versterking van de kernkwaliteiten van Noordoost-Twente.
  - Verbetering van de toeristisch-recreatieve betekenis.
  - De mogelijkheid voor sociaal-economische ontwikkeling van het gebied.
  - De woningbouw voor de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul), grondgebonden landbouw, natuur, recreatie en toerisme en de aanwezige agrarische) bedrijven.

Het onderhavige bestemmingsplan lijkt op gespannen voet te staan met het voorgestane beleid voor wat betreft het onderdeel 'woningbouw voor de eigen bevolkingsgroei'. Benadrukt moet worden dat de bestaande woonsituatie aanleiding is voor de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan en dat sprake is van een 'stedelijk gebied'. De omzetting in een reguliere woonwijk betekent derhalve niet dat het aanbod van verblijfsrecreatieve accommodaties afneemt. Het aspect woningbouw in Luttermolenveld zal haar nadere regeling vinden in de tussen gemeente en provincie (geactualiseerde) prestatieafspraken woningbouw gemeente Losser.

De toevoeging van de woningen buiten de toevoeging op grond van het beleid voor omzetting van de recreatiefunctie in de woonfunctie vindt regeling in de prestatieafpraak tussen de gemeente en de provincie. Voor zover nodig wordt de provincie verzocht het streekplan op een onderdeel aan te passen. Er ontstaat geen strijd met het beleid voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente en met name op het aspect migratiesaldo nul. De toevoeging van woningen die niet valt onder de werkingssfeer van het legalisatiebeleid kan plaatsvinden binnen de reguliere kaders voor woningbouw.

Luchtfoto plangebied



### 3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van de historie van de kern De Lutte. Vervolgens zullen aspecten als water, milieu, ecologie, luchtkwaliteit en archeologie in beeld worden gebracht.

### 3.2. Historisch overzicht

De Lutte is een voorbeeld van een essenzwormnederzetting. De Lutte heeft zich als kerkdorp pas na de tweede wereldoorlog verder ontwikkeld.

De kern wordt gevormd door de verdichting langs het oude lint (Dorpstraat en Plechelmusstraat). Rond het lint zijn de verschillende woonbuurten gegroepeerd. Het glooiende landschap is in de woonwijken af te lezen aan niveauverschillen.

### 3.3. Overzicht huidige situatie

Luttermolenveld ligt op de overgang van de stuwwal ten oosten van Oldenzaal naar het dal van de Dinkel, aan de oostkant van het dorp De Lutte. In oppervlakte is de grootte van de wijk vergelijkbaar met het dorp zelf. Aan de zuidzijde grenst de wijk aan de A1. Hier is een brede en hoge geluidswal opgeworpen. De wijk is ontwikkeld als recreatiewoningenterrein. In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van een dichte verkaveling van het gebied. De aanwezige openbare ruimte is functioneel en gericht op afwatering van het terrein (slotenpatroon en vijver) en ontsluiting van de kavels (wijkontsluitingswegen en woonstraten). Vanwege het vrij grote hoogteverschil in het terrein (de westelijke rand ligt circa 10 meter hoger dan de oostrand) is aan de oostzijde van de wijk een retentievijver gecreëerd. In de wijk ligt een aantal wijkontsluitingswegen en een groot aantal woonstraatjes. De meeste woningen zijn georiënteerd op de woonstraatjes. Ook is een aantal woningen georiënteerd op een aantal wijkontsluitingswegen. De belangrijkste sloten in de wijk liggen langs de wijkontsluitingswegen.

De wijk sluit alleen aan de noordzijde aan op de doorgaande weg tussen Oldenzaal en de A1, de Bentheimerstraat. Een rechtstreekse aansluiting op het dorp De Lutte, via de Luttermolenveg, is kunstmatig geblokkeerd.

De reeds gebouwde centrumhal herbergt de gemeentelijke sporthal en een sportcafé. Voor het resterende deel is sprake van leegstand.

De als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen luchtfoto geeft inzicht in de stand van zaken anno 2007.

### 3.4. Geldend bestemmingsplan Luttermolenveld.

Het thans geldende bestemmingsplan Luttermolenveld is door de raad vastgesteld op 26 januari 1989. In dat bestemmingsplan is uitgegaan van de ontwikkeling van een gebied ten behoeve van verblijfsrecreatie. De toelichting op het plan meldt de realisatie van maximaal 550 vakantiebungalows met de nodige voorzieningen, zoals parkeer-, spel-, groen- en centrale voorzieningen, waaronder begrepen een zwembad, bowlingbanen, een supermarkt, hotelaccommodatie en een restaurant. In het bestemmingsplan is ten aanzien van de centrumvoorzieningen bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 7.500 m<sup>2</sup>.

In de toelichting op het plan is vermeld dat de centrale voorzieningen in de eerste plaats zijn bedoeld voor de gebruikers van het complex doch dat van begin af aan en ook in de presentatie van de plannen naar de bevolking toegezegd is dat een medegebruik door inwoners van De





---

Lutte tot de mogelijkheden behoort. Gesteld is dat bij de realisering van het project primair als uitgangspunt zou gelden dat de vakantieganger zo min mogelijk gebruik hoeft te maken van de voorzieningen in en om De Lutte doch "andersom wordt er wel vanuit gegaan dat het tot de mogelijkheden behoort, dat de inwoners van De Lutte bijvoorbeeld van een voorziening als het zwembad op het terrein gebruik kunnen maken."

### **3.5. Nota Ruimte**

Het beleid voor het omzetten van de recreatiefunctie in de woonfunctie is toegelicht in de beleidsbrief aan de Tweede Kamer van 11 november 2003 en is inmiddels vastgelegd in de Nota Ruimte. Aan een bestemmingswijziging is een aantal specifieke voorwaarden verbonden, waarop hieronder nader wordt ingegaan.

#### **3.5.1. Bouwbesluit**

De recreatiewoningen dienen te voldoen aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw. Hiermee wordt bedoeld dat de recreatiewoningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2003 (bestaande bouw). De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2003 (bestaande bouw), in elk geval op het punt van de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de bewoners. De woningen zijn na 1998 gebouwd, waarbij het zich aan laat zien dat de woningen zijn gebouwd met het oog op permanente bewoning. De woningen staan in het algemeen op een kwalitatief hoogwaardig niveau. Theoretisch gezien gelden op grond van het Bouwbesluit voor een bestaande woonfunctie voor een aantal aspecten hogere eisen dan voor een logiesfunctie. Het gaat om de navolgende aspecten.

- a. de eisen aan vloerafscheidingen en traphekken zijn hoger. In een trap- of balkonhek in een recreatiewoning zouden te grote openingen aanwezig kunnen zijn. Voor de woningen op Luttermolenveld geldt dat voldaan wordt aan de minimumeisen voor bestaande bouw;
- b. niet elke recreatiewoning zal zijn aangesloten op het gasnet. De woningen op Luttermolenveld zijn aangesloten op het gasnet;
- c. de eisen met betrekking tot branddoorslag zijn voor woningen hoger dan voor recreatiewoningen. Van de 2 dubbele woningen op Luttermolenveld is vastgesteld dat de scheidingsmuur voldoende brandwerend is;
- d. eisen met betrekking tot wateropname van materialen. De Soms zal de badkamerwand en -vloer van een recreatiewoning moeten worden betegeld. De woningen op Luttermolenveld voldoen op dit punt;
- e. eisen met betrekking tot de ventilatie. Indien in een recreatiewoning een spuivoorziening ontbreekt (openslaande ramen om te kunnen luchten) zal deze alsnog moeten worden aangebracht. De woningen op Luttermolenveld zijn allen voorzien van een adequate spuivoorziening (ramen).

#### **3.5.2. Omvang van de onrechtmatige bewoning**

Omzetting van de recreatiefunctie in een woonfunctie is mogelijk indien de recreatiewoningen op 31 oktober 2003 (of eerder) grotendeels onrechtmatig werden bewoond. In de praktijk is deze voorwaarde vertaald in 'meer dan de helft'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De recreatiewoningen werden op 31 oktober 2003 in meerderheid onrechtmatig bewoond. Op grond van een aantal indicatoren is vastgesteld dat op 31 oktober 2003 in elk geval 158 van de 275 aan-



---

wezige recreatiewoningen permanent werden bewoond. Het betrof hier de uitkomsten van een gecombineerd onderzoek naar de belastinggegevens met betrekking tot hoofdverblijf, inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel, vermelding in de telefoongids, het leerlingsoverzicht van de Plechelmusschool te De Lutte, de inschrijving in het GBA, controles ter plaatse, bankafschriften van bewoners en tenslotte de uitkomsten van een verkennend onderzoek van een gespecialiseerd onderzoeksbureau. Hiermee staat vast dat in elk geval meer dan de helft van de woningen onrechtmatig werd bewoond. Voor veel andere woningen bestond een ernstig vermoeden van permanente bewoning. Thans staat vast dat veel meer woningen onrechtmatig permanent worden bewoond.

Op grond van het bovenstaande kunnen de 267 recreatiewoningen, waarvan de permanente bewoning met voorliggend plan wordt gelegaliseerd, zonder meer onder de werkingssfeer van het beleid voor omzetting van de recreatiefunctie in een woonfunctie worden gebracht.

Omdat deze woningen verspreid over het park staan, is het niet reëel om te veronderstellen dat de nog te bouwen woningen op de braakliggende kavels als recreatiewoningen zullen worden gebruikt. Vanwege de thans aanwezige grootschalige permanente bewoning en het daarmee samenhangende achterwege blijven van voorzieningen kan niet worden verwacht dat er nog recreatiewoningen worden bijgebouwd. Dit wordt door de feiten gestaafd. Hoewel de meeste kavels op het park zijn verkocht aan ontwikkelaars en particulieren, zijn er na 2003 nauwelijks woningen bijgebouwd op het park, ondanks het feit dat op basis van verleende bouwvergunningen nog 104 recreatiewoningen kunnen worden gebouwd.

Om te voorkomen dat het park tot in lengte van jaren niet wordt afgebouwd en woonrijp wordt gemaakt voorziet het bestemmingsplan naast de legalisatie op grond van het beleid voor omzetting van de recreatiefunctie in een woonfunctie tevens in een woonbestemming voor de braakliggende kavels. Het gaat hierbij om de bouw van circa 153 vrijstaande woningen, circa 50 twee onder één kappers, 36 drie onder één kappers en 20 geluidswalwoningen. Voor 104 woningen is al een bouwvergunning verleend.

### **3.5.3. Ligging**

Omzetting van de recreatiefunctie in een woonfunctie is in beginsel niet toegestaan indien het recreatiepark zich bevindt in waardevol of kwetsbaar gebied. Het gebied is op de natuurbeleidskaart behorende bij het Streekplan Overijssel 2000+ aangeduid als zoekgebied beheersgebied ('ruime jas begrenzing') en maakt daarmee deel uit van de provinciale EHS. Het Luttermolenveld grenst direct aan de bebouwde kom van De Lutte en wordt aan de overige zijden begrensd door de Bentheimerstraat (voormalige rijksweg E8) en de A1. Er is derhalve sprake van een enclave binnen de EHS. Met een aanpassing van het streekplan kan aan de voorwaarde worden voldaan.

### **3.5.4. Belang van voldoende verblijfsrecreatieaanbod en borging van kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied**

Op basis van in het verleden uitgevoerde controles kan worden gesteld dat de recreatiewoningen op het Luttermolenveld slechts in zeer beperkte mate recreatief zijn gebruikt. Er werden van meet af aan vele recreatiewoningen direct gebruikt voor permanente bewoning. Er was geen sprake van een centrale verhuurorganisatie, het park kende en kent geen voorzieningen ten behoeve van de recreatie en het park is tot op heden niet afgebouwd. Er ligt nog een betrakkelijk groot aantal kavels braak en de wegen zijn nog in de bouwrijpfase. Kortom, van het park



---

ging en gaat slechts een zeer geringe aantrekkingskracht op de recreant uit. De omzetting van het Luttermolenveld in een reguliere woonwijk impliceert daarom niet dat het aanbod aan verblijfsrecreatieve accommodatie afneemt. De woningen zijn - een enkele uitzondering daargelaten - nimmer in gebruik geweest als recreatiewoning.

Voor wat betreft de borging en (waar nodig) ontwikkeling van natuurlijke waarden kan worden opgemerkt dat het plangebied feitelijk geen deel uitmaakt van de gebieden die een belangrijk onderdeel zijn van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

### **3.5.5. Geen strijd met de milieuwetgeving**

Omzetting in een woonfunctie mag niet plaatsvinden als de bestemmingswijziging in strijd zou zijn met de toepasselijke milieuwetgeving. De eerdergenoemde beleidsbrief van de Minister bevat geen limitatieve opsomming van hetgeen onder 'toepasselijke wetgeving' moet worden verstaan. In het verruimde artikel 20 Bro 1985 (besluit van 9 maart 2007, inwerkingtreding op 1 juni 2007) is de bovengenoemde voorwaarde geconcretiseerd, in die zin, dat geen strijd mag ontstaan met de Wet geluidhinder, het Besluit Luchtkwaliteit en de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid. Elders in deze plantoelichting wordt aangegeven dat in de nieuwe situatie aan de genoemde wet- en regelgeving wordt voldaan.

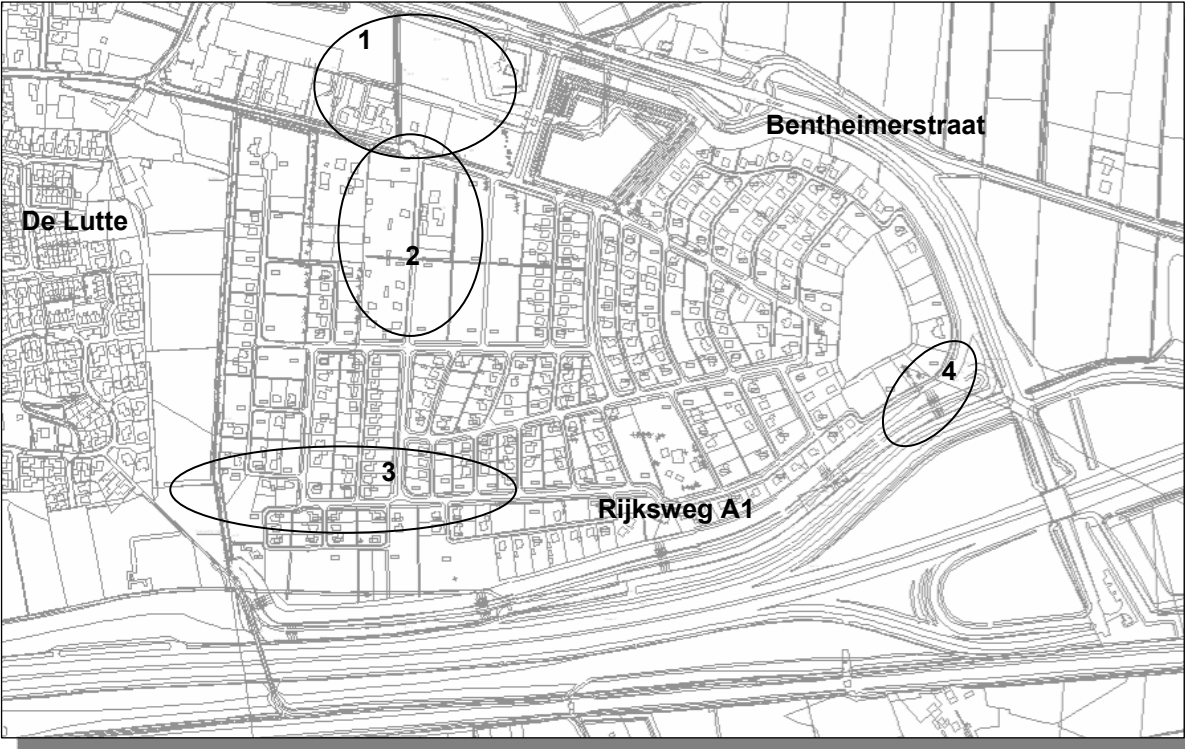
### **3.6. Streekplan**

In Hoofdstuk 2 is reeds het Streekplan Overijssel 2000+ genoemd. Voor Luttermolenveld geldt de hoofdkoers voor zone II: 'de ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie'. De omvorming van het recreatieterrein is niet geheel in overeenstemming met het Streekplan en noodzaakt tot een afwijkingsprocedure. Goed gebruik is dat het gemeentebestuur daartoe een verzoek bij het provinciaal bestuur indient op het moment dat het voorontwerp van het herzieningsplan voor overleg wordt aangeboden.

### **3.7. Woningbouw/volkshuisvesting**

De gemeente Losser en de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt over de situatie rondom de 267 bestaande en de circa 259 nieuw te bouwen recreatiewoningen op Luttermolenveld. Hierbij spelen overwegingen van ruimtelijke kwaliteit een doorslaggevende rol. Opname van de woningcapaciteit van Luttermolenveld binnen de reguliere woningvoorraad is essentieel om de grootschalige permanente bewoning van het park te kunnen legaliseren, teneinde te bereiken dat het gebied na vele jaren wordt afgebouwd. Omdat de woningen, die vallen onder de werkingssfeer van het beleid voor omzetting van de recreatiefunctie in een woonfunctie, verspreid over het park staan, is het niet realistisch om te veronderstellen dat de overige recreatiewoningen, die eveneens in overwegende mate permanent worden bewoond, alsmede de nog te bouwen woningen, recreatief zullen worden gebruikt. Vanwege de thans aanwezige grootschalige permanente bewoning en het daarmee samenhangende achterwege blijven van realisatie van voorzieningen kan niet worden verwacht dat er nog recreatiewoningen worden bijgebouwd. Dit wordt door de feiten gestaafd. Hoewel de meeste kavels op het park zijn verkocht aan ontwikkelaars en particulieren, zijn er na 2003 nauwelijks woningen bijgebouwd op het park.

