

GEMEENTE LOSSER

bestemmingsplan

De Lutte

Toelichting

juli 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
2. Beleidskader	2
2.1. Algemeen.....	2
2.2. Provinciaal beleid: Streekplan Overijssel 2000+.....	2
2.3. Gemeentelijk beleid: Structuurplan	3
3. Onderzoek	4
3.1. Algemeen.....	4
3.2. Historisch overzicht.....	4
3.3. Overzicht huidige situatie.....	4
3.3.1. Woonfunctie	4
3.3.2. Winkelfunctie.....	5
3.3.3. Horecafunctie	5
3.3.4. Bedrijfs- en kantoorfunctie	5
3.3.5. Maatschappelijke functies.....	5
3.4. Milieuhygiënische aspecten.....	5
3.4.1. Wet milieubeheer	5
3.4.2. Wet geluidhinder	6
3.4.3. Bodem- en/of grondwatervervuiling	7
3.5. Water.....	7
3.6. Natuur	8
3.7. Cultuurhistorie/archeologie	9
3.8. Externe veiligheid.....	9
3.9. Luchtkwaliteit	12
4. De planbeschrijving	13
4.1. Algemeen.....	13
4.2. Woonbebouwing	13
4.3. Winkel-, horeca- en bedrijfsbebouwing.....	13
4.4. Bebouwing voor maatschappelijke voorzieningen.....	13
5. Toelichting op de voorschriften	14
5.1. Inleiding.....	14
5.2. Nadere toelichting op de voorschriften	14
5.3. Handhaving en handhaafbaarheid.....	18

6. Uitvoerbaarheid	19
7. Inspraak en overleg	20
7.1. Inspraak	20
7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85	21
7.3. Ambtshalve wijzigingen (voorschriften en/of plankaart).....	25

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "De Lutte" omvat de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen die tot de kern De Lutte worden gerekend. Met het voorliggende plan wordt het thans geldende bestemmingsplan "De Lutte-Dorp" voor een groot deel geactualiseerd.

Het bestemmingsplan blijft voor de ruimtelijke ordening het primair normstellende kader en bepaalt welk gebruik is toegestaan in een bepaald gebied. Voorts vormt het plan de juridische basis voor de toetsing van vergunningaanvragen.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid en waarborg van ruimtelijke samenhang moeten bestemmingsplannen actueel zijn en om die reden wordt ingevolge het bepaalde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke ordening (WRO) verlangd dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren wordt herzien.

Wanneer het wetsvoorstel "Nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening" (Wet Ruimtelijke Ordening) kracht van wet krijgt (N.B. De Invoeringswet wordt in 2006 verwacht en 2007 de inwerkingtreding), zal het de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening in zijn geheel vervangen. In die wet wordt de actualisering als verplichting vastgelegd. Bij de inwerkingtreding van de nieuwe WRO zal ook de beschikbaarheid van digitaal uitwisselbare plannen verplicht worden (vastlegging in nieuw Besluit op de ruimtelijke ordening + ministeriele uitwerkingsregeling) en een dergelijke digitalisering draagt technisch bij aan de nakoming van deze actualiseringsverplichting.

Het voorliggende plan heeft een overwegend consoliderend karakter, hetgeen inhoudt dat het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Het plan is echter niet star, omdat ruimtelijke en functionele wijzigingen passend binnen de planuitgangspunten mogelijk zijn gemaakt.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "De Lutte" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. LO00100AA, 2 kaartdelen);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. 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

De kern 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 indachtig 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 (implementatie).

2.2. 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 hoofdcoers voor zone II is de ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie. Voor zone III geldt als hoofdcoers het behoud en de ontwikkeling van natuur, bos en landschap, behoud van cultureel erfgoed en recreatief medegebruik.

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 verder 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.

Ingevolge de Integratiekaart Waterhuishoudingsplan/milieubeleidsplan Overijssel 2000+ gelden voor het gebied nabij de kern De Lutte de aanduidingen "WATERAANDACHTSGEBIEDEN KWALITEITSWATER" en "WATERAANDACHTSGEBIED NATUUR EN MILIEUBESCHERMINGSGBIEDEN". Uitvoering van beleid in die gebieden vindt uitsluitend plaats via stimuleringsbeleid en/of via een gebiedsgerichte aanpak.