**Aandachtsgebieden geluid**



---

Indien het park niet wordt afgebouwd, in die zin dat op de braakliggende kavels woningen mogen worden gebouwd, zal het park niet woonrijp worden gemaakt, zal de infrastructuur op het huidige onvolwaardige niveau blijven, zal de aantrekkelijkheid van het wonen in het gebied steeds verder afnemen en zal de tendens van verpaupering, die thans al valt te bespeuren, zich doorzetten. Dit is een zeer ongewenste ontwikkeling.

Om deze reden is het noodzakelijk om het gebied af te bouwen. Alleen daarmee kan worden voorkomen dat de infrastructuur niet wordt aangelegd, het gebied niet woonrijp wordt gemaakt en de ingezette tendens van verpaupering niet wordt omgebogen. Hierbij is het van belang dat de afbouw van het gebied niet ten koste gaat van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap, enerzijds niet vanwege het feit dat thans al een recreatiepark is ontwikkeld, anderzijds niet vanwege het feit dat het Luttermolenveld, als enclave tussen dorp De Lutte, de rijksweg A1 en de voormalige rijksweg E8 geen kwaliteiten heeft zoals bedoeld in het beleid voor het nationale landschap Noordoost-Twente.

Zowel de gemeente als de provincie zijn van mening dat met de bovengenoemde aanpak van Luttermolenveld de invulling van een deel van de woonopgave in Losser op een verantwoorde wijze gegarandeerd kan worden. Daarmee past de regulatie van Luttermolenveld binnen de ambities van de woonvisie.

Het Luttermolenveld kent in relatie tot de voorwaarden die door het Rijk worden gesteld ten aanzien van het legaliseren van permanent bewoonde recreatiewoningen drie verschillende situaties: recreatiewoningen permanent bewoond vóór oktober 2003, recreatiewoningen permanent bewoond na oktober 2003 en recreatiewoningen die nog niet gebouwd maar wel vergund zijn. Daarnaast is er nog een aantal braakliggende kavels waarop nog geen woningen zijn gebouwd en evenmin zijn vergund. De Minister heeft aangegeven dat, wanneer sprake is van een overwegend permanent bewoond recreatiepark, legalisatie van het gehele park tot de mogelijkheden behoort. Voor het Luttermolenveld is het zeer onwenselijk om te volstaan met de legalisatie van de permanent bewoonde recreatiewoningen. Er ligt verspreid over het park nog een aantal braakliggende percelen, waarop circa 259 woningen kunnen worden gebouwd. Hiervan zijn er 104 al vergund. Indien deze woningen als recreatiewoning moeten worden gebruikt, mag mede gelet op de stagnatie van de afgelopen jaren, worden verwacht dat de woningen niet worden gerealiseerd. Ook zal de ontwikkelaar in dat geval niet gehouden zijn om het park qua openbare voorzieningen op te leveren op een niveau dat gelijkwaardig is met een reguliere nieuwe woonwijk.

### **Conclusie**

Van de woningen op het Luttermolenveld zullen er 267 middels voorliggend plan een woonbestemming krijgen. Daarnaast is er bouwvergunning verleend voor 104 recreatiewoningen. Hiervan is een gedeelte in aanbouw. Daarnaast is er nog ruimte voor de bouw van circa 155 woningen. Voor de omzetting van de recreatiefunctie in een woonfunctie is het onontkoombaar dat deze woningen worden gebouwd.





---

### **3.8. Milieuhygiënische aspecten**

Voor de uitvoering van een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar eventuele geluidshinder van het wegverkeer, het verkeer over de spoorwegen en van de industrie, naar mogelijke hinder vanwege bedrijven in de directe omgeving van het plangebied en naar eventuele bodem- en/of grondwatervervuiling.

#### **3.8.1. Wet milieubeheer**

In het kader van de Wet milieubeheer dient onderzoek te worden ingesteld naar mogelijke hinder vanwege (agrarische) bedrijven in of nabij het plangebied. Anderzijds kunnen door uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsvoering dan wel ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

Bij het onderzoek wordt onder meer rekening gehouden met (wenselijke) afstanden tussen 'belastende' bedrijfsbestemmingen en daarvoor gevoelige functies. Daarbij wordt doorgaans gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In die brochure wordt op systematische wijze informatie gegeven over de milieukeurmerken van veel voorkomende bedrijfstypen en het is een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. Elk bedrijfstype is in de bedrijvenlijst ingedeeld in een milieucategorie op basis van de grootste afstand die voor enige milieubelastingscomponent (geur, stof, geluid, gevaar) is vermeld.

De bedrijvenlijst is opgesteld vanuit de bron en is gericht op rustige woonwijken. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden.

In de nabijheid van het plangebied is ten noorden van Dorpsstraat sprake van reeds sedert jaren aanwezige bedrijfsvestigingen. Deze bedrijfsvestigingen vinden regeling in het bestemmingsplan De Lutte (categorie 1 en 2 met indicatief in acht te nemen afstanden van 30 meter). Met het oog op de in het plangebied voorgestane ontwikkelingen en de afstand tussen woonbebouwing en bedrijvigheid kan worden geconcludeerd dat sprake is van aanvaardbare ontwikkelingen.

#### **3.8.2. Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

Van rechtswege gelden in beginsel voor alle wegen geluidzones, doch onder meer niet met betrekking tot wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Op 16 mei 2007 rapporteert ARCADIS over 'Woningbouw Luttermolenveld, akoestisch onderzoek'. De Samenvatting en Conclusie luiden als volgt:



---

### Samenvatting

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Luttermolenveld is een onderzoek gedaan naar de akoestische situatie ter plaatse van woningen en geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied.

De bestaande woningen in het plangebied zijn momenteel bestemd als recreatiewoningen. Het nieuwe bestemmingsplan Luttermolenveld maakt het mogelijk om de woningen permanent te bewonen. Daarmee is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarnaast zijn nieuwe woningen geprojecteerd op vier locaties in het plangebied.

De woningen liggen in de geluidszone van de Rijksweg A1 en de Bentheimerstraat. Het doel van het akoestisch onderzoek is om de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer te toetsen aan de waarden van de Wet geluidhinder.

### Conclusie

#### *Geluidsbelasting A1 met huidig wegdek*

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg A1, uitgaande van het huidige fijngebezemd beton, maximaal 55 dB bedraagt. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De bestaande geluidswal is niet toereikend om ter plaatse van de woningen in het plangebied te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om de geluidsbelasting te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dient op de bestaande wal langs de A1 en op een gedeelte van de bestaande wal langs de Bentheimerstraat een geluidsscherm geplaatst te worden van 6 m hoog.

#### *Geluidsbelasting A1 ZOAB*

In 2008/2009 voert RWS groot onderhoud uit op de A1, waarbij onder meer ter hoogte van Luttermolenveld een geluidsreducerende deklaag wordt aangebracht, die is te vergelijken met ZOAB. Bij de woningen op Luttermolenveld bedraagt de geluidsbelasting maximaal 49 dB. Om de geluidsbelasting bij alle woningen te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt een gedeelte van de bestaande wal langs de A1 over een lengte van circa 670 meter voorzien van een geluidsscherm van 1 meter hoog

#### *Geluidsbelasting Bentheimerstraat*

De geluidsbelasting afkomstig van de Bentheimerstraat bedraagt maximaal 52 dB bij de bestaande (recreatie)woningen en maximaal 50 dB bij de nieuw geprojecteerde woningen. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om de geluidsbelasting bij de bestaande recreatiewoningen te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dient de bestaande wal langs de Bentheimerstraat opgehoogd te worden met 1 meter en de bestaande (lagere) wal haaks op de Bentheimerstraat met 2.5 meter (of voorzien te worden van een topscherm met dezelfde hoogte en lengte).

De geluidsbelasting bij de nieuwe woningen nabij de parkeerplaats bedraagt 50 dB. De woningen liggen achter de wal rondom de parkeerplaats. Het ophogen van deze wal is vooralsnog geen optie. Dit betekent dat voor de nieuwe woningen een hogere waarde vastgesteld moet worden. Een hogere waarde kan vastgesteld worden op grond van het subcriteria "opvullen van een open ruimte tussen bestaande bebouwing".



---

Voor de nieuwe woningen zal bij de bouwaanvraag moeten worden aangetoond dat de binnenwaarden voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

#### *Trillinghinder*

Door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan treedt geen wezenlijke verandering op ten opzichte van de huidige situatie. Trillinghinder kent geen wettelijk regiem. Er zijn echter wel SBR-richtlijnen en dan wordt beoordeeld op het optreden van maximale trillingsniveaus. Er geldt een ondergrens, een tussengebied en een maximale grenswaarde. Omdat er geen klachten bekend zijn treden naar verwachting geen overschrijdingen op van de ondergrens. Indien de ondergrens zou worden overschreden wordt een beoordeling gemaakt van het aantal pieken. Als deze aantallen pieken zouden worden overschreden geldt er een maximale grenswaarde. Bij de aanleg van een topscherm zou eventueel bij het heien mogelijk tijdelijke trillinghinder kunnen ontstaan. Ook is er een SBR-richtlijn trillingen in relatie tot schade aan gebouwen en die richtlijn kan een rol spelen in het kader van de bouwvergunning.

#### Railverkeerslawaaï

Wettelijk geldt voor traject 181 een zone van 400 meter en nieuwbouw in de zone van een spoortraject dient akoestisch te worden onderzocht.

De woningen in Luttermolenveld liggen binnen 400 meter vanaf het hart van het spoortraject 181. Met behulp van Aswin, versie 2007 zijn de relevante spoorgegevens voor het toekomstige peiljaar 2010-15 verzameld en middels standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is een akoestisch model gemaakt van de situatie 2010-15.

Het omgevingsmodel railverkeerslawaaï is overeenkomstig het model wegverkeerslawaaï. Dat wil zeggen dat rekening is gehouden met de hoogteverschillen in het plangebied en de geluidswal (met een verhoging van een scherm van 1 meter) die benodigd is om aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï te voldoen.

Op de woningen in het plangebied is de geluidsbelasting bepaald. De rekenpunten komen overeen met de rekenpunten uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï bedraagt 55 dB. De grenswaarde bedraagt 68 dB.

Op geen enkele woning in het plangebied is de geluidsbelasting hoger dan 55 dB.

Dat betekent dat voor wat betreft railverkeerslawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de wet geluidhinder en dat geen nadere maatregelen onderzocht hoeven te worden.

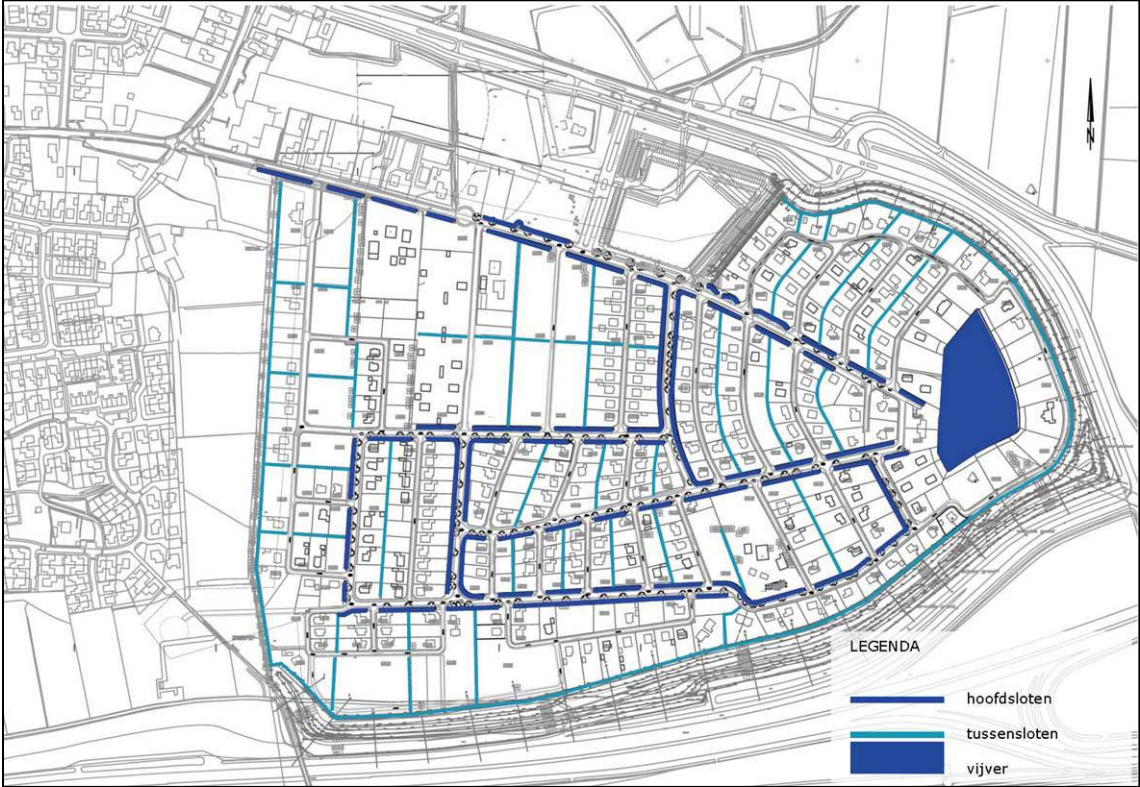
In de bijlage is een kaart opgenomen met het akoestische model en de geluidsbelasting (in Lden) ter plaatse van de woningen in het plangebied.

#### **3.8.3. Bodem- en/of grondwatervervuiling**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. De verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek geldt niet als in dat plan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen.

Omdat in het voorliggende plan voor een groot deel sprake is van vastlegging van bestaande bebouwing en functies hoeft derhalve geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Slotenpatroon



---

Naar de bodemgesteldheid van gronden voor 'nieuwe' ontwikkelingen is onderzoek gedaan.

*Milieukundig bodemonderzoek Luttermolenveld (ARCADIS 19-3-2007)*

Dit onderzoek heeft betrekking op nog onbebouwde kavels. Op basis van het onderzoek zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van de geplande functiewijziging van recreatie naar permanent wonen.

*Milieukundig bodemonderzoek Uitbreidingslocatie Luttermolenveld (ARCADIS 24-10-2006)*

Dit onderzoek heeft betrekking op gronden aan de noordwestzijde van het plangebied. Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn tegen een gebruik van die gronden voor woningbouw. Aanbevolen wordt om tijdens de uitvoering van het werk de puin en baksteenhoudende laag onder de asfaltverharding te zeven en de grond te scheiden van het puin.

*Partijkeuringen aarden wal (ARCADIS 18-12-2006)*

Conform het Bouwbesluit zijn partijkeuringen uitgevoerd. De partijen maken deel uit van de aarden wal die is gesitueerd rond de locatie Luttermolenveld. Alle deelpartijen zijn beoordeeld als schone grond.

*Bodemkwaliteit geluidswalwoningen (Aveco de Bondt 21-05-2007)*

Aan de hand van beschikbare (onderzoeks)gegevens is de bodemkwaliteit van (geluids)walwoningen beoordeeld.

Bedoelde woningen worden gerealiseerd in een deel van de geluidswal waarin meerdere grondstromen zijn toegepast en de bodemkwaliteit kan worden omschreven als schoon tot licht verontreinigd. De grond wordt uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en de voorgenomen nieuwbouw.

### **3.9. Water**

In bestemmingsplannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin tenminste aandacht wordt besteed aan een goede onderlinge afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de waterhuishouding.

Indien een bestemmingsplan in hoofdzaak beperkt blijft tot het vastleggen van de bestaande situatie en er geen problemen zijn ten aanzien van het waterbeheer kan volstaan worden met een summiere waterparagraaf.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor een groot deel consoliderend in die zin dat bestaande bebouwing en (woon)functies en het grondgebruik blijven gehandhaafd. Met het oog op de nieuwe functie wonen en de nog nieuw te bouwen woningen is een nadere beschouwing van het aspect water op haar plaats.

Dienaangaande rapporteert ARCADIS op 25 januari 2007 en gerefereerd wordt aan het water-toetsoverleg van 15 november 2006.

Het rapportonderdeel 'Berekening en conclusie' luidt als volgt:

"Op basis van de uitgevoerde worst-case retentieberekening (40 mm/75 min en een afvoer van 2,4 l/s.ha) is met het model een peilstijging berekend van 0,35 meter. Dit betekent dat in de toekomstige situatie de noodoverlaat bij een neerslaggebeurtenis van 40 mm niet in werking treedt.





40 mm neerslag komt ongeveer overeen met een overschrijdingsfrequentie van 1x per 10 jaar (T=10). In de berekening is geen rekening gehouden met plasvorming, afstromingsvertraging/inloopmodel en verliezen door infiltratie in de ondergrond.

In het watertoetsoverleg van 15 november 2006 met Waterschap Regge en Dinkel is besloten om de retentie hoeveelheid te bepalen op basis van de onderstaande berekening. De uitgangspunten voor deze berekening zijn:

- Bruto oppervlak 40 hectare.
- Verhard oppervlak: 13,5 hectare.
- Neerslag: 40 mm gedurende 75 min.
- Neerslagverlies: 3 mm.
- Landelijke afvoer: 2,4 l/s.hectare.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten wordt een peilstijging berekend van **0,48 m** (berekening zie onderstaand tekst kader). Het verschil met de modelberekening is de reistijd van het water door het oppervlaktewatersysteem waardoor de pieken van beide berekening niet even hoog zijn.

Retentieberekening:

in : 13,5 ha\* (40-3 mm) \* 10 rekenfactor= 4.995 m<sup>3</sup>  
 uit : 2,4 l/s.ha \* 40 = 96 l/s \* 75 min \* 60 sec / 1.000 = 432 m<sup>3</sup>  
 berging : 4.995 - 432 = 4.563 m<sup>3</sup>  
 peilstijging : 4.563 m<sup>3</sup> / (0.96 ha\*10000) = 0,48 meter

Al met al concluderen wij dat in de retentievoorziening voldoende waterberging aanwezig is. Met waterschap Regge en Dinkel is afgesproken om de drempelhoogte in het debietregulerend kunstwerk te verhogen met minimaal 8 cm tot NAP +31,89 meter.

Compartimentering van de watergangen in het gebied is op basis van de gehanteerde uitgangspunten vanuit kwantitatief oogpunt niet noodzakelijk. Gezien de diepteligging van de retentievoorziening ten opzichte van de omliggende bebouwing levert dit absoluut geen problemen op. De beschoeiing van de retentievoorziening is ongeveer 20 cm hoog ten opzichte van het waterpeil. Aanvullend is met het modelschema een berekening uitgevoerd waarin 20 mm neerslag valt in een T=2 situatie. Bij deze berekening wordt op basis van het nieuwe verharde oppervlak een peilstijging berekend van 0,18 meter. Dit komt erop neer dat bij een overschrijdingsfrequentie van 1x per 2 jaar het waterpeil boven de beschoeiing staat.

In totaal wordt het afvoerende hemelwater in de eindsituatie via 4 lozingspunten afgevoerd naar de retentievijver. Twee van de bermsloten (vanuit westelijke richting) zijn voor de dimensionering maatgevend, circa 35% van het water wordt via deze bermsloten afgevoerd naar de retentievijver. In de onderstaande tabel is het afvoerend oppervlak via deze bermsloten berekend.

Tabel 1.1: Afvoer via maatgevende bermstoot

	<b>Oppervlak</b>	<b>Debiet</b>
Totaal verhard oppervlak	13,5 ha	Nvt
Af oppervlak retentievijver	-1,0 ha	Nvt
Totaal	12,5 ha x 35%= 4,4 ha	4,4 x 60 l/s.ha=264 l/s



---

Het profiel van de bermsloten is groot genoeg om het debiet van 264 l/s af te voeren. In de berekening is uitgegaan van een lichtbegroeide watergang (km-waarde  $25 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$ ).

In een duiker met een diameter rond 600 mm ontstaat een drukverhang van circa 1:420. Hierbij is uitgegaan van een weerstandswaarde van  $\text{km} = 60 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$ . Gezien de terreinhelling van ongeveer 1:50 is dit geen probleem.

Uitgaande van goed onderhouden watergangen heeft het netwerk van bermsloten en greppels voldoende hydraulische afvoercapaciteit. Door de toename van het verhard oppervlak neemt de robuustheid van het watersysteem af omdat simpelweg meer water getransporteerd en geborgen moet worden.

### **Waterkwaliteit**

De oppervlaktewaterkwaliteit binnen het gebied wordt bepaald door de aard van toegepaste materialen en de belasting die in de gebruiksfase optreedt. Dit laatste wordt met name bepaald door gedrag van de bewoners/gebruikers. Geadviseerd wordt met de betrokken partijen een overeenkomst te sluiten inzake materiaalgebruik, onkruidbestrijding, gladheidbestrijding et cetera. De navolgende paragrafen gaan kort in op enkele "items" die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de waterkwaliteit en duurzaamheid in het gebied.

### **Compartmenteren**

Door het aanbrengen van stuwen in het bestaande watersysteem is het mogelijk om water in het gebied vast te houden. Omdat een groot deel van de watergangen in de leemlaag liggen zal het water in de eventueel te realiseren compartimenten blijven staan omdat infiltratie naar de ondergrond nihil is. Om er voor te zorgen dat er geen stilstaand water in de compartimenten blijft staan is lediging hiervan noodzakelijk. Dit kan op twee manieren:

- kleine doorlaat aanbrengen in de stuwconstructie;
- watergangen inrichten als een bodempassage.

Beide systemen zijn geen optimale oplossing. Het aanbrengen van een kleine doorlaat in de stuw is zeer verstoppingsgevoelig.

De bermsloten inrichten als bodempassage/wadi betekent een doorlatende bodem aanbrengen in combinatie met een drainage systeem onder de bodem van de watergang. Voor het drainage systeem geldt dat de bodem snel kan dichtslaan door bezinking van slibdeeltjes. De bodembreedte van de bestaande watergangen is per slot van rekening hooguit 0,5 tot 1,0 meter. Het breder uitvoeren van de bermsloten is niet mogelijk. Het niet kunnen ledigen van compartimenten kan stilstaand water opleveren wat zeker voor de waterkwaliteit niet ten goede komt. Wij adviseren dan ook om de bestaande bermsloten niet te compartimenteren, zeker ook omdat in de bergingsvijver voldoende wateroppervlak aanwezig is om tijdelijk water te bergen.



---

### ***Doorlatende verharding***

De inrichting van het openbare gebied verandert in de toekomstige situatie. Ten behoeve van de waterkwaliteit is het goed mogelijk om in het gebied de nieuw aan te leggen wegen en/of parkeervoorzieningen vorm te geven met doorlatende verharding. Het voordeel van doorlatende verharding is dat de hemelwater afvoer wordt vertraagd en grotendeels via een grondpassage wordt geleid. Hierdoor komen minder verontreinigingen in het oppervlaktewater terecht.

Aandachtspunt bij doorlatende verharding is dat deze vlak aangelegd moet worden om directe afstroming vanwege de helling van het terrein te voorkomen. Wij adviseren om doorlatende verharding toe te passen haaks op de helling van het gebied.

Aangezien het gaat om aanpassingen binnen een bestaand bebouwd gebied achten wij het toepassen van doorlatende verharding goed mogelijk.

### ***Lamellenafscheider***

In totaal wordt het afvoerende hemelwater in de eindsituatie via 4 lozingspunten afgevoerd.

Op deze afvoerpunten is het mogelijk om lamellenafscheiders te plaatsen die het afstromende hemelwater behandelen.

Gezien de helling van het terrein schatten wij in dat deze voorzieningen zwaarder worden belast dan in een vlak gebied. Dit betekent dat deze voorzieningen sneller vol zitten met verontreinigingen en dat ook het beheer en onderhoud hierop afgestemd moet worden.

### ***Oppervlaktewaterkwaliteit***

De inrichting van het water (retentie) is van grote invloed op de waterkwaliteit. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers kan er een natuurlijker watersysteem ontstaan. De aanwezige planten hebben een positief effect op de waterkwaliteit. Ook de aanwezigheid van water met een grotere diepte (>1,0 m) kan de waterkwaliteit positief beïnvloeden. Door deze grotere diepte worden temperatuurschommelingen beperkt en wordt het water niet zo snel warm waardoor algen minder snel groeien.

Daarnaast is het van belang na het plegen van onderhoud het maaisel en drijfvuil zo snel mogelijk uit het water te verwijderen. Indien dit niet gebeurt heeft dit een negatief effect op de waterkwaliteit.

Aangezien het gaat om een bestaande situatie en rondom de retentievijver woningen zijn gebouwd achten wij het aanleggen van natuurvriendelijke oevers niet haalbaar.

### ***Diffuse bronnen***

De materialen die in het plangebied worden gebruikt kunnen een ongewenst negatief effect hebben op de waterkwaliteit en waterbodempkwaliteit. Het is daarom van belang vooraf afspraken te maken over de materialen die bij de nog te realiseren woningen en infrastructuur mogen worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een convenant. Er moet in het kader van brongerichte bestrijding van verontreiniging meer gelet worden op het gebruik van bouwmaterialen.



---

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Corrosie en uitloging van materialen (met name lood, zink en dergelijk).
- Verduurzaamde houtsoorten.
- Toepassing bestrijdingsmiddelen.

### ***Dooizouten***

Ook dooizouten kunnen gemakkelijk via de straten in het water terechtkomen. Afstromend hemelwater komt feitelijk direct in het oppervlaktewatersysteem. Wij adviseren om binnen het plangebied met het strooibeleid rekening te houden met de waterkwaliteit door bijvoorbeeld niet of op een alternatieve manier te strooien. Hierdoor leidt afstroming vanaf het wegdek niet tot belasting van de oppervlaktewaterkwaliteit.

### ***Gedrag eigenaren/gebruikers***

Het gedrag van de eigenaren/gebruikers van het terrein is grotendeels bepalend voor de kwaliteit van het water dat door de (regen)waterafvoer wordt geloosd. Een goed voorbeeld is het niet wassen van de auto op eigen terrein. Het is daarom belangrijk om een goede voorlichting te verzorgen en om handhavend op te treden indien de spelregels niet worden nageleefd. Ten behoeve van het informeren van de gebruikers kunnen informatieborden worden geplaatst en/of folders worden verspreid, waarin de zogenaamde “spelregels” opgenomen zijn.

### ***Visstand***

De aanwezigheid van een te hoge visbezetting met een verstoorde soortensamenstelling is nadelig voor de waterkwaliteit. Het is daarom gewenst invloed uit te oefenen op het visstandbeheer. Aanbevolen wordt voor de waterpartijen binnen het plangebied een visstandbeheersplan op te stellen.

### ***Keuze***

Om er voor te zorgen dat de waterkwaliteit niet negatief beïnvloed wordt is het vrij eenvoudig om bronmaatregelen te treffen aan de toekomstige bebouwing. Dit kan door het toepassen van duurzame maatregelen, (DUBO). Met bouwers zullen afspraken worden gemaakt over toe te passen materialen. Ook in het strooibeleid is een kwaliteitslag te maken als het gaat om de waterkwaliteit.

Ten aanzien van zuiverende en/of vertragende maatregelen van hemelwater afkomstig van openbaar terrein is doorlatende verharding binnen het huidige plan veruit de beste en haalbare oplossing. Ter plaatse van nieuw aan te leggen parkeervakken wordt maximaal doorlatende verharding aangelegd met een afvoer naar de watergangen in het gebied. Op deze wijze wordt deels de hemelwaterafvoer vertraagd en gefilterd afgevoerd richting het oppervlaktewater. Gekozen wordt voor de toepassing van doorlatende verharding in plaats van het compartimenteren van bestaande watergangen of het toepassen van lamellenafscheiders.





---

## **Beheer en onderhoud**

Het watersysteem kan alleen goed functioneren als de watergangen goed onderhouden worden. Bij slecht onderhoud verwachten wij dat in het systeem door plantengroei veel weerstand ontstaat waardoor extra opstuwning in het systeem optreedt. Hierdoor kan bij extreme neerslag plaatselijk inundatie ontstaan omdat het water niet afgevoerd kan worden.

De bewoners van het gebied moeten goed voorgelicht worden over hoe om te gaan met het watersysteem qua beheer en onderhoud.

### **3.9.1. Advies Waterschap Regge en Dinkel.**

Bij brief van 13 maart 2007 gaat het Waterschap Regge en Dinkel in op de waterhuishoudkundige uitgangspunten die voor het plan gelden en geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan die uitgangspunten en de afspraken die daarover zijn gemaakt. Het Waterschap is van mening dat een definitieve keuze moet worden gemaakt voor wat betreft doorlatende verharding in plaats van het compartimenteren van bestaande watergangen of het toepassen van lamellenafscheiders. De toepassing van waterdoorlatende verharding wordt onderschreven en die keuze is inmiddels definitief.

## **3.10. Natuur**

De bescherming van de Nederlandse natuur is in hoofdlijn geregeld via twee sporen. De soortenbescherming, welke landelijk is geregeld onder de Flora- en Faunawet en de gebiedsbescherming waar binnen de Natuurbeschermingswet 1998 een belangrijk kader is.

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Voor de ontwikkeling in het Luttermolenveld bestaat de mogelijkheid tot schade aan soorten die bescherming genieten binnen de Flora- en faunawet.

Met het van kracht worden van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998, in oktober 2005, is de bescherming van de Natura 2000-gebieden (beschermde natuurmonumenten en vogel- en habitatrictlijngebieden) geregeld onder deze wet.

Alle door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden worden beschermd voor de gevolgen van zowel ingrepen in deze gebieden als ingrepen met een externe werking (dat wil zeggen ingrepen die buiten het natuurbeschermingswetgebied plaatsvinden, maar wel invloed op het gebied hebben). Binnen de Natuurbeschermingswet 1998 wordt nog altijd onderscheid gemaakt in verschillende categorieën beschermde natuurgebieden te weten: vogelrichtlijngebieden, habitatrictlijngebieden en beschermde natuurmonumenten. Bij de toetsing van plannen op de



---

locatie Luttermolenveld zijn de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied 'Dinkelland' relevant. Wanneer er kans is op aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd.

De voorgenomen activiteiten vinden op respectabele afstand plaats van het oostelijk gelegen Natura 2000-gebied Dinkelland. Fysieke aantasting van het beschermde gebied is niet mogelijk en er is ook geen sprake van zogenaamde externe werking op deze speciale beschermingszone gezien de aard en ligging (buiten het Dinkeldal) van het plangebied en de kwalificerende habitats en soorten (bron: 'gebiedendocument\Dinkelland', Ministerie van LNV) waarvoor het natuurgebied is aangewezen. Dit houdt in dat er geen nadelige invloed van de voorgenomen activiteiten buiten het beschermde natuurgebied te verwachten is op de binnen het natuurgebied voorkomende waarden.

Het plangebied Luttermolenveld ligt binnen de begrenzing van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) van de provincie Overijssel. Het gebied is op de natuurbeleidskaart van het streekplan zoekgebied beheersgebied (ruime jas begrenzing) en maakt deel uit van zone II landbouw, cultuurlandschap (streekplankaart 1 integratiekaart ruimte, water milieu).

Op basis van de digitale kaart van het natuurgebiedsplan is het volgende te melden:

Het Luttermolenveld maakt daarop geen deel uit van: 1. bestaande wateren, natuur- en bosgebieden of 2. te ontwikkelen natuurgebieden (of nieuwe natuurgebieden) of 3. Beheersgebieden of 4. Verbindingszones. Het Luttermolenveld maakt deel uit van een zogenoemd 'afrondings'gebied met blijvende cultuurgrond, die maken dat de PEHS logische buitengrenzen heeft.

Op basis van het Compensatiebeginsel (Richtlijnen voor toepassing van het compensatiebeginsel voor natuur, bos en landschap; bron: Provincie juli 2001) en het Streekplan 2000+ is compensatie waarop de provincie besluiten neemt niet aan de orde.

Het moet dan gaan om Natuur (streekplanzones III en IV), Bossen (in alle streekplanzones) en Landschap (streekplanzones III en IV). In de tekst van het streekplan wordt de invulling van het compensatiebeginsel voor erkende waarden in streekplanzone I en II bewust overgelaten aan de gemeenten zelf. Bij het toetsen van een bestemmingsplan zal duidelijk moeten zijn hoe de gemeente uitvoering van een compensatiebeginsel ter hand neemt. In dit specifieke geval zullen er weinig erkende waarden meer aanwezig zijn gezien de huidige invulling van het plangebied.

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening is opdracht gegeven voor het opstellen van een natuurtoets dan wel habitatgeschiktheidstoets voor beschermde en Rode Lijst genoteerde flora en fauna in het gebied Luttermolenveld. In juni 2006 doet Ecochore Natuurtechniek verslag van het veldwerk. Het verslag beschrijft de bevindingen en consequenties van het veldwerk ten behoeve van het opstellen van de natuurtoets.

Op 25 januari 2007 rapporteert ARCADIS met "Natuuronderzoek Luttermolenveld". Op grond van dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.



---

### **Soortenbescherming**

In het gebied komen (algemene) soorten voor die door de Flora- en faunawet worden beschermd, strijdigheden met algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet kunnen op een aantal wijzen worden voorkomen. Zo kunnen schade veroorzakende werkzaamheden buiten de gevoelige perioden (broedseizoen, voortplantingseizoen, overwintering) worden uitgevoerd.

Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën verbodsbepalingen worden overtreden. Voor de aanwezige/te verwachten zoogdieren en amfibieën geldt een vrijstelling. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht gelden.

Om het voorkomen van beschermde vaatplanten uit te sluiten wordt een kort veldbezoek aanbevolen. Voor het voorkomen van Veldspitsmuis kan een onderzoek met behulp van braakballen of life-traps meer duidelijkheid geven.

### **Gebiedsbescherming**

De ingrepen vinden plaats buiten het Natura-2000 gebied Dinkelland. Dit gebied is aangewezen vanwege de aanwezigheid van diverse soorten en habitats. De beoogde plannen hebben geen negatieve invloed op de waarden van dit natuurgebied en zijn niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen voor dit gebied.

### **Aanbevelingen**

In onderstaand protocol is een aantal maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen waarmee de negatieve gevolgen voor (beschermde) soorten wilde planten en dieren zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. In het protocol is onderscheid gemaakt tussen:

- juridisch afdwingbare maatregelen en voorschriften, om overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen of te beperken. Deze maatregelen zijn als zodanig verplicht;
- overige maatregelen en voorschriften waarmee nadelige gevolgen voor (al dan niet beschermde) flora en fauna in het gebied kunnen worden voorkomen, beperkt of gecompenseerd (invulling zorgplicht). Deze maatregelen hebben een facultatief karakter.