2.3. Gemeentelijk beleid: Structuurplan

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling is neergelegd in het Structuurplan, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de raad op 21 september 1995. Dit structuurplan is vrijwel geheel gericht op het aangeven/reserveren van ruimte voor met name toekomstige ontwikkelingen. Op grond daarvan zijn een aantal beleidsdoelstellingen geformuleerd. De doelstellingen hebben betrekking op de ontwikkelingen van de bevolking, de woningbouw, de werkgelegenheid en de voorzieningen. Ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling is gesteld dat de groei van de gemeente Losser zodanig moet zijn dat enerzijds de eigen natuurlijke aanwas kan worden opgevangen en dat anderzijds het vertrek van personen gecompenseerd wordt door vestiging van maatschappelijk en/of economisch aan de gemeente gebonden personen.

Voor wat betreft de hoeveelheid te bouwen woningen is opgemerkt dat deze niet alleen voldoende moet zijn om de bevolkingsontwikkeling mogelijk te maken en de bevolking te huisvesten, maar dat deze ook qua samenstelling afgestemd moet zijn op voor alle categorieën van de bevolking goede en betaalbare woningen.

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van de historie van de kern De Lutte en dan van de huidige situatie van de kern. In paragraaf 3.3. komen de milieuaspecten aan bod en als laatste wordt kort ingegaan op de aspecten water, ecologie en archeologie.

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 niveaoverschillen.

De oudste uitbreidingen zijn te vinden aan de noordzijde van de Dorpstraat, de Beatrixstraat en omgeving (jaren vijftig) en aan de zuidzijde, de Merelstraat en de Nachtegaalstraat (jaren vijftig en zestig), gerealiseerd. Vervolgens is in zuidelijke richting verder gebouwd in de jaren zeventig (Leeuwerikstraat, Appelvinkstraat en omstreken) en tachtig (IJSvogelstraat/Zwaluwstraat). Ook is in de jaren zeventig de Pastoor Geerdinkstraat en omgeving gebouwd.

In de jaren negentig is Het Haverkotte en de Smidskaamp bebouwd.

De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg. In de buurten uit de jaren vijftig, zestig, tachtig en negentig staan de woningen in een duidelijke rooilijn. In de buurten uit de jaren zeventig is geen duidelijke rooilijn aanwezig. Parkeren gebeurt waar mogelijk op eigen terrein, verder op de openbare weg.

Ten oosten van de kern is een groot terrein aangelegd met recreatiewoningen (Luttermolen). Het terrein is in verhouding tot de schaal van het dorp van grote omvang.

Het gebied wordt begrensd door de Bentheimerstraat, een groenzone en de A1. Autoverkeer heeft slechts via de Bentheimerstraat toegang tot het terrein. Langzaamverkeerroutes lopen wel via het dorp.

De bebouwing van het recreatieterrein bestaat uit vrijstaande woningen op kleine percelen. Alle woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een kap. De bebouwing bestaat uit een mengeling van op boerderijen en landelijke woningen gebaseerde types: van de rietgedekte kap met wolfseinden, de pastoriëwoning, de Twentse boerderij tot een Amerikaans landhuis

Nu, anno 2006, telt De Lutte ongeveer 1.100 woningen en 3.200 inwoners.

3.3. Overzicht huidige situatie

De kern De Lutte wordt hieronder beschreven aan de hand van de verschillende functies die de kern vervult.

3.3.1. Woonfunctie

In De Lutte is de woonfunctie de meest dominante functie. Met name langs de Lossersestraat, de Dorpstraat en de Plechelmusstraat wordt de woonfunctie gecombineerd met een andere functie, zoals bijvoorbeeld winkel- of bedrijfsfuncties. De bouwkundige kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. Dit geldt ook voor de inrichting van de buiten- en openbare ruimten.

3.3.2. Winkelfunctie

Het zwaartepunt van de aanwezige winkelvoorzieningen is gelegen langs de Dorpstraat. Het streven is gericht op het laten voortduren van de winkelvoorzieningen. Feit is dat er veel buiten de kern wordt gewinkeld.

Het blijven functioneren van de aanwezige winkelvoorzieningen is afhankelijk van een aantal factoren, waarvan over het algemeen de bevolkingsomvang, het besteedbaar inkomen en de assortimentskeuze de belangrijkste zijn. De Lutte is minder afhankelijk van factoren als de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Wijzigingen van één of een aantal factoren zal kunnen leiden tot een veranderend koopgedrag en uiteindelijk tot het al dan niet behouden van het huidige winkelbestand.