### **Verplichte maatregelen**

Verstoring van broedvogels dient te allen tijde voorkomen te worden. Dit houdt in dat in elk geval het kappen en rooien van bomen verplicht buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) opgestart dient te worden. Overigens zijn deze data niet hard, maar is de aanwezigheid van broedvogels bepalend. Bedenk daarbij dat het broedseizoen van Houtduif, een late broeder, doorloopt tot in augustus. Versturende werkzaamheden mogen alleen doorlopen tot in het broedseizoen indien voldoende afstand tot broedlocaties bewaard wordt.

De werkzaamheden op de waterbodem van sloten dienen zodanig uitgevoerd te worden dat de amfibieën, vissen, maar ook andere waterdieren niet ingesloten worden. Dit wordt bereikt door één kant op te werken. Water laten wegstromen in een aangrenzende sloot. Indien wel dieren in het afgezette deel van de sloot ingesloten raken of dreigen om te komen, deze vangen en overzetten naar de naastliggende watergang/sloot.



---

### **Facultatieve maatregelen**

Verstoring van jachtgebieden van vleermuizen kan worden voorkomen door tijdens werkzaamheden (gedurende de periode april - september) zo min mogelijk verlichting te gebruiken en waar noodzakelijk speciale lampen te gebruiken die uitstraling van licht naar de omgeving beperken. Ook voor de eindsituatie is een beperkte lichtuitstraling gunstig.

Wanneer de planning van de werkzaamheden dit toelaat kan worden overwogen de grondwerkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus) van de meeste zoogdiersoorten en amfibieën. Zo kan schade aan deze soortgroepen geminimaliseerd worden. Voor onder andere Huismus kan meerwaarde worden gehaald met het realiseren van nestruimte in de nieuw te realiseren bebouwing. Er zijn bijvoorbeeld zogenaamde huismussenpannen in omloop.

Voor vleermuizen is iets vergelijkbaars mogelijk. Met eenvoudige technische oplossingen, bijvoorbeeld door de spouwmuur van nieuwbouw toegankelijk te maken, kunnen potentiële verblijfplaatsen worden gecreëerd.

De geplande groenstructuur kan worden ingericht om vliegroutes van vleermuizen mogelijk te maken. Meer bosrandlengte is bovendien gunstig voor de foerageermogelijkheden.

### **3.11. Cultuurhistorie/archeologie**

In gemeentelijke plannen dient rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorie kan gezien worden als inspiratiebron voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en dat impliceert het behoud en het ontwikkelingsgericht omgaan met die cultuurhistorische waarden.

Ingevolge het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. In dat kader zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van belang.

Op de IKAW wordt een indicatie gegeven van de trefkans dat er zich archeologisch erfgoed in de bodem bevindt. Deze archeologische verwachtingswaarde is ter plaatse van het plangebied aangeduid als 'lage trefkans'. Dit betekent dat verwacht wordt dat de relatieve dichtheid van archeologische monumenten laag zal zijn. De provinciaal archeoloog gaat er van uit dat bij een 'middelhoge' en 'hoge' trefkans vanaf een oppervlakte van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gezien de 'lage trefkans' is het niet nodig om (nader) archeologisch onderzoek te doen.

In het AMK worden binnen het plangebied geen archeologische monumenten aangetroffen.

Op een afstand van 500 meter ten oosten van het plangebied is sprake van een archeologisch monument en dat betreft een deel van een esdekcomplex. De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen geen gevolgen hebben voor dat archeologische monument.

Ook zijn in het gebied geen objecten aanwezig waaraan het gemeentebestuur cultuurhistorische waarden heeft toegekend.





---

### 3.12. Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot inrichtingen, vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen en vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

#### 3.12.1. Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Voor het plangebied is de volgende inrichting relevant: lpg-tankstation Rolink BV aan de Bentheimerstraat. Deze heeft thans een doorzet van minder dan 1.000 m<sup>3</sup>.

#### Plaatsgebonden risico

In verband met het plaatsgebonden risico en gelet op de doorzet lpg moeten de volgende afstanden tot de (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen:

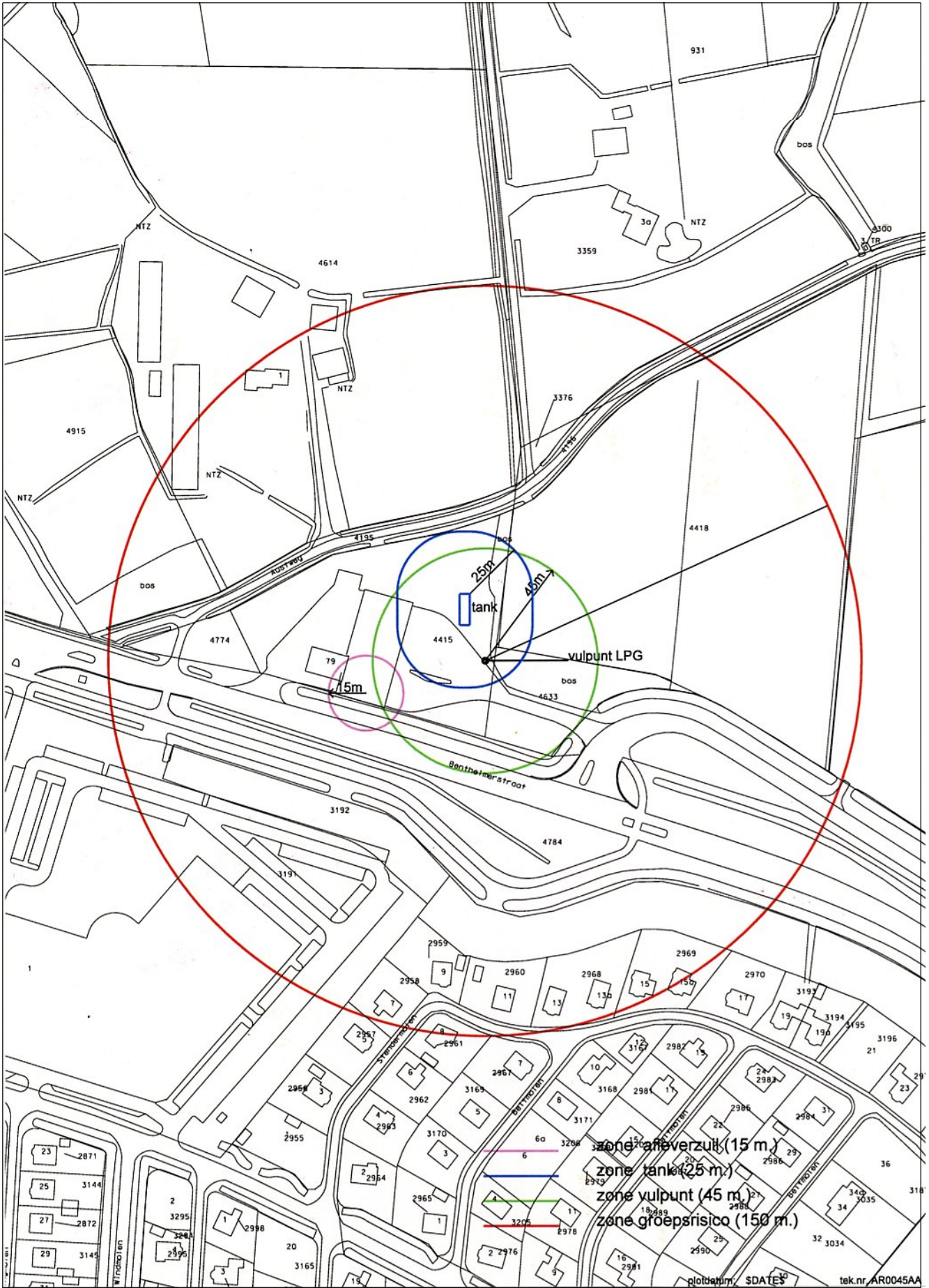
- ♦ 15 meter vanaf de afleverzuil;
- ♦ 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir;
- ♦ 45 meter vanaf het vulpunt.

Omdat de doorzet tot 1.000 m<sup>3</sup> nog niet in de vergunning gelimiteerd wordt, zal in een bij dit bestemmingsplan behorend voorschrift worden vastgelegd dat de doorzet wordt beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>. In het onderhavige geval zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de genoemde afstanden gelegen.

#### Groepsrisico

Conform artikel 13 lid 1 Bevi wordt hierna ingegaan op de volgende aspecten:

- a. de aanwezige en op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting;
- b. het groepsrisico per inrichting op moment vaststelling bestemmingsplan en de bijdrage van de toegelaten (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- c. indien mogelijk: de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft;
- d. indien mogelijk: de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die aan de milieuvergunning worden verbonden;
- f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;



afbeelding 2

LPG verkooppunt



- 
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
  - h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de risicovolle inrichting;
  - i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen.

*Ad a en b.*

Voor het groepsrisico bedraagt het invloedsgebied 150 meter vanaf het vulpunt. Omdat binnen een straal van 45 meter vanaf het vulpunt geen (beperkt) kwetsbare objecten voorkomen kan dat gebied buiten beschouwing worden gelaten en bedraagt het invloedsgebied 6,43 hectare. Voor dit gebied geldt een oriëntatiewaarde van 109 personen.

Voor het groepsrisico wordt in eerste instantie uitgegaan van de huidige situatie. Het invloedsgebied bedraagt in principe een strook van 150 meter vanaf de locatie waar het vulpunt is gesitueerd<sup>1)</sup> (oppervlakte 7,07 hectare), zie afbeelding 2. Omdat echter binnen de 45-metercontour geen bebouwing aanwezig is, die niet tot de inrichting behoort, wordt het invloedsgebied verminderd met 0,64 hectare ( $3,14 \times (45 \text{ meter})^2$ ), zodat het feitelijke invloedsgebied 6,43 hectare bedraagt. Bij een normatieve dichtheid van 17 personen per hectare<sup>3)</sup> bedraagt de oriëntatiewaarde in het gebied daarom 109,3 personen ( $6,43 \times 17$ ). Bij deze dichtheid is uitgegaan van een min of meer gelijkmatige spreiding van de personen binnen het invloedsgebied.

Binnen het invloedsgebied zijn in totaal 7 complete woningen aanwezig en 2 woningen, die voor ongeveer de helft binnen de cirkel van 150 meter zijn gelegen en daarvoor geldt dat op basis van de kengetallen uit de Handreiking (gemiddeld 2,4 personen per woning) rekening zou moeten worden gehouden met de aanwezigheid van een hoeveelheid van zo'n 19 personen. Daarnaast is eveneens een strook van ongeveer 15 meter van de (noord)oostelijke vleugel van het voorzieningengebouw aan de andere kant van de weg binnen de contour van 150 meter gelegen. Dit gebouw staat nu nog leeg.

Dit blijft derhalve ver beneden de oriëntatiewaarde. Er is echter geen sprake van een min of meer gelijkmatige spreiding van de personen binnen het invloedsgebied, want alle woningen op één na bevinden zich in de zuidelijke zone van 120 tot 150 meter vanaf het vulpunt en de ene woning aan de noordwestzijde ligt tegen de contour van 150 meter aan. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit lpg-station ook het groepsrisico op dit moment zonder meer binnen aanvaardbare grenzen blijft.

Het voorzieningengebouw wordt in verdere ontwikkeling genomen. De winkelvloeroppervlakte die binnen de contour van 150 meter komt te liggen bedraagt  $735 \text{ m}^2$  en die van de multifunctionele ruimte  $280 \text{ m}^2$ . Op basis van de kengetallen uit de Handreiking (1 persoon per  $30 \text{ m}^2$  b.v.o.) kan berekend worden dat het aantal personen binnen het invloedsgebied met 45,8 zal toenemen waardoor het totaal aantal personen uit zal komen op 65.

Dit betekent dat ook in de toekomstige situatie ten aanzien van dit lpg-station het groepsrisico zonder meer binnen aanvaardbare grenzen blijft.

<sup>1</sup> Bijlage 2, tabel 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen.

<sup>2</sup> Zie de aangepaste tabel 17.1 van de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

<sup>3</sup> Zie hoofdstuk 16 van de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.



---

*Ad c.*

In het Besluit lpg-tankstations milieubeheer zijn voorschriften opgenomen voor de exploitatie van het tankstation. De exploitant heeft hieraan te voldoen. Verder is van belang dat de lpg-branche thans maatregelen voorbereidt die tot vermindering van het groepsrisico zullen leiden. Het gaat om de volgende maatregelen:

- ♦ het gebruiken van een verbeterde vulslang. Hierdoor daalt de kans op een lek of breuk en vermindert het aantal knelpunten met het plaatsgebonden risico.
- ♦ het aanbrengen van hittewerende coating op lpg-tankauto's. Deze coating geeft de brandweer bij een ongeluk meer tijd en meer mogelijkheden om een explosie (een zogenaemde warme 'Bleve': Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) te voorkomen.

*Ad d.*

In het invloedsgedebiet zijn bestemmingsplannen vigerend. Dit zijn gedetailleerde bestemmingsplannen, die bij recht nauwelijks tot geen ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De persoonsdichtheden zijn daarmee indirect verankerd in het bestemmingsplan.

De maximale doorzet van 1.000 m<sup>3</sup> wordt in bestemmingsplan vastgelegd.

*Ad e.*

Niet alleen in de milieuvergunning gaat de lpg-doorzet begrensd worden, maar ook in een bij dit bestemmingsplan behorend voorschrift. De vergunde jaarlijkse doorzet zal kleiner zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>.

*Ad f.*

Ruimte is schaars en de invulling van de ruimte wordt door tal van factoren bepaald. Het groepsrisico als gevolg van een lpg-tankstation is er daar één van. Het gemeentelijke beleid richt zich in beginsel op de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Onder omstandigheden kan een toename onder de oriëntatiewaarde onaanvaardbaar worden gevonden. Dat is in de onderhavige situatie niet het geval, mede gelet op alle andere factoren die de invulling op de onderhavige locatie bepalen, waaronder de stedenbouwkundige inpassing.

*Ad g en h.*

Zie het advies van de lokale brandweer.

*Ad i.*

Een belangrijk aspect in het kader van het groepsrisico dat bestaat ten gevolge van het lpg-tankstation betreffen de mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid van de bevolking. De tijd tussen het begin van een brand en een BLEVE (een explosie van een lpg-tankwagen) varieert tussen circa 10 en 30 minuten. De beschikbare tijd voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen is dus slechts kort. Aangezien het evacueren van de bevolking in zo'n korte tijd organisatorisch naar alle waarschijnlijkheid niet realiseerbaar is, wordt verondersteld dat het merendeel van de aanwezigen in de omgeving zichzelf in veiligheid kan brengen. Het verloop van de wegenstructuur rond het lpg-station is zodanig dat een ieder zich bij een (dreigende) explosie in veiligheid kan brengen (binnen 150 meter is het advies vluchten en schuilen en daarbuiten is het schuilen). In veiligheid brengen is vluchten en dat betekent weg van de brand.

Een ander aspect betreft bestrijdbaarheid. Bestrijding van de direct optredende effecten is in het geval van een BLEVE niet realistisch, omdat een BLEVE zich te snel ontwikkelt. De inzet van



---

de brandweer zal derhalve voornamelijk gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Bronbestrijding ligt - indien mogelijk - in de regel in het blussen van het object dat de lpg-tankauto aanstraalt.

In geval van een dreigende BLEVE kan de brandweer bij tijdige aankomst trachten de lpg-tankwagen te koelen. Zijn ze niet tijdig aanwezig dan gaat de brandweer op afstand staan en wordt de inzet met name op de bescherming van de omgeving gericht. Om te koelen is bluswater nodig en de bluswatervoorziening in de directe omgeving zal daar op afgestemd moeten zijn.

### **3.12.2. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor**

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour heeft. De Lutte vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland blijkt dat geen enkele rivier of kanaal in de buurt van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour heeft van  $10^{-6}$  en een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

De dichtstbijgelegen spoorlijn is het baanvak Oldenzaal-Duitsland. Op basis van de Risicoatlas spoor (van juni 2001; gebaseerd op gegevens van 1998) is de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico gelegen op minder dan 10 meter uit de as van het spoor. Daarmee vormt het baanvak geen aanleiding voor een nadere beschouwing. Voor het groepsrisico wordt De Lutte niet vermeld als kern waar het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt, noch als kern waar het groepsrisico een aandachtspunt of mogelijk een aandachtspunt is. De beleidsvrije marktprognose van ProRail uit 2003 geeft geen aanleiding voor een nader onderzoek. Het ministerie van VROM is bezig om de gegevens opnieuw te bezien. Vooralsnog zijn daarvan geen uitslagen bekend.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen verdere beschouwing behoeft in het kader van het voorliggende plan.

In het kader van het vooroverleg heeft Rijkswaterstaat in april 2007 geadviseerd om nader onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid voor de huidige situatie op basis van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (huidig beleid), de nieuwe tellingen met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen (2006) en de huidige bevolkingsdichtheden. Verder ook om onderzoek te doen naar de toekomstige situatie (een periode van tien jaar), waarbij het dan gaat om toekomstige vervoerstromen (prognoses), ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstige bevolkingsdichtheden. Verder is het aannemelijk geacht dat door een permanente bewoning van de bestaande woningen en de aangekondigde nieuwbouw er een verandering zal optreden van het groepsrisico. In de genoemde circulaire wordt aangegeven dat voor elke overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd. Indien er sprake is van een overschrijding of een toename van het groepsrisico adviseert Rijkswaterstaat de verantwoording van het groepsrisico mee te nemen in het onderzoek.

Gelet op vorenstaande wordt het volgende opgemerkt.

De ruimte die voor wat betreft externe veiligheid relevante invloed ondervindt van het vervoer van gevaarlijke stoffen is afhankelijk van de omvang van de stroom en de specifieke getrans-





---

porteerde stof. In recent onderzoek van Haskoning is (gerelateerd aan de norm van  $10^{-6}$ /jaar) in Overijssel geen significant plaatsgebonden risico aangetroffen en ook in de toekomst zijn geen problemen te verwachten met de overschrijding van de norm. Bij het vaststellen van het groepsrisico wordt het invloedsgebied beschouwd dat hoort bij de betreffende transportstroom en het ongevalscenario. Voor bijvoorbeeld het vervoer van lpg, in de praktijk een belangrijke risicobron, geldt een afstand van circa 85 meter gemeten vanuit het hart van de as als relevant voor de groepsrisicoberekeningen, waarbij dan alleen aandacht is voor directe letale slachtoffers (die zich in gebouwen bevinden). Bij de risicobenadering wordt - in tegenstelling tot de effectgerichte benadering - echter geen aandacht besteed aan gewonden of materiële schade. De vuistregel om een gebied van circa 200 meter langs de transportas te betrekken bij het vaststellen van het eventuele optreden van significante risico's en effecten van calamiteiten doet meer recht aan de niet-letale effecten die op kunnen treden (gewonden en schade). Bij het beschouwen van risico's en effecten is de ruimtelijke inrichting van het gebied, de infrastructuur en vooral het aantal personen en de zelfredzaamheid van belang.

Uit het onderzoek van Haskoning blijkt ook dat ten aanzien van het groepsrisico geen problemen zijn te verwachten met de overschrijding van deze norm. Het onderhavige plan maakt in ieder geval geen ontwikkelingen mogelijk die liggen binnen de 85 meter-contour. Er komt mogelijk wel een cluster woningen binnen de 200 meter-contour te liggen. Gezien de ruimtelijke inrichting van het gebied, de infrastructuur, het aantal personen en vooral de mogelijkheden met betrekking tot de zelfredzaamheid wordt het verantwoord geacht deze woningen te bouwen.

### **3.12.3. Rapport externe veiligheid + verantwoordingsplicht december 2007.**

In het kader van het vooroverleg is door de VROM-inspectie en Rijkswaterstaat gevraagd om een zorgvuldige onderbouwing van het aspect externe veiligheid. Met het oog daarop is door Oranjewoud een QRA-berekening uitgevoerd en wordt een aanzet gegeven voor de verantwoordingsplicht. Geconcludeerd wordt dat naast de rijksweg A1 andere risicobronnen (waaronder een hogedruk aardgasleiding) in de huidige situatie geen belemmeringen vormen voor het plangebied.

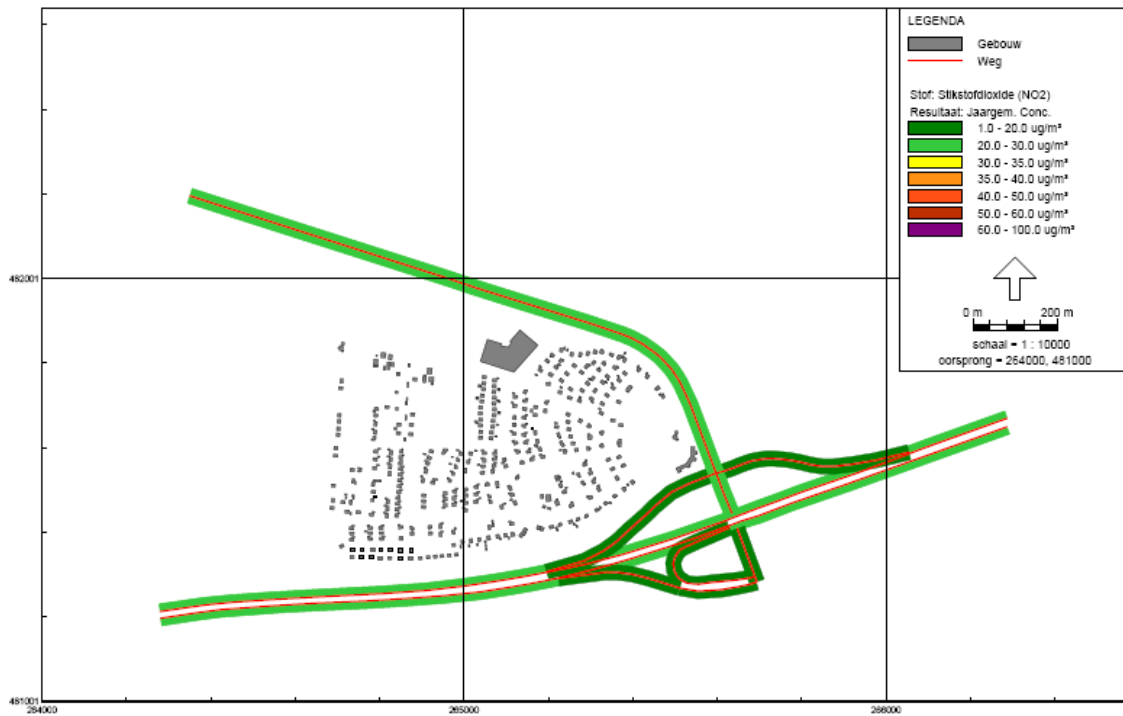
Het rapport is als separate bijlage bij dit plan gevoegd en het gemeentebestuur acht de planontwikkeling - ook na kennisneming van deze rapportage - verantwoord met als belangrijkste maatregelen het gebruik van een tweede ontsluitingsweg/vluchtweg die in geval van een calamiteit dienst kan doen als aanrijdroute voor hulpdiensten, het plaatsen van een grotere WAS (Waarschuwingen en Alarmerings Systeem) installatie en verbetering van bluswatervoorziening.

### **3.12.4. Risicokaart en belemmeringenkaart Streekplan.**

De A1 is op de risicokaart vermeld omdat autosnelwegen een voor de hand liggende plaats zijn voor kettingbotsingen.

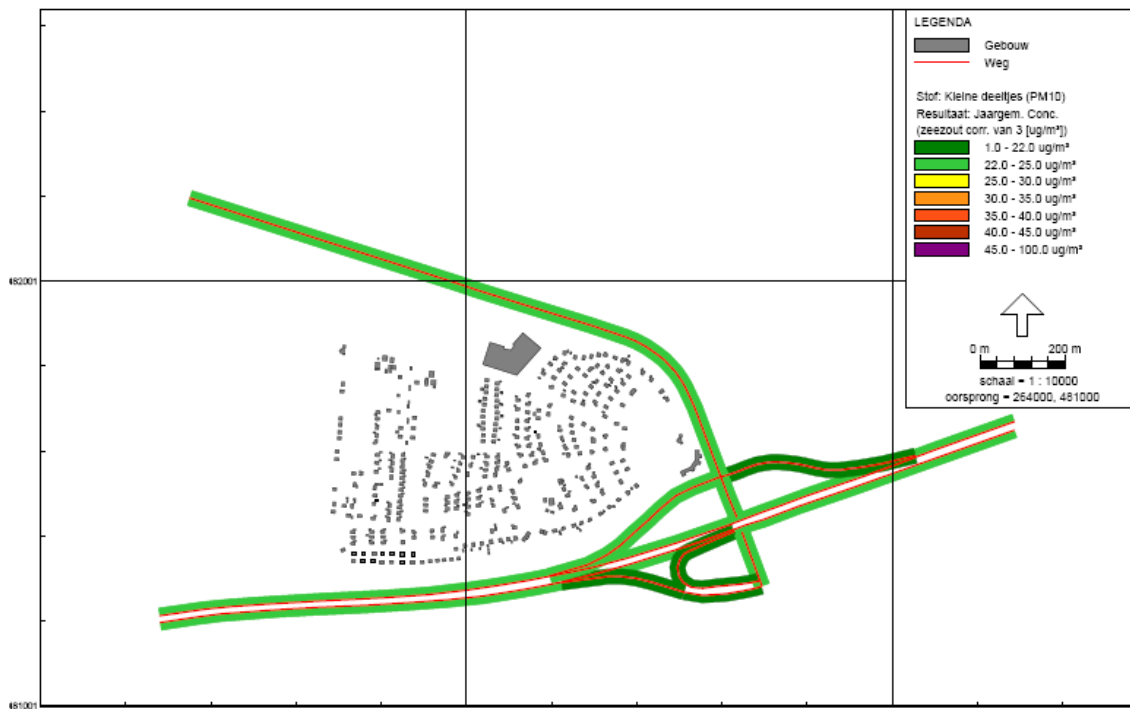
Noemenswaardig is dat op plankaart 4 (belemmeringenkaart) van het Streekplan Overijssel 2000+ inzichtelijk wordt gemaakt dat voor de kern De Lutte sprake is van "invliegfunnels vliegveld".

Jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide voor de wegvakken in 2017



Jaargemiddelde concentratie van fijn stof voor de wegvakken in 2017

\*Inclusief zeezoutcorrectie



---

### **3.12.5. Bevi-advies Bestuurscommissie Hulpverleningsdienst Regio Twente**

In het kader van het vooroverleg is advies uitgebracht over het groepsrisico en de mogelijkheden voor de voorbereiding op de beperking van rampen en zware ongevallen.

Voor wat betreft Tankstation Shell Rolink aan de Bentheimerstraat 79 (tankstation inclusief lpg) wordt geadviseerd maatregelen en adviezen te betrekken bij de vaststelling van het plan, het vergunningverleningstraject, toezicht, handhaving en repressieve planvorming. Benadrukt wordt dat kansreducerende maatregelen de voorkeur verdienen boven de effectreducerende maatregelen.

In het kader van de optimalisatie van de rampenbestrijding vraagt de bestuurscommissie de lokale brandweer:

- a. de bereikbaarheid en bluswatervoorziening bij die inrichting en ter plaatse van Luttermolenveld te beoordelen;
- b. te laten aangeven of er beperkingen aan de infrastructuur worden voorzien bij het vluchten dan wel het benaderen van het gebied door hulpverleningsdiensten.

In het kader van de zelfredzaamheid vraagt de commissie:

- a. na te gaan of de bouwwerken voldoen aan het Bouwbesluit c.a.;
- b. toe te zien op het opstellen van een adequaat ontruimingsplan van het toekomstige winkelgebouw;
- c. na te gaan of er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn.

### **3.12.6. Advies lokale brandweer**

De lokale brandweer heeft mede indachtig het advies van de Hulpverleningsdienst Regio Twente gemeld dat het sport- en winkelcomplex gebruiksvergunningplichtig zijn en dat nog geen gebruiksvergunning is verleend en geen ontruimingsplan ter beoordeling is aangeboden. In de gebruiksvergunning zal de exploitant verplicht worden om een ontruimingsplan op te stellen.

Voor wat betreft de vluchtcapaciteit op gebouwniveau zijn geen problemen te verwachten indien de gebouwen voldoen aan het Bouwbesluit.

De ontsluiting van Luttermolenveld vindt thans plaats middels de toegangsweg tegenover het lpg-tankstation. Een tweede onafhankelijke route zal met het oog op evacuatie en de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten noodzakelijk zijn. Met het oog daarop wordt verwezen naar de bij het plan behorende plankaart waar extra ontsluitingsmogelijkheden worden opgevoerd.

### **3.13. Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.



---

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De Nederlandse overheid verzoekt de EU momenteel om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

In het Europees parlement wordt gediscussieerd om lidstaten onder voorwaarden meer tijd te geven om de normen te bewerkstelligen. Het betreft lidstaten die de norm voor fijn stof (van 2005) niet tijdig hebben kunnen realiseren, maar wel veel maatregelen hebben genomen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' 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' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Op 26 januari 2007 heeft Arcadis gerapporteerd met "Woningbouw Luttermolenveld Luchtkwaliteitsonderzoek" en met de navolgende samenvatting en conclusie.

### **Samenvatting**

Het doel van dit onderzoek is de luchtkwaliteit te toetsen aan de normen en eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Zowel de blootstelling in het gebied als de indirecte gevolgen van het plan op de wegen zijn in kaart gebracht.

### **Conclusie**

Voor het plangebied geldt dat in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen voor de stoffen benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO) en benzopyreen (BaP) is geconstateerd. De maatgevende stoffen, NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, worden hieronder kort toegelicht.



---

## **Stikstofdioxide**

### Blootstelling

Binnen het plangebied wordt de grenswaarde van stikstofdioxide niet overschreden zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Ook dit geldt zowel voor het jaar van openstelling als voor 2017. De gemiddelde jaargemiddelde concentratie ligt tussen de 18 en 26  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### *Indirect gevolg*

Uit de berekeningsresultaten is direct langs de wegen in de omgeving gebleken dat de grenswaarden van stikstofdioxide niet overschreden worden. Ten aanzien van stikstofdioxide wordt met het plan voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Besluit luchtkwaliteit.

## **Fijn stof**

### Blootstelling

Voor het jaargemiddelde  $\text{PM}_{10}$  zijn in Luttermolenveld in 2007 en 2017 geen overschrijdingen van de grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  geconstateerd. Ook wordt het maximale aantal overschrijdingsdagen van het fijn stof etmaalgemiddelde niet overschreden. De gemiddelde jaargemiddelde concentratie ligt op circa 23  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en het aantal overschrijdingsdagen op 16.

### Indirect gevolg

Ook direct langs de wegen rond het plangebied zijn geen overschrijdingen berekend van fijn stof. Ook het maximale aantal overschrijdingsdagen van 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  fijn stof wordt niet overschreden. Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat de grenswaarden van fijn stof niet overschreden worden. Ten aanzien van fijn stof voldoet het plan aan de eisen die gesteld worden in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Uit de berekeningsresultaten is voor de wegen in de omgeving geconstateerd dat in 2007 en 2017 de grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. Hierbij is tevens aangetoond dat in 2010 geen overschrijdingen optreden, aangezien reeds is getoetst aan alle normen die in 2010 van kracht worden, terwijl de achtergrondconcentraties en emissies in de toekomst sterker dalen dan dat de effecten van de verkeersaantallen toenemen. Dientengevolge zijn er dus geen knelpunten gevonden na toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Inmiddels is er een nieuwe CARII versie 6.0 verschenen. Deze nieuwe versie geeft geen aanleiding om nieuwe berekeningen uit te (laten) voeren. De verschillen tussen CAR 6.0 en 5.0 leiden tot afnamen van de luchtconcentraties  $\text{NO}_2$  en met uitzondering op plaatsen met grote industrieën ook de luchtconcentraties  $\text{PM}_{10}$ . Er is geen grote industrie aanwezig dus zijn er alleen maar afnamen ten opzichte van de berekende waarden en dus zullen er geen overschrijdingen zijn.

Voor wat betreft luchtkwaliteit is getoetst voor het peiljaar 2007. In dat jaar is de emissie per voertuig het hoogst en zijn de achtergrondconcentraties het hoogst. Het is dus een maatgevend peiljaar.

In 2007 zijn de grenswaarden voor  $\text{NO}_2$  nog niet van kracht maar geldt er een plandrempel. In de rapportage is wel getoetst aan de strengere grenswaarde die pas in 2010 definitief van





---

kracht wordt. Indien in 2007 wordt voldaan aan de strengere eis van 2010 kan worden gesteld dat in 2010 ook wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Daarbij heeft de afname van de achtergrondconcentratie en emissiecijfers meer effect dan de groei van het autoverkeer.

### **3.14. Ruimte voor detailhandel in De Lutte**

Om een goed en onafhankelijk beeld te hebben van de mogelijkheden is er behoefte aan een kwantitatief en kwalitatief onderbouwd inzicht in de uitbreidingsmogelijkheden van het dagelijkse winkelaanbod. Het onderzoek dient duidelijkheid te verschaffen of uitbreiding van de dagelijkse sector in De Lutte - en in het bijzonder de toevoeging van een supermarkt in Luttermolenveld - mogelijk is, zonder dat hierbij versturende effecten optreden ten aanzien van de bestaande omringende voorzieningenstructuur.

Centraal staat de vraag of uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod mogelijk is, zonder dat de effecten daarvan leiden tot een structurele ontwrichting van de verzorgingsstructuur in De Lutte. In dat kader zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Hoe functioneert het huidige dagelijkse winkelaanbod in De Lutte?
2. Wat is de haalbare en gewenste omvang van het dagelijkse winkelaanbod in De Lutte?

In mei 2005 heeft I & O Research uit Enschede ter zake een rapport uitgebracht.

Nadat op basis van kwantitatieve en kwalitatieve informatie de mogelijkheden in beeld zijn gebracht, is een beknopt advies geschreven over de mate waarin uitbreiding van de dagelijkse sector in De Lutte verantwoord wordt geacht. In het advies is tevens aangegeven in hoeverre eventuele uitbreiding van het winkelaanbod haalbaar en wenselijk is. Er wordt antwoord gegeven op de navolgende vragen:

- Is er ruimte voor meer detailhandelsmeters in de dagelijkse sector vanuit distributieplanologisch oogpunt?
- Wat zijn de mogelijke gevolgen voor de bestaande verzorgingsstructuur en in welke mate sluit dit aan bij het consumentengedrag?