3.3.3. Horecafunctie

De horecabedrijven in De Lutte (Dorpstraat en Bentheimerstraat) zijn restaurants, waar eventueel ook zaalaccommodatie ter beschikking kan worden gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen.

3.3.4. Bedrijfs- en kantoorfunctie

De kern De Lutte kent een mix aan bedrijvigheid: garagebedrijven, groothandel in kleding, kantoren, opslag en een aannemersbedrijf. In het noordoostelijk aan de Luttermolenweg gelegen bedrijventerrein is sprake van bedrijvigheid als tankstation, autosloperij, garagebedrijf, motorenbedrijf, schildersbedrijf en antiekhandel.

Deze bedrijven zijn - de autosloperij uitgezonderd - over het algemeen kleinschalig, zoals qua activiteiten als qua bebouwing. De aanwezigheid van dit type bedrijven draagt zowel vanuit functioneel als vanuit ruimtelijk oogpunt bij in de diversiteit en daardoor aan de kwaliteit van een kern.

3.3.5. Maatschappelijke functies

In de kern is voorts sprake van de aanwezigheid van een school, een woonzorgcentrum, een (monumentale) kerk, een scoutinggebouw en de brandweer.

3.4. Milieuhygiënische aspecten

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

3.4.1. Wet milieubeheer

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

Daarbij wordt rekening gehouden met (wenselijke) afstanden tussen 'belastende' bedrijfsbestemmingen en daarvoor gevoelige functies. Daarbij wordt doorgaans gebruik gemaakt van de

brochure "Bedrijven en milieuzonering (1999)" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In die brochure wordt op systematische wijze informatie gegeven over de milieukenmerken van veel voorkomende bedrijfstypen en 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 het plangebied is sprake van diverse reeds sedert jaren aanwezige bedrijfsvestigingen. In het plangebied is geen sprake van ruimtelijke 'conflicten'.

Er is sprake van een voorgestane nieuwe ontwikkeling aan de Plechelmusstraat, te weten de bouw van een repetitieruimte voor de Lutterse muziekvereniging Sint Plechelmus. Daartoe heeft de gemeenteraad in oktober 2005 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld, doch Gedeputeerde Staten hebben daaraan goedkeuring onthouden vanwege de (te ruime) gebruiksmogelijkheden.

Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering dient de ten opzichte van gevoelige functies in acht te nemen afstand in beginsel 50 meter bedragen. Voorts zal die inrichting moeten voldoen aan de ingevolge het Besluit Horeca-, Sport- en Recreatie-inrichtingen geldende voorschriften. Op basis van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat de invallende geluidsbelasting op de verschillende immissiepunten (gevels van woningen) onder de gestelde grenswaarden blijven.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch- onderzoek bestaan uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen het realiseren van een repetitieruimte op deze locatie, onder voorwaarde dat de in de rapportage opgenomen bouwkundige constructie(-s) genoemd in het bouwplan worden opgenomen.

In de nabijheid van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd (Dorpstraat 54 en Lossersestraat 64). In het kader van de milieuregelgeving voor agrarische bedrijven wordt getoetst aan de afstand tot gevoelige bestemmingen.

Het voorliggende plan is een consoliderend plan waarin wordt uitgegaan van de reeds aanwezige bedrijvigheid.

3.4.2. Wet geluidhinder

Voor de uitvoering van een bestemmingsplan dient bekeken te worden of de Wet geluidhinder (Wgh) beperkingen oplegt aan het plan.

De Wgh verplicht tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de gevels van nieuw geprojecteerde woningen en andere geluidgevoelige objecten. Voor de rijksweg A1 (4 rijstroken) geldt ingevolge de Wgh een geluidszone van 400 meter.

Aangezien het voorliggende plan betrekking heeft op vastlegging van bestaande bebouwing en functies hoeft voor de uitvoering van het plan geen (nader) akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In de Wgh is ook een zonering langs spoorwegen en rond industrieterreinen geregeld. Voor het plangebied is geen sprake van een dergelijke zone.

In de loop van 2006 zal een Meerjarenuitvoeringsprogramma geluidhinder worden gepresenteerd.

3.4.3. 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 sprake is van vastlegging van bestaande bebouwing en functies hoeft derhalve geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Zulks laat onverlet dat bij de eventuele indiening van bouwaanvragen in beginsel inzicht moet worden gegeven in de toestand van de bodem.

Bij raadpleging van Bodemloket is inzichtelijk geworden dat bodemonderzoeken zijn uitgevoerd waarbij geen vervolg nodig is (Essenweg 5 en Dorpstraat 66).

Voor het terrein van het nog te realiseren harmoniegebouw geldt dat uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren.

3.5. Water

In bestemmingsplannen dient in beginsel 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 een consoliderend plan. De bestaande functies en het grondgebruik blijven gehandhaafd en van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt de bestemmingsplanvoorschriften te actualiseren en te standaardiseren.

Ter plaatse is thans sprake van een gewoon gemengd rioolstelsel. In de recent gerealiseerde uitbreidingsgebieden is een verbeterd gescheiden stelsel aangebracht. In eventuele 'nieuwe' uitbreidingsgebieden en bij het bedrijventerrein worden gescheiden stelsels aangebracht.

Er is geen sprake van problemen met de rioleringscapaciteit en deze worden ook niet verwacht. Vermeld wordt dat bij eventuele nieuwbouw wordt bezien of er mogelijkheden zijn om "preventief" een zogenaamd gescheiden afvoersysteem aan te leggen, dit opdat - indien in de toekomst ook daar een gescheiden stelsel wordt aangelegd - daarop kan worden aangesloten.

In het kader van de afdoening van aanvragen om bouwvergunning kan ook rekening worden gehouden met de wijze van afvoer van regenwater. Afhankelijk van de ontwikkelingen zal ook worden bezien of er mogelijkheden zijn tot infiltratie van 'hemelwater'.

3.6. Natuur

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming middels de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

Ook zijn er de zogenaamde Rode lijsten. Deze lijsten hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Flora- en faunawet kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Flora- en faunawet.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten. Voor de bescherming van het leefgebied van bedreigde vogels en voor trekvogels zijn speciale beschermingszones aangewezen. De Europese Habitatrichtlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen sprake van een speciale beschermingszone of een provinciale ecologische hoofdstructuur.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied waar de bestaande functies worden vastgelegd. Er is sprake van een voorgestane nieuwe ontwikkeling aan de Plechelmusstraat, te weten de bouw van een repetitieruimte voor de Lutterse muziekvereniging Sint Plechelmus. Daartoe heeft de gemeenteraad in oktober 2005 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld, doch Gedeputeerde Staten hebben daaraan goedkeuring onthouden vanwege de (te ruime) gebruiksmogelijkheden. In het kader van die herziening is in aanvulling op een rapportage "Natuurtoets plan Stanko te De Lutte"(dd. 26 mei 2005) ook de Tauw-rapportage "Amfibieënonderzoek poel Stanko de Lutte"(7 juli 2005) uitgebracht.

Geconcludeerd is dat de mogelijk voorkomende soorten algemene amfibieënsoorten zijn en dat geen negatieve effecten van het voornemen op populatieniveau van de betreffende soorten worden verwacht.

De wezenlijke waarde en kenmerken van de PEHS worden niet aangetast en aanbevolen is om bij de uitvoering den graafwerkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen (in de herfst) uit te voeren.

3.7. 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.

In het plangebied zijn drie objecten met cultuurhistorische waarden.

Op perceel Dorpstraat 47 is sprake van een boerderij van het hallehuistype. Dit rijksmonument is van algemeen architectuurhistorische en stedenbouwkundig belang vanwege de opvallende aan de chaletstijl verwante detaillering, de ensemblewaarde als onderdeel van het complex, de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp en de gaafheid van in- en exterieur.

Voorts het gemeentelijk monument Dorpstraat 47, de Plechelmuskerk, in 1931 gebouwd op fundamenten van een Waterstaatskerk uit 1831. De kerk is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die tot uitdrukking komen in het type (een kruiskerk uit de jaren dertig van de twintigste eeuw), de aanwezigheid van diverse onderdelen afkomstig uit de oude waterstaatskerk (waaronder de gebrandschilderde glas-inlood ramen), de gaafheid van hoofdvorm, interieur en exterieur, alsmede de ligging als markant herkenningspunt.

Op perceel Plechelmusstraat 12-14 is sprake van een boerderij met meerkapsschuur. De boerderij is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, die tot uitdrukking komen in het type (een voor de streek karakteristieke meerkapsboerderij) en de markante ligging in het dorp.

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Archeologische monumentenzorg dient in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) blijkt dat er in het plangebied geen archeologische monumenten zijn. Onderzoek met behulp van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) wijst uit dat in het westelijk deel van het plangebied sprake is van een hoge verwachtingswaarde (zie afbeelding 2).