Uiteindelijk wordt de navolgende conclusie getrokken:

*Er is enige marktruimte in de dagelijkse sector van De Lutte beschikbaar. Op basis van het koopgedrag, voortkomend uit het Koopstromenonderzoek 2000, is deze uitbreidingsruimte evenwel beperkt te noemen. Toename van de binding - die in vergelijking met andere nabijgelegen dorpen niet hoog is - door versterking van de winkelfunctie voor de dagelijkse sector en een toenemend aantal inwoners op de Luttermolen zullen de uitbreidingsruimte doen toenemen.*

*De ervaring leert dat vergroting van het draagvlak voor de dagelijkse sector in kleine(re) kernen met name gezocht dient te worden in het verminderen van de afvloeiing. Het genereren van toevloeiing van klanten uit andere plaatsen vergt veel onderscheidend vermogen en is bij De Lutte niet waarschijnlijk.*

*Vergroting van het draagvlak in kleine kernen is een streven dat past binnen het instandhouden van de leefbaarheid in kleine kernen. De huidige algemene ontwikkeling laat namelijk juist een afnemend voorzieningenniveau in kleine kernen zien. Voor De Lutte kan dit betekenen dat de levensvatbaarheid van voorzieningen klem kan komen te zitten. Enerzijds is de aanwezigheid van een supermarkt belangrijk voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in kleine kernen. Met het oog op de huidige consumententrends is*



---

*het af te vragen of de huidige, qua omvang beperkte, supermarkt voldoende toekomstwaarde heeft. Anderzijds kan een vergrote supermarkt de overige nu nog goed renderende zelfstandige winkelvoorzieningen onder druk zetten.*

In het afsluitende hoofdstuk wordt ingegaan op de haalbaarheid en wenselijkheid van uitbreiding van de dagelijkse sector in De Lutte. Inzicht hierin wordt gegeven door beantwoording van de onderzoeksvragen en het advies geeft zicht op de ruimte voor detailhandel.

De vraag "Wat is de haalbare en gewenste omvang van het dagelijkse winkelaanbod in De Lutte?" wordt als volgt beantwoord:

*Uit de distributieve analyse is gebleken dat er enige marktruimte aanwezig is voor uitbreiding van de dagelijkse sector. Ook wanneer de binding wordt opgehoogd naar een situatie waarin 45 procent van de inwoners (inclusief bewoners van Luttermolenveld) hun dagelijkse inkopen in De Lutte doen, past een toename van zo'n 450 vierkante meter verkoopvloeroppervlakte. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een verruiming van het dagelijkse winkelaanbod voorziet in een lokale behoefte. Meer marktruimte is alleen mogelijk wanneer voorzien wordt in een sterke bovenlokale behoefte. Maar gezien de regionale verzorgingsstructuur en het koopgedrag van consumenten is het genereren van een geheel nieuwe stroom van regionale toevloeiing in de dagelijkse sector een zware opgave.*

# Beeldkwaliteitsplan Luttermolenveld

gemeente Losser



Gemeente Losser



## 4.

## De planbeschrijving

---

### 4.1. Algemeen

Door de legalisatie van de illegale permanente bewoning staat vast dat het Luttermolenveld geen recreatiepark meer zal worden. Ook aan de centrumhal, die bedoeld was als voorzieningengebouw ten behoeve van de recreanten, zal een passende vervolgbestemming moeten worden gegeven. Vanuit dit perspectief ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de oorspronkelijke functies van de centrumhal. Hiervoor is het gebouw ontworpen en gebouwd. Op grond van de vigerende planologische regeling is in de centrumhal detailhandel toegestaan. Er is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 1.000 m<sup>2</sup> aan winkelruimte. Op basis van onderzoek kan in De Lutte nog een oppervlakte van circa 450 m<sup>2</sup> worden ingezet voor detailhandel. Mede met het oog op het bereiken van een integrale oplossing voor de problematiek Luttermolenveld wordt, net als in het vigerende plan, detailhandel in de gehele centrumhal toegestaan. De restrictie, dat detailhandel alleen ten dienste van het recreatiepark mag zijn, vervalt. Indien dit leidt tot de feitelijke realisatie van detailhandel in de centrumhal in een omvang die verdringingseffecten heeft op de bestaande verzorgingsstructuur, dan wordt dat met het oog op het bereiken van een integrale oplossing van de totale problematiek Luttermolenveld met tegenzin geaccepteerd. Verder heeft het op de verzorgingsstructuur ter plaatse geen effect als in de centrumhal detailhandel in de nonfood-sector wordt gerealiseerd. Naar verwachting wordt er met de vestiging van detailhandel in de sector dagelijks de afvloeiing van klandizie uit De Lutte naar elders verminderd. Voor zover vestiging van detailhandel in de centrumhal verdringingseffecten heeft op de bestaande winkelveorzieningen, dan houdt dat nog niet in dat de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum onder druk komt te staan. Het kenmerkende en het aantrekkelijke van het dorpscentrum wordt met name gevormd door de horecagelegenheden met de terrasjes. Naar verwachting zal de gezellige uitstraling van het centrum niet minder aantrekkelijk worden als er verdringingseffecten optreden.

Over het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor de keuze voor de verschillende bestemmingen. Met het voorliggende plan wordt geprobeerd voor de huidige situatie kaders te bieden voor het behoud van een goed woon- en werkklimaat.

In dit hoofdstuk komen de meest voorkomende bestemmingen in het plangebied in beeld. Voor een aanvullende gedetailleerde beschrijving wordt korthedshalve verwezen naar het hoofdstuk met het onderdeel Toelichting op de voorschriften en naar de voorschriften zelf.

### 4.2. Beeldkwaliteit

Het recreatieterrein Luttermolenveld bij de Lutte wordt omgevormd tot een "gewone" woonwijk. Deze omvorming heeft gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte, maar ook voor het planologische regime in de wijk. De wijk zal meer als een gewone woonwijk benaderd worden, zoals andere woonwijken in de gemeente Losser. De bestaande bebouwing is gebouwd als zijnde recreatiewoning en door het nieuwe planologische regime ontstaan meer mogelijkheden bij de relatief kleine woningen die nu gebouwd zijn.

Voor de ruimtelijke kwaliteit heeft de omvorming dus ook gevolgen. Op recreatieterreinen wordt immers in het algemeen minder naar de ruimtelijke kwaliteit gekeken dan in gewone woonwijk-

**Nieuwe ontwikkelingsgebieden**



---

ken. Dit betekent dat voor de veranderingen op het terrein een compleet kader voor beeldkwaliteit beschreven moest worden. Naast de te verwachten veranderingen zijn er ook nog nieuwbouwlocaties in het gebied. Het beeldkwaliteitskader voor die locaties is globaal beschreven.

Het op 26 januari 2007 uitgebrachte Beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Naast de formele status is veel meer van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen opdat de wijk aan waarde wint. Dit beeldkwaliteitsplan vraagt daarom ook van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen. Het beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop.

### **4.3. Woonbebouwing**

Voor het plangebied geldt dat aan woningen een woonbestemming is toegekend, afgestemd op de huidige verschijningsvorm (vooral vrijstaand).

Binnen de bestemming "woondoeleinden" is de bouw van vrijstaande en indien aangegeven aaneengebouwde woonhuizen begrepen.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroepsuitoefeningen die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen het woonmilieu en waarvan geen negatieve ruimtelijke uitstraling of uitwerking uitgaat.

### ***Nieuwe ontwikkelingen***

#### Geluidwalwoningen

In de zuidoosthoek van de wijk worden in de geluidwal maximaal 20 woningen ontwikkeld. Uitgangspunt is dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

#### Centrumhal (voorzieningengebouw)

Aan de reeds aanwezige centrumhal is de bestemming Gemengde doeleinden toegekend. Het is de bedoeling dat het gebouw wordt aangepast. Door architectonische aanpassingen aan de daklijn, de entree en de gevels, dient het gebouw ook een aantrekkelijkere en beter herkenbare voorzijde te krijgen. Door het gebruik van glas in de gevels wordt het gebouw ook transparanter. Binnen de bestemming zijn er gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, kantoor, detailhandel en dienstverlening. Een gebruik van de hal als discotheek is uitgesloten.

Er is reeds bouwvergunning verleend voor de realisatie van 1.000 m<sup>2</sup> aan winkelruimte.

Mede op basis van onderzoek wordt in het bestemmingsplan geregeld dat voorts nog een oppervlakte van circa 450 m<sup>2</sup> kan worden ingezet voor detailhandel en met het oog op vorenstaande wordt derhalve de voor detailhandel in de food-sector in te zetten ruimte gelimiteerd op 1.500 m<sup>2</sup>.

In het bedoelde onderzoek wordt gesteld dat de ervaring leert dat vergroting van het draagvlak voor de dagelijkse sector in kleine kernen met name gezocht dient te worden in het verminderen van de afvloeiing.

Illustratie beeldkwaliteitsplan





---

### Woningen Stellingmolen

In dit nu nog onbebouwde gebied zijn reeds funderingen, kelders, en vloeren van woningen gerealiseerd. Het gebied Stellingmolen zal als volgt worden bebouwd. De 2 meest noordelijk gelegen funderingen aan weerszijden van de Stellingmolen worden verwijderd. De vrijkomende locatie krijgt een reguliere woningbouwbestemming, waarop in totaal 6 vrijstaande woningen zijn geprojecteerd. De maximale bouwhoogte is 9 meter. De 6 funderingen die niet verwijderd worden, worden gebruikt voor realisatie van in totaal 12 blokken van 3 woningen-onder-één-kap (in totaal 36). Met het oog op de privacy van de aanwonenden garandeert de ontwikkelaar dat er aan de achterzijde van de woningen geen balkons worden gerealiseerd en dat is in het bouwvoorschrift vastgelegd. De maximale bouwhoogte is 8,5 meter. Op de verdieping komen geen zelfstandige appartementen. Tussen de vrijstaande woningen en de blokken van 3 woningen-onder-één-kap komt aan weerszijden van de Stellingmolen een extra parkeervoorziening. Ter plaatse van de 3 onder één kap woningen komt aan weerszijden van de Stellingmolen een parkeerstrook voor langsparkeren.

#### **4.4. Verkeer en parkeren**

De voorgenomen inrichting van de wegen en straten in de wijk is erop gericht om een sterker ruimtelijk onderscheid tussen de wijkontsluitingswegen en de woonstraten te creëren, om de ruimtelijke structuur van de wijk te versterken en om de oriëntatie in de wijk te vergemakkelijken. Hiertoe worden de wijkontsluitingswegen voorzien van een andere verharding en wegprofiel dan de woonstraten. Verschillen uiten zich verder in aanwezigheid van wegbeplanting, de soort verharding en bestratingsverbanden. Parkeervakken worden, met uitzondering van enkele woonstraten, aangelegd aan de wijkontsluitingswegen. Alle wijkontsluitingswegen en woonstraten worden voorzien van een voetpad, zodat een scheiding tussen voetgangers en autoverkeer ontstaat.

Bij de opbouw van de wijk is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5. Uitgangspunt hierbij is dat op iedere kavel 1 parkeerplek wordt gerealiseerd voor eigen gebruik. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplek per woning gerealiseerd. Er is voor gekozen in de woonstraten geen parkeren toe te staan, zodat het profiel van deze straten overzichtelijk en open blijft. Uitzondering hierop vormen enkele woonstraten waar wel parkeerplaatsen worden gecreëerd, teneinde een goede verdeling van parkeervoorzieningen over de wijk te realiseren.

De ontsluiting van het plangebied zal in overwegende mate geconcentreerd worden op de Bentheimerstraat. Met het oog op de relatie met zowel De Lutte als De Lutte-Zuid is uitgangspunt dat meerdere verbindende paden en/of wegen worden gerealiseerd. Op de plankaart worden de voorgestane verbindende structuren aangegeven.



---

### ***Speelplekken***

Om te voldoen aan de eisen voor speelruimte in de wijk zal een drietal speelplekken worden gerealiseerd. Daar de speelplekken aansluitend aan de openbare weg worden gerealiseerd, hebben deze plekken naast de speelfunctie ook een functie als herkennings- en oriëntatiepunten in de wijk en bieden ze 'ruimte' in het dichte bebouwingspatroon. Voor de speelplekken wordt gestreefd naar een dubbele gebruiksfunctie, zodat naast ruimte voor spelen ook de mogelijkheid bestaat tot gebruik en verblijf voor mensen uit alle leeftijdscategorieën.

### ***Groenstructuur***

De bestaande vitale houtwallen en solitaire bomen (deels op de percelen) dienen te worden behouden. Voor het eventueel kappen van solitaire bomen (bijvoorbeeld bomen met een slechte conditie) dient uiteraard een kapvergunning te worden aangevraagd. Langs de hoofdontsluitingswegen is het wenselijk het groene beeld te versterken middels wegbeplanting. Aan de zijde van de A1 zal in de geluidswal een wandelpad worden gerealiseerd en aan de 'parkzijde' zal enkel sprake zijn van een onderhoudspad.



## 5. Toelichting op de voorschriften

---

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten en de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, het geen wil zeggen dat het is gericht op het regelen van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen voor zover mogelijk worden geaccepteerd. Met deze actualisering wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en de feitelijke situaties. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan maar wel een gedetailleerd plan waarin wel de nodige flexibiliteit wordt geboden.

De voorschriften bevatten een omschrijving van de doeleinden van de betreffende bestemming, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat ook werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- I. Inleidende bepalingen.*
- II. Bestemmingen.*
- III. Aanvullende bestemmingsbepalingen.*
- IV. Overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijvingen van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen zijn vermeld in paragraaf II. Per bestemming worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III gaat in op bepalingen die betrekking hebben op de aanwezigheid van een lpg-inrichting en (eventuele) archeologische waarden.

Paragraaf IV bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. Hiernavolgend worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

### 5.2. Nadere toelichting op de voorschriften

#### **Begripsbepalingen** (artikel 1)

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als standaardbepalingen worden beschouwd.



---

Ten aanzien van de begrippen "hoofdgebouw" en "bijgebouw" kan worden vermeld, dat functionele ondergeschiktheid niet is vereist. Dit betekent dat een bijgebouw in beginsel zowel als hobbyruimte, garage of berging kan worden gebruikt. De definities van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw zijn afgestemd op de begrippen die voortvloeien uit het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

### **Woondoeleinden** (artikel 3)

Deze bestemming biedt mogelijkheden voor de bouw van vrijstaande woonhuizen. Op nader aangeduide percelen bestaat ook de mogelijkheid om woningen aaneengebouwd te realiseren. Bepaald is dat de woningen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd en dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij iedere woning, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 4 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Voorts geldt een carportregeling.

Afwijkingen in maten en afmetingen bij bestaande bebouwing mogen worden gehandhaafd.

Het "aan-huis-verbonden beroep" vindt regeling in de bestemmingsomschrijving en uitgangspunten daarbij zijn dat de woonfunctie behouden blijft en dat de ruimtelijke uitstraling of uitwerking met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **Woongebouwen** (artikel 4)

Deze bestemming heeft betrekking op woningen die 'gestapeld' kunnen worden gebouwd.

### **Tuin** (artikel 5)

Deze bestemming betreft de gronden waarop in beginsel slechts andere-bouwwerken mogen worden geplaatst. Middels vrijstelling kan onder omstandigheden de bouw van een carport worden toegestaan.

### **Recreatiewoning** (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan de woningen die voor verblijfsrecreatieve doeleinden worden gebruikt. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die ingevolge het geldende bestemmingsplan Luttermolenveld worden geboden.





---

### **Verkooppunt voor motorbrandstoffen** (artikel 7)

Het aanwezige tankstation is positief bestemd. Omdat lpg wordt verkocht, is dit toegestaan en wel tot een maximale jaarlijkse doorzet (verkoop) van 1.000 m<sup>3</sup>. De maat van 1.000 m<sup>3</sup> vloeit voort uit bijlage 2 bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en is bepalend voor de aan te houden risicocontour. Bij een doorzet boven 1.000 m<sup>3</sup> wordt deze risicocontour namelijk groter. De risicocontour zelf is op de kaart aangegeven als "lpg-zone"; hiervoor is een afzonderlijk voorschrift opgenomen.

### **Gemengde doeleinden** (artikel 8)

De binnen het plangebied aanwezige centrumhal wordt als Gemengde doeleinden bestemd en deze bestemming biedt multifunctionele gebruiksmogelijkheden. In de algemene gebruiksbepalingen is aangegeven dat de gronden ook kunnen worden gebruikt voor veilingen en showroom. Voor detailhandel in food geldt een gelimiteerde verkoopvloeroppervlakte.

### **Bos- en beplantingsstrook** (artikel 9)

Deze bestemming is toegekend aan beplantingsstroken die voor de inrichting en aankleding van het plangebied van belang zijn alsmede de nog in het gebied aanwezige en landschappelijk waardevol te achten beplanting.

### **Groenvoorzieningen** (artikel 10)

Deze bestemming biedt ook mogelijkheden voor de aanleg van paden, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Aan de zijde van de A1 zal de geluidswal worden benut voor de realisering van een wandelpad en aan de 'parkzijde' zal enkel sprake zijn van een onderhoudspad.

### **Verkeersdoeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden** (artikelen 12 en 13)

De bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden heeft betrekking op de in het gebied gelegen woonstraten en gebieden met in overwegende mate een verblijfsfunctie. De Bentheimerweg met een zogenaamde stroomfunctie vindt regeling in de bestemming "Verkeersdoeleinden". Binnen de verkeersbestemmingen kunnen ook parkeer- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

### **Anti-dubbeltelbepaling** (artikel 17)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, ook bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.



---

### **Algemene vrijstellingsbevoegdheid** (artikel 18)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel na een belangenafweging. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

### **Algemene wijzigingsbevoegdheid** (artikel 19).

Voor een nader aangegeven gebied wordt een herinrichting niet uitgesloten. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen en om daarvoor de genoemde bestemmingen vast te leggen.

### **Gebruiksbepalingen** (artikel 20)

Voor de redactie van de gebruiksbeeping is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in de voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is in lid b bepaald dat het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

### **Overgangsbepalingen** (artikel 21)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de ter- visielegging dan wel waarvoor bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is in beginsel onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik of het laten gebruiken van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het overgangsrecht is overigens niet van toepassing indien sprake is van gebruik of bebouwing 'strijdig' met het voorheen geldende plan.

### **Strafbepaling** (artikel 22)

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeeping dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in de Wet op de economische delicten.



---

### 5.3. Handhaving en handhaafbaarheid

Het doel van het bestemmingsplan is ook het maken van handhaafbare bestemmingsplannen. Mede met het oog daarop is bij dit plan aansluiting gezocht bij de systematiek van bestemmingsplannen die reeds geactualiseerd zijn, te weten de plannen voor de kernen Overdinkel, Glane en De Lutte.

De gebruiks- en bouw mogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden zijn zo duidelijk en begrijpelijk mogelijk in de voorschriften geformuleerd, zodat belanghebbenden precies (kunnen) weten wat wel en wat niet is toegestaan.

Met het oog op het feit dat met voorliggend bestemmingsplan een aantal recreatiewoningen een recreatieve bestemming behoudt is het volgende van belang.

In het collegeprogramma is de handhaving van regelgeving als speerpunt van beleid aange merkt. Ter realisering van dit voornemen is enkele jaren gelden ondermeer een eigen organisatorische handhavingseenheid in de organisatie ingebed ter intensivering van de handhaving van bestemmingsplannen, bouwregelgeving en openbare orde.

Na de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is duidelijk dat voor de recreatiewoningen die niet een woonbestemming hebben verkregen, maar desalniettemin permanent worden bewoond, legalisatie niet in het verschiet ligt. Bij deze woningen zal na vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek naar permanente bewoning plaatsvinden. Van het budget dat beschikbaar is voor de planvorming Luttermolenveld kan circa € 50.000 worden aangewend voor handhaving van het bestemmingsplan. Naar verwachting zullen hiervan de kosten van onderzoek naar en aanschrijving van illegale bewoning kunnen worden gedekt.

In het bestemmingsplan is niet een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de omzetting van de recreatiebestemming in een woonbestemming opgenomen, teneinde te voorkomen dat belanghebbenden wel een woonbestemming krijgen, maar daarvoor niet de exploitatiebijdrage betalen. Een exploitatiebijdrage die gerechtvaardigd wordt door de investeringen die gedaan moeten worden om de aldus planologisch te creëren woonwijk te laten voldoen aan de daarvoor geldende eisen en kengetallen en om te voorzien in een afbouw dan wel afrekening van reeds gerealiseerde dan wel voorbereide voorzieningen voor de oude bestemming 'recreatiewoningerrein'.

Uitsluiting van een gedelegeerde wijzigingsbevoegdheid betekent niet dat de planwetgever afstand doet van zijn bevoegdheid om met toepassing van artikel 10 WRO het bestemmingsplan op aanvraag te herzien. Om deze reden wordt hierbij als beleidsregel geformuleerd dat de planwetgever van deze bevoegdheid geen gebruik zal maken indien en voor zover belanghebbende bij zijn aanvraag niet tevens heeft aangeboden zowel de (alsdan te indexerende) bijdrage in de exploitatiekosten te voldoen, alsmede de kosten van de planherzieningsprocedure.

Hoewel het verbinden van een betalingsverplichting aan de bereidheid om een bestemmingsplan volgens de jurisprudentie in zijn algemeenheid niet aanvaardbaar wordt bevonden, kan in dit geval de koppeling aan de exploitatiebijdrage wel worden staande gehouden, in de eerste plaats omdat de bevoegdheid tot planwijziging een discretionaire bevoegdheid van de raad is en ten tweede omdat een bestemmingwijziging zonder betaling zou lijden tot grove rechtsongelijkheid ten opzichte van degenen die wel aan deze verplichting hebben voldaan.



### 6.1. Algemeen.

Overeenkomstig artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet worden gedacht aan de relatie tussen de uitvoerbaarheid van het plan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen, in het bijzonder het verwerven van een voldoende maatschappelijk draagvlak voor de gevolgen van het bestemmingsplan. In dit geval is sprake van een bijzonder bestemmingsplan omdat het voorziet in een transformatie van een recreatiepark met woningen en een woonomgeving die zijn bestemd voor recreatief verblijf, naar een wijk met in overwegende mate woningen voor permanente bewoning.

### 6.2. Uitgangspunten economische uitvoerbaarheid

Behoudens enkele uitzonderingen hebben de belanghebbende eigenaren-bewoners de gemeenteraad via de V.O.F. Luttermolenveld om planologische medewerking verzocht voor een herziening van het bestemmingsplan dat is gericht op de mogelijkheid om hun recreatiewoningen voor permanente bewoning te mogen gebruiken en deze daartoe zonedig aan te passen aan de normen die daarvoor gebruikelijk zijn, onder andere met betrekking tot bijgebouwen. Ook het gebied zelf dient daartoe te worden aangepast aan de planologische kengetallen voor een als woonwijk aan te merken functie.

De belanghebbende eigenaren hebben in grote meerderheid de projectontwikkelaars van wie zij hun recreatiewoning hebben gekocht, de V.O.F. Luttermolenveld, via een overeenkomst toegezegd bij te zullen dragen in de kosten gemoeid met de omzetting van het recreatiepark in een reguliere woonwijk. De V.O.F. Luttermolenveld heeft een overeenkomst met de gemeente gesloten, waarin de gemeente zich vervolgens heeft verbonden tot de op het genoemde doel gerichte inspanning.

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan wordt bepaald door de kosten en opbrengsten die verband houden met de transformatie van recreatiepark naar woonwijk. Tot deze kosten behoren ook die van de amovering van voorzieningen die specifiek waren gericht op de recreatiefunctie van het gebied, maar die voor de woonfunctie overbodig zijn. Dit betreft met name de aanpassing van de centrumvoorziening. Maar ook de infrastructuur stelt andere eisen waar het gaat om een woongebied.

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanpassing van het voorzieningenniveau in het plangebied aan de eisen die daaraan ten behoeve van permanente bewoning worden gesteld. De gemeente heeft daartoe een overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar, die zich contractueel heeft verbonden de voorzieningen te treffen om te kunnen voldoen aan de bedoelde eisen.

### 6.3. Exploitatieovereenkomst

Ingevolge artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de gemeente een exploitatieovereenkomst aangaan met de exploitant, enerzijds tot verhaal van de kosten van de door de gemeente te treffen voorzieningen ter verwezenlijking van het bestemmingsplan en anderzijds tot overdracht van gronden aan de gemeente. De overdracht van gronden betreft enerzijds het toekomstige zogenaamde publiek domein (openbare wegen, technische infrastructuur, groen-





---

voorzieningen en dergelijke) en anderzijds compensatiegronden die worden gerechtvaardigd door de omstandigheid dat de forse uitbreiding op deze wijze van de woningvoorraad in De Lutte en in de gemeente ertoe leidt dat de algemene exploitatie van gemeentelijke bouwterreinen daardoor stagneert.

Aan het verhaal van kosten ligt een exploitatiebegroting ten grondslag die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan. In deze exploitatieopzet zijn de kosten en opbrengsten verantwoord ter realisering van het bestemmingsplan.

Op basis van deze begroting is tussen de projectontwikkelaar en de gemeente een overeenkomst gesloten die er in grote lijnen op neerkomt dat de V.O.F. Luttermolenveld, alvorens de gronden met een openbare bestemming en de compensatie-gronden aan de gemeente over te dragen, zorg draagt voor de te treffen voorzieningen en daartoe ingevolge een daartoe strekkende nadere overeenkomst een financiële bijdrage ontvangt van de belanghebbende eigenaren.. De ontwikkelaar stelt zich financieel verantwoordelijk voor de exploitatie. Voor de financiële verplichtingen aan de gemeente alsmede voor het resultaat van de verwezenlijking van het bestemmingsplan is een bankgarantie gesteld. De ontwikkelaar draagt het exploitatietekort. De ontwikkelaar wendt hiermee groter nadeel ten gevolge van de al enige jaren durende stagnatie in de ontwikkeling van Luttermolenveld af.

Samengevat worden de volgende kosten en lasten toegerekend:

1. Exploitatiebijdrage voor voorzieningen en compensatie aan de gemeente	€ 1.888.750,00
2. Externe advieskosten	-€ 340.000,00
3. Aanpassen infrastructuur door projectontwikkelaar	-€ 3.710.000,00
4. Geluidswal en geluidsscherm	-€ 275.000,00
5. Onrendabele investering en sloopkosten	-€ 325.000,00
6. Inbreng en aanpassing centrumvoorzieningen	-€ 1.226.000,00
7. Kosten bankgarantie	-€ 288.000,00
8. Exploitatierendement en risico ontwikkelaar	-€ 634.600,00
	-----
Totaal kosten en lasten	€ 8.457.350,00

De opbrengsten in het kader van de exploitatie bestaan uit de bijdragen van de baathebbende kaveleigenaren die in totaal worden geraamd op

De opbrengst uit verkoop van resterende kavels ad	€ 4.845.930,00
	-€ 2.700.000,00
	-----
Totaal opbrengst	€ 7.545.930,00

Nadelige saldo

	€ 911.220,00
--	--------------



## 7. **Inspraak, overleg en ontwerp**

---

### **7.1. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 februari tot en met 28 maart 2007 voor inspraak ter inzage gelegen. De inspraakreacties en het gemeentelijk commentaar daarop zijn vervat in de Responsnota Inspraak Luttermolenveld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is aangegeven in hoeverre een reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

### **7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85**

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Regge en Dinkel en een aantal relevante instanties. De overlegreacties zijn vervat in de notitie Overleg ex artikel 10 Bro Luttermolenveld die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In voorkomend geval is aangegeven of er aanleiding is geweest het plan aan te passen.

### **7.3. Ambtshalve wijzigingen**

Voor het terrein tussen Tjaskermolen/Rosmolen en Paltrokmolen wordt een andere verkaveling voorgestaan en deze zal in het ontwerp worden opgenomen.

### **7.4. Ontwerp**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 13 juni 2007 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt. In de Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Luttermolenveld zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk commentaar voorzien. In voorkomend geval is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen.

De Responsnota is als separate bijlage bij dit plan opgenomen.

februari 2008.



---

## **Bijlage**

---

bij de toelichting



**1.**

Brief Minister VROM 'Permanente  
bewoning van recreatiewoningen'

---





De Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### **Permanente bewoning van recreatiewoningen**

Datum	Kenmerk
	M 207
Uw brief	Uw kenmerk
10 oktober 2003	83/VROM/2003

Geachte Voorzitter,

In mijn brief van 30 september 2003 (kenmerk M159) heb ik u toegezegd u voor het eind van dit jaar een voorstel te doen toekomen over de contouren van mijn beleid inzake de problematiek rond permanente bewoning van recreatieverblijven. Per brief van 10 oktober 2003 (kenmerk 83/VROM/2003) heeft u mij verzocht deze brief uiterlijk in de eerste week van november aan de Kamer te doen toekomen en daarbij tevens de reactie op de motie Van Gent/Van der Ham (Tweede Kamer 28 600 XI, nr. 50) te betrekken. Mede namens de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit wil ik graag aan dit verzoek van uw Kamer voldoen en informeer ik u hierbij over de hoofdlijnen van mijn beleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatieverblijven.

#### **1. Aanleiding voor deze brief**

De discussie over het oplossen van de problematiek van permanente bewoning van recreatieverblijven loopt al jaren. Deze problematiek dient zich indringend aan mede op grond van de lange duur en de voortdurende onzekerheid bij betrokkenen. Als Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ben ik geconfronteerd met verscheidene concrete situaties. Daarover heb ik overleg gevoerd met vertegenwoordigers van belangenorganisaties, het IPO en de VNG. In deze brief schets ik mijn voorstel om te komen tot een oplossing voor de lang slepende problematiek van het permanent bewonen van recreatieverblijven.

Kern van het probleem is dat het permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar dat het desondanks in de praktijk voorkomt. Juridisch gezien gaat het bij permanente bewoning van recreatieverblijven niet om de duur ervan (permanent of tijdelijk), maar om strijdigheid van



de activiteit met de geldende planvoorschriften, in dit geval de bestemming 'recreatie'. In het vervolg van deze brief spreek ik kortheidshalve over onrechtmatige bewoning.<sup>1</sup>

Ondanks de inspanning die tot nu toe in een aantal gemeenten is geleverd op het gebied van de handhaving kan gesteld worden dat ten aanzien van onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven sprake is van een scheefgegroeide situatie, met een zware handhavingslast tot gevolg. Mede doordat een aantal gemeenten het onrechtmatig bewonen van recreatieverblijven passief dan wel actief heeft gedoogd is thans een situatie ontstaan waarin het inzetten van een actief handhavingsbeleid leidt tot moeizame en ingrijpende trajecten, zowel voor de betrokken burgers als voor de handhavende overheden. Met de motie Van Gent / Van der Ham (Tweede Kamer 28 600 XI, nr. 50) heeft u de regering verzocht om een regeling te ontwikkelen waarmee de schrijnende gevallen gelegaliseerd kunnen worden. Bij brief van 19 december 2002 (Tweede Kamer 28 600 XI, nr. 85) heeft mijn ambtsvoorganger zich daarop bereid verklaard een nadere handreiking te geven aan de gemeenten om te betrekken bij het opstellen van een gemeentelijke regeling. Met deze brief leg ik u mijn voorstel voor het oplossen van de bestaande problemen en het voorkomen van toekomstige problemen voor. Na overleg met uw Kamer zal ik deze beleidslijn voor recreatieverblijven verwerken in de Nota Ruimte.

## 2. Uitgangspunten

Bij het zoeken naar een oplossing voor de huidige problematiek ten aanzien van onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven hanteer ik de volgende uitgangspunten:

- *Duidelijkheid voor de burger op korte termijn:* ik streef naar duidelijkheid voor de burgers op een zo kort mogelijke termijn. De huidige, scheefgegroeide situatie moet worden opgelost en een toekomstige scheefgroei moet worden voorkomen.
- *Slagvaardig en voortvarend:* in lijn met het Hoofdlijnenakkoord streef ik naar een voortvarende oplossing van het langsepende probleem van de onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven.
- *Vermindering van de handhavingslast voor gemeenten:* specifiek ten aanzien van de onrechtmatige bewoning vergt het handhaven van bestemmingsplannen, en zeker het louter via een handhavingsspoor recht trekken van de scheefgegroeide situatie, een relatief zware handhavingsinspanning van gemeenten. Ik streef naar een verlichting van deze handhavingstaak.
- *Samenhangend ruimtelijk beleidskader voor reguliere woningbouw en recreatiewoningen:* zeker nu in de praktijk een ontwikkeling gaande is waarin het onderscheid tussen een recreatiewoning en een reguliere woning vervaagt, ligt het voor de hand om het ruimtelijk beleid voor zowel gewone woningen als voor recreatiewoningen zo veel als mogelijk gelijk te trekken.
- *Decentrale uitwerking:* bij de oplossing van dit probleem wil ik bestaande verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen de overheden intact laten. Wel zal ik hierbij als randvoorwaarde hanteren dat de provincies en gemeenten vóór 31 december 2004 duidelijkheid geven aan de burgers.

## 3. Oplossen van bestaande probleemsituaties

U heeft mij verzocht om een regeling aan u voor te leggen waarmee de schrijnende situaties gelegaliseerd kunnen worden. In uw overweging geeft u aan dat u hierbij doelt op situaties waarbij individuele bewoners reeds gedurende een lange reeks van jaren worden gedoogd door hun gemeentebesturen. Tegen de achtergrond van een enorme verscheidenheid aan voorkomende situaties en een grote diversiteit in

---

<sup>1</sup> Onrechtmatige bewoning komt eveneens voor in stacaravans, chalets en volkstuinthuisjes e.d.. Ook voor deze situaties is het beleid duidelijk: het gebruik (onrechtmatige bewoning), ongeacht de tijdsduur, is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan.



gemeentelijk beleid kom ik tot de conclusie dat het niet mogelijk is om op rijksniveau een invulling te geven aan een eventuele regeling voor individuele schrijvende situaties.

Gezien de hardnekkigheid en indringendheid van de problematiek wil ik wel dat er snel duidelijkheid geboden wordt voor de bestaande situaties. Ik kies er voor om op rijksniveau een verruimd beleidskader aan te geven, dat vervolgens door gemeenten en provincies uitgewerkt en naar concrete situaties vertaald moet worden. Doel hiervan is om op een zo kort mogelijke termijn duidelijkheid te bieden voor de op 31 oktober 2003 voorkomende situaties van onrechtmatige bewoning. In het vervolg van deze paragraaf geef ik het bedoelde kader weer. Voor alle situaties van onrechtmatige bewoning die ná 31 oktober 2003 ontstaan dient de gemeente terstond over te gaan tot actief handhavend optreden.

### **3.1 Verruiming ruimtelijk beleid wonen in het landelijk gebied**

Ik ben voornemens om in de Nota Ruimte aan provincies en gemeenten meer ruimte te bieden voor woningbouw in het buitengebied, niet zijnde de gebieden die in de Nota Ruimte als waardevol en / of kwetsbaar worden aangemerkt (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden, de huidige Bufferzones en de in de Nota Ruimte nader te bepalen (delen van) Nationale Landschappen). Dit betreft niet alleen de nieuwbouw van woningen, maar ook het realiseren van functieveranderingen en het herbestemmen van bestaande bebouwing. Deze lijn doortrekkend ben ik van mening dat, binnen de beleidskaders die in de Nota Ruimte zullen worden neergelegd, het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming vanuit nationaal beleid niet bezwaarlijk hoeft te zijn, mits aan de gebruikelijke voorwaarden die van toepassing zijn op de reguliere woningbouw wordt voldaan. Dat wil zeggen dat niet elk bouwwerk als woning kan worden bestempeld. Alleen bouwwerken die voldoen aan de technische eisen voor een woning, kunnen als zodanig worden aangemerkt. Alle eventuele andere type recreatieverblijven, die niet aan de bouwtechnische eisen voor een woning, zoals gesteld in het Bouwbesluit, (kunnen) voldoen, zijn 'logiesverblijven' welke niet gebruikt mogen worden voor permanente bewoning (bijvoorbeeld stacaravans en houten vakantiehuisjes).