Aan dat gebied is met het oog op de bescherming van (mogelijke) archeologische waarden de (dubbel)bestemming "archeologisch waardevol gebied" toegekend.

3.8. Externe veiligheid

De externe veiligheid van het plangebied kan mede worden bepaald aan de hand van bestudering van de risicokaart van de Provincie Overijssel. De kaart geeft onder andere mogelijke risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en ten gevolge van bedrijven/stationaire objecten aan.

Op de risicokaart wordt geattendeerd op de aanwezigheid van een lpg-tankstation bij Dorpstraat 66 en bij Bentheimerstraat 79. Laatstgenoemde installatie is voor het plangebied niet van belang.

Ten aanzien van het tankstation Dorpsstraat 66 is in het kader van de onlangs door Gedeputeerde Staten (bij besluit van 8 juli 2005) goedgekeurde bestemmingsplan "De Lutte-Noord, 1^e partiele herziening", een rapportage verzorgd, die onderstaand 'integraal' is weergegeven:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is¹.

De doorzet LPG van het in het plangebied gelegen tankstation bedraagt circa 150 m³ per jaar², derhalve ruimschoots minder dan 1.000 m³ per jaar.

In verband met het plaatsgebonden risico moeten bij genoemde doorzet de volgende afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen³:

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

Binnen deze contouren bevinden zich uitsluitend (beperkt) kwetsbare objecten die tot de inrichting behoren. Voor het plaatsgebonden risico worden deze (beperkt) kwetsbare objecten niet als zodanig beschouwd⁴.

Groepsrisico

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is⁵.

Voor het groepsrisico worden de tot de inrichting behorende (beperkt) kwetsbare objecten als zodanig beschouwd⁶. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt⁷. Zie de afbeelding. Vanwege de aanwezigheid van bebouwing binnen de 45 meter-contour bedraagt de oriëntatiewaarde 16 personen per hectare⁸. Het invloedsgebied bedraagt 7,07 hectare⁹. De oriëntatiewaarde in het invloedsgebied bedraagt derhalve 113 personen¹⁰.

¹ Artikel 1 lid 1 onder p Bevi.

² Zie schriftelijke verklaring ondernemer. De maximale doorzet zal te zijner tijd in de milieuvergunning worden opgenomen.

³ Bijlage 1, tabel 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen.

⁴ Artikel 1 lid 2 Bevi.

⁵ Artikel 1 lid 1 onder k Bevi.

⁶ Artikel 1 lid 2 Bevi.

⁷ Bijlage 2, tabel 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen.

⁸ Zie de aangepaste tabel 17.1 van de Handreiking verantwoording groepsrisico.

⁹ 3,14 x 150m².

¹⁰ 16 x 7,07 = 113,12.

Binnen dit gebied bevinden zich thans de volgende (beperkt) kwetsbare objecten:

- ♦ 9 woningen;
- ♦ 8 bedrijfspanden;
- ♦ 1 cafeetje.

Het plan voorziet in de bouw van 5 nieuwe woningen.

Binnen dit gebied bevinden zich verder landbouwgrond, waarop een schuilstal staat, wegen, tuinen, erven en onbebouwde openbare ruimte. Deze functies zijn niet aan te merken als kwetsbare objecten.

Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,4 personen per woning¹ bedraagt het aantal personen als gevolg van de aanwezige woningen 22 en als gevolg van de nieuwe woningen 12.

Uitgaande van een gemiddelde van 1 werkzame persoon per 100 m² bedrijfsgebouw² bedraagt het aantal personen als gevolg van de aanwezige bedrijfsgebouwen 42³.

Als gevolg van de aanwezigheid van een horecagelegenheid kan het aantal personen op 2 worden gesteld⁴.

Omdat binnen het invloedsgebied geen sprake is van een uniforme dichtheid van personen is de verblijftijdentabel niet van toepassing.

Op basis van de aanwezige functies en de nieuwe woningen moet derhalve worden uitgegaan van de aanwezigheid van 78 personen in het invloedsgebied. Dit is ruimschoots onder de oriëntatiewaarde van 113 personen.

Er zijn in dit geval geen redenen (zelfredzaamheid, bereikbaarheid door hulpdiensten) om geen toename onder de oriëntatiewaarde te accepteren.

Geconcludeerd is dat zowel het plaatsgebonden risico als de bijdrage aan het groepsrisico geen belemmering vormen voor de bouw van nieuwe woningen binnen het invloedsgebied van het tankstation.