Deze verruiming van het ruimtelijk beleid biedt gemeenten en provincies meer mogelijkheden om, op grond van hun reguliere bevoegdheden, bestemmingswijzigingen door te voeren voor situaties waar op 31 oktober 2003 onrechtmatig in een recreatiewoning wordt gewoond (van 'recreatie' naar 'wonen'). Dit betekent onder andere dat bedoelde bestemmingswijzigingen in ieder geval niet kunnen worden doorgevoerd in de genoemde waardevolle en / of kwetsbare gebieden. Bij de afweging om eventueel tot een bestemmingswijziging over te gaan spelen op lokaal en regionaal niveau vele ruimtelijke en regionaal economische factoren een rol, waaronder het belang van het borgen van voldoende verblijfsrecreatief aanbod en het borgen en ontwikkelen van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.

Gezien de beleidsverruiming bied ik gemeenten en provincies ook de mogelijkheid om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond een bestemmingswijziging door te voeren (van 'recreatie' naar 'wonen'). Ik doel hierbij op complexen van recreatiewoningen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en / of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd<sup>2</sup>;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- en waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

Het is niet de bedoeling dat complexen waar niet of nauwelijks wordt gewoond worden omgezet. Tevens

<sup>2</sup> Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer / exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.



is het niet de bedoeling dat bij bedoelde bestemmingswijziging de eventuele recreatiefunctie van het betreffende gebied in gevaar komt dan wel dat er een nieuwe behoefte aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied ontstaat. Gemeenten en provincies kunnen een eigen afweging maken, mede op grond van lokaal / provinciaal beleid over kwetsbare gebieden. Mocht een bestemmingswijziging niet aan de orde zijn, dan dienen gemeenten te handhaven en geldt het hieronder gestelde over de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking.

### **3.2 Persoonsgebonden beschikking en handhaving**

Voor alle andere voorkomende situaties van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen op 31 oktober 2003 dienen gemeenten en provincies uiterlijk 31 december 2004 aangegeven te hebben op welke wijze de onrechtmatige bewoning zal worden beëindigd. Dit zijn die situaties waar op 31 oktober 2003 onrechtmatig wordt gewoond, maar waar op grond van het rijksbeleid geen bestemmingswijziging aan de orde kan zijn dan wel waar gemeenten en / of provincies op grond van hun eigen beleid geen bestemmingswijziging overwegen.

In beginsel dienen gemeenten ten aanzien van deze situaties van onrechtmatige bewoning een actief handhavingsbeleid te voeren. Om tegemoet te komen aan bestaande situaties bestaat er mijnerzijds geen bezwaar tegen dat gemeenten een persoonsgebonden beschikking nemen, die ertoe strekt dat de betreffende bewoner(s) in de betreffende recreatiewoning mogen blijven wonen. Deze beschikking is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd, niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval op het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt. Voorwaarde is wel dat het betreffende object moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit aan een woning stelt en dat het bewonen van het betreffende object niet strijdig is met de milieuwetgeving. Na expiratie van deze persoonsgebonden beschikking dient de gemeente de recreatiebestemming actief te handhaven.

Ten aanzien van de vraag wie in aanmerking kan komen voor een persoonsgebonden beschikking het volgende. Uit de tot op heden opgebouwde praktijkervaring blijkt dat gemeenten bij het nemen van persoonsgebonden beschikkingen, naast andere criteria, veelal het moment in de tijd, waarop van overheidswege kenbaar is gemaakt dat handhavend zal worden opgetreden tegen het onrechtmatig gebruik, als peildatum hanteren (het omslagmoment van 'passief gedogen' naar 'actief handhaven'). Ik acht dit een redelijke en verdedigbare lijn. Gemeenten die op deze wijze reeds actief handhavend optreden kunnen desgewenst dit spoor voort zetten en hun eerder vastgestelde peildatum blijven hanteren. Gemeenten die nog niet handhavend optreden dienen hiertoe over te gaan en een dergelijke peildatum vast te stellen. De uiterst mogelijke peildatum is 31 oktober 2003. Situaties van onrechtmatige bewoning die ná 31 oktober 2003 ontstaan, komen niet in aanmerking voor een persoonsgebonden beschikking.

### **3.3 Rapportage en nadere besluitvorming**

Ik verwacht van gemeenten en provincies dat zo snel mogelijk, maar uiterlijk 31 december 2004, uitsluitend wordt geboden over de uitwerking van dit beleidskader voor concrete situaties van onrechtmatige bewoning. Op deze datum dient voor alle op 31 oktober 2003 voorkomende concrete situaties van onrechtmatige bewoning duidelijkheid te zijn geboden aan de betreffende burgers. Ik verwacht dat gemeenten uiterlijk 31 december 2004 via de VROM-Inspectie hierover aan mij rapporteren. Indien op deze datum de bedoelde duidelijkheid niet is geboden, dan zal ik met de mij ten dienste staande middelen die duidelijkheid geven en beslissingen nemen en zo nodig aanvullende maatregelen treffen. Ik denk



hierbij aan het interventie-instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en aan mogelijkheden in het kader van het handhavingsbeleid.

#### **4. Voorkómen van nieuwe probleemsituaties**

Mijn ambtsvoorganger heeft per brief van 15 november 2002 (Tweede Kamer 27 867, nr. 4) aangegeven welk beleid voorgestaan wordt bij de beoordeling van nieuwe aanvragen voor recreatiewoningen /-complexen. Dit beleid beoogt het gelijk trekken van het ruimtelijk beleidskader voor recreatiewoningen /-complexen en reguliere woningen. Deze lijn zet ik voort.

Als hoofdregel geldt dat een aanvraag tot bouw van een recreatiewoning op een bepaalde plaats alleen door een gemeente kan worden toegestaan indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. De hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor wonen zal in de Nota Ruimte worden aangegeven. Tevens betekent dit dat die nieuw te realiseren recreatiewoningen en complexen van recreatiewoningen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die voor reguliere woningbouw geldt (o.a het Bouwbesluit over woningen en wet- en regelgeving op milieugebied). Indien een gemeente in voorkomende gevallen kiest voor een recreatiebestemming, dan dient door middel van een actief handhavingsbeleid de eventuele onrechtmatige bewoning actief te worden bestreden.

Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven voor andere locaties, mits passend binnen het ruimtelijk beleid zoals geformuleerd zal worden in de Nota Ruimte.

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer / exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant van het complex is verantwoordelijk voor het voorkómen van onrechtmatig gebruik van de recreatieverblijven op zijn complex. In de praktijk blijkt onrechtmatig gebruik van recreatieverblijven onder meer voor te komen op complexen die na realisatie als afzonderlijke (recreatie)woningen worden verkocht. Hierdoor, maar ook mede vanwege het karakter van de bebouwing op dergelijke complexen, is vervolgens de stap naar de onrechtmatige bewoning daarvan snel gezet. Dergelijke complexen voorzien veeleer in de behoefte om in een aantrekkelijke omgeving te wonen in plaats van het bedienen van de recreatieve markt.

Om dit voor toekomstige situaties te voorkomen dienen gemeenten bij een positieve planologische beoordeling van een aanvraag voor een recreatiecomplex in het bestemmingsplan een voorziening te treffen waardoor de recreatieverblijven op dergelijke complexen, ook na eventuele verkoop, voor de recreatie bestemd en beschikbaar blijven. Dit kan door in het bestemmingsplan de eis van een bedrijfsmatige exploitatie aan de bestemming 'recreatie' te koppelen.

#### **5. Verwachte effecten van het aangepaste beleidskader**

Volgens gegevens van het CBS telt Nederland op dit moment ongeveer 90.000 recreatiewoningen. Uit een analyse die door mijn departement is uitgevoerd blijkt dat ongeveer 17.000 recreatiewoningen zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natuurbescheringswetgebieden, terwijl ongeveer 73.000 recreatiewoningen buiten deze gebieden zijn



gelegen. Uit eerder onderzoek is gebleken dat ongeveer 12.000 recreatiewoningen onrechtmatig als woning worden gebruikt.<sup>3</sup>

Het kader om de bestaande probleemsituaties op te lossen biedt binnen de waardevolle en / of kwetsbare gebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden, de huidige Bufferzones en de in de Nota Ruimte nader te bepalen (delen van) Nationale Landschappen) louter de mogelijkheid van het actief handhaven in combinatie met de mogelijkheid van het nemen van persoonsgebonden beschikkingen voor bestaande situaties. Op termijn zal het verschijnsel van onrechtmatige bewoning in deze gebieden wegvallen, in lijn met het beleid om de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten in die gebieden te borgen en te ontwikkelen.

Buiten de genoemde waardevolle en / of kwetsbare gebieden geef ik de gemeenten en provincies de ruimte om de complexen van recreatiewoningen die voldoen aan de in paragraaf 3 van deze brief gestelde criteria om te zetten naar de bestemming 'wonen'. Het betreft hier complexen waar reeds in grote mate onrechtmatig wordt gewoond. Aangezien deze woningen / complexen, gezien het huidige feitelijke gebruik, reeds van beperkte betekenis zijn voor de verblijfsrecreatiemarkt, acht ik het negatieve effect van deze bestemmingswijziging op de recreatiesector niet groot. Verder geldt dat buiten de waardevolle en / of kwetsbare gebieden het een reguliere bevoegdheid van gemeenten en provincies is om bestemmingswijzigingen door te voeren, dit binnen de kaders van de Nota Ruimte. Indien een bestemmingswijziging niet aan de orde is geldt dat de gemeente actief dient te handhaven, in combinatie met de mogelijkheid van het nemen van persoonsgebonden beschikkingen voor bestaande situaties. Door een combinatie van bestemmingswijzigingen, persoonsgebonden beschikking en actieve handhaving zal ook buiten de waardevolle en / of kwetsbare gebieden het verschijnsel van onrechtmatige bewoning op termijn verdwijnen.

De voorgestelde aanpak zal leiden tot een reductie van de handhavingsinspanningen van gemeenten. De opsporings- en handhavingsactiviteiten van gemeenten kunnen worden ingeperkt tot die gevallen waar de bestemming ongewijzigd blijft en er geen persoonsgebonden beschikking wordt afgegeven. Gedurende de looptijd van de persoonsgebonden beschikking kan handhaving achterwege blijven. Daarna dient de bestemming 'recreatie' weer gehandhaafd te worden. Het afgeven van deze beschikkingen vergt uiteraard wel inspanning van de gemeenten, maar in het algemeen minder dan een eventuele opsporings- en handhavingsactie.

Het toezicht van het rijk kan zich beperken tot de toetsing van het provinciaal beleid en de gemeentelijke bestemmingsplannen aan het rijksbeleid en het beoordelen van het gemeentelijke handhavingsbeleid (inclusief de persoonsgebonden beschikkingen). Omdat thans duidelijkheid wordt gecreëerd en omdat het aantal onrechtmatige situaties zal afnemen zal op termijn ook de toezichtlast voor het rijk afnemen.

## **6. Uitwerking en tijdpad**

De uitvoering van dit beleidskader ten aanzien van onrechtmatige bewoning is een primaire verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten. Het beleidskader op rijksniveau biedt de noodzakelijke duidelijkheid voor provincies en gemeenten en maakt doorvertaling naar hun eigen verantwoordelijkheid mogelijk. Het is aan provincies en gemeenten om, binnen de rijkskaders, verdere invulling aan dit beleid te geven. De belangrijkste taken hierbij zijn:

---

<sup>3</sup> SGB0, Permanente bewoning van recreatieverblijven en het recreatief gebruik van een woonbestemming: inventarisatie van de stand van zaken, Den Haag, oktober 2000.



- formuleren van een eigen beleidskader als basis voor het eventueel doorvoeren van bestemmingswijzigingen en nemen van persoonsgebonden beschikkingen;
- (partieel) herzien van streek- en bestemmingsplannen;
- beoordelen van aanvragen voor en nemen van persoonsgebonden beschikkingen;
- actief handhaven voor alle overige situaties van onrechtmatige bewoning.

Leidend voor de uitwerking van dit beleid is voor mij de inzet om zo snel mogelijk duidelijkheid te willen bieden aan de burgers. Deze duidelijkheid kan geboden worden ná uitwerking van dit beleidskader door provincies en gemeenten. Er is sprake van een trapsgewijze uitwerking van het beleid, waarbij ik het volgende tijdspad voor ogen heb:

- Het rijk draagt zorg voor het vastleggen van het in deze brief weergegeven beleidskader in de Nota Ruimte. Ik verwacht de Nota Ruimte (kabinetsbesluit) u begin 2004 aan te kunnen bieden. Evenwel kunnen provincies en gemeenten op basis van deze brief mijns inziens een aanvang maken met het ontwikkelen van eigen beleid.
- Mede op basis van de provinciale beleidskaders geven gemeenten zo snel mogelijk, maar uiterlijk 31 december 2004, aan welke recreatiewoningen / -complexen in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging, welke bestaande situaties een beroep kunnen doen op de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking en voor welke recreatiewoningen / -complexen het spoor van de actieve handhaving ingezet / voortgezet zal worden (zie paragraaf 3.3).

Het daadwerkelijk in juridische zin effectueren van het beleid zal meer tijd vergen, vooral omdat de streek- en bestemmingsplanprocedures meer tijd in beslag nemen. Gezien de wettelijke termijnen acht ik het mogelijk dat op 31 december 2005 alle procedurele voorzieningen – wellicht nog niet alle onherroepelijk - getroffen zijn. Vanaf dat moment dient het gebruik van (voormalige) recreatieterreinen en –woningen geheel in lijn te zijn met de alsdan vigerende bestemming, behoudens in de gevallen van een persoonsgebonden beschikkingen. Voorts dienen gemeenten de strikte handhaving ervan op dat moment én toekomstgericht aantoonbaar geëffectueerd te hebben.

## **7. Handhaving en toezicht**

Voor alle situaties van onrechtmatige bewoning waar geen bestemmingswijziging wordt doorgevoerd dient de gemeente, gelet op de beginselplicht tot handhaving, terstond over te gaan tot actief handhavend optreden, dit met inbegrip van de mogelijkheid van een persoonsgebonden beschikking. Ook voor alle situaties van onrechtmatige bewoning die ná 31 oktober 2003 ontstaan dient de gemeente onmiddellijk actief handhavend op te treden. Ik heb de VROM-Inspectie verzocht hier nauwlettend op toe te zien. Tevens heb de VROM-Inspectie verzocht om vanaf heden er op toe te zien dat provincies en gemeenten al het nodige ondernemen om, op basis van deze beleidslijn, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 31 december 2004, duidelijkheid te bieden aan de burgers. De VROM-Inspectie zal hierover rapporteren in de komende Jaarrapportages, die regulier aan de Tweede Kamer worden toegezonden.

Mijn beide ambtsvoorgangers hebben u reeds geïnformeerd over (aanpassingen van) het handhavingsinstrumentarium, waaronder de wijziging van de Wet op de economische delicten, waardoor het overtreden van bestemmingsplanbepalingen kan worden aangemerkt als economisch delict. Een overzicht van het handhavingsinstrumentarium, inclusief de mogelijkheden voor bewijslastvergarig, is gebundeld in de VNG-publicatie 'Wonen of recreëren'.<sup>4</sup> Dit handhavinginstrumentarium blijft overigens

<sup>4</sup> Vereniging Nederlandse Gemeenten, Wonen of recreëren, geheel herziene uitgave, Den Haag, 2002  
Ministerie van VROM M 207



groeien, mede vanwege de ontwikkeling van jurisprudentie als gevolg van de inspanningen van actief handhavende gemeenten.

Gemeenten en provincies doen naar aanleiding van concrete handhavingsinspanningen intussen goede en slechte ervaringen op. Uitwisseling van 'best practices' ligt daarom voor de hand.

Ik ben bereid om eventuele suggesties vanuit de gemeentelijke / provinciale handhavingpraktijk voor aanvullend (wettelijk) instrumentarium ter verbetering en vereenvoudiging van de bewijslast te beoordelen op mogelijkheden. Hierbij zal uiteraard de afname van de handhavingsinspanningen afgewogen worden tegen de extra regulering. Met name signalen voor eenvoudiger en minder privacy-schendende opsporingsmethoden zijn relevant. Gemeenten en provincies kunnen deze signalen richten tot de VROM-Inspectie.

Ik heb u reeds toegezegd dat ik de professionele intermediairs bij onroerend goed transacties (makelaars, projectontwikkelaars en notarissen) zal verzoeken om de aspirant koper nadrukkelijk en schriftelijk te wijzen op de (on)mogelijkheden van de betreffende recreatiebestemming.

## **8. Slot**

In het voorgaande heb ik mijn beleidskader aangegeven waarbinnen de problematiek van de onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven aangepakt moet worden. Het is van groot belang dat voor de burger op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid ontstaat voor zijn concrete situatie. Daarom verzoek ik provincies en gemeenten om binnen het gegeven verruimde rijksbeleidskader, zo snel als mogelijk al die maatregelen te treffen die voor de verdere uitwerking en concretisering voor afzonderlijke situaties nodig zijn. Zelf zal ik mij inzetten om de inhoud van dit beleid actief uit te dragen.

Hoogachtend,  
de Minister van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Sybilla M. Dekker