Risicokaart

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

Op de risicokaart is te zien dat er geen gevaarlijke stoffen over (spoor-)wegen door of langs het plangebied worden vervoerd, dat er in of bij het plangebied geen buisleidingen liggen waardoor

¹ Zie hoofdstuk 16 Handreiking verantwoording groepsrisico.

² Zie hoofdstuk 16 Handreiking verantwoording groepsrisico.

³ De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfspanden, inclusief het deel van de panden dat buiten het invloedsgebied ligt, bedraagt 4134 m².

⁴ Het pand is ongeveer even groot als een woning. Gelet op de verblijftijdentabel mag er van worden uitgegaan dat een horecapand gemiddeld een lagere bezettingsgraad heeft dan een woning.

gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en dat er door of langs het plangebied geen route gevaarlijke stoffen ligt.

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

3.9. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders¹. Voor fijn stof komen thans - landelijk bezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uursgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan.

In het kader van bestemmingsplan De Lutte Zuid 4^e fase (realisering woningbouw) is voor dat plangebied onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit is daarbij gebruik gemaakt van het CAR II-model (Calculation of Air pollution from Road traffic). CAR II is ontwikkeld door TNO als een screeningsmodel, dat wil zeggen als een eenvoudig hanteerbaar model waarmee op een snelle manier inzicht verkregen kan worden in de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit in dat gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van de autosnelweg A1. Het betreft hier een autosnelweg met een verkeersintensiteit van 28.560 motorvoertuigen per etmaal. In het model zijn verschillende gegevens ingevoerd zoals verkeersintensiteit, wegtype et cetera. Uit de resultaten blijkt dat van de onderzochte parameters de grenswaarde als plandrempel niet wordt overschreden.

Er is sprake van de vastlegging van een bestaande situatie en het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvan verwacht wordt dat die van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

¹ Zie het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM van februari 2005.

4.

De planbeschrijving

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de in het plangebied voorkomende functies (zie hoofdstuk 3) in het voorliggende plan worden geregeld. 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 worden alleen de meest voorkomende bestemmingen in het plangebied beschreven. Voor een aanvullende gedetailleerde beschrijving wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 5 (Toelichting op de voorschriften) en naar de voorschriften.

4.2. Woonbebouwing

Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige woonbebouwing is als uitgangspunt genomen dat er geen redenen aanwezig zijn om niet tot de toekenning van positieve woonbestemmingen over te gaan. Om die reden is aan iedere woning in het plangebied een positieve woonbestemming toegekend, afgestemd op de huidige verschijningsvorm van de betreffende woning.

Er zijn twee soorten woonbestemmingen, "woondoeleinden" en "woongebouwen".

Binnen de bestemming "woondoeleinden" worden vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen begrepen, bij de bestemming "woongebouwen" is sprake van een zogenaamd appartementengebouwen met (zorg)woningen.

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.

4.3. Winkel-, horeca- en bedrijfsbebouwing

De bestaande winkels en (horeca-)bedrijven in het plangebied verkrijgen de bestemmingsaanduiding "centrumdoeleinden", "horecadoeleinden" en "bedrijfsdoeleinden".

Voor de bepaling van de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", zoals die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze uitgave zijn de bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan de afstand ten opzichte van een rustige woonwijk.

Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan en een aantal bedrijven is vanwege 'afwijkende' bedrijvigheid specifiek aangeduid met "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan".

4.4. Bebouwing voor maatschappelijke voorzieningen

Met betrekking tot de scholen en andere maatschappelijke functies kan worden gesteld dat met de huidige voorzieningen in de behoefte wordt voorzien. Het handhaven van deze voorzieningen ligt dan ook voor de hand.

De scholen en alle andere bebouwing met een sociaal-culturele functie hebben de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Binnen deze bestemming kunnen de genoemde functies, indien gewenst, onderling worden (uit)gewisseld.

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. Begripsbepalingen.*
- 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 bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Woondoeleinden (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande (en eventueel nieuw te realiseren) woningen. Het betreft vrijstaande, halfvrijstaande of in rij gebouwde woonhuizen. Bepaald is dat de woningen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd. De goothoogte van de woningen is op de plankaart aangeduid.

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 50 m² (bij woningen in een rij) respectievelijk 65 m² (bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen), 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 een zogenaamd appartementengebouw.

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. Op de met "te bebouwen erven" aangeduide (tuin)gronden is de bouw van een bijgebouw mogelijk.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 6)

De binnen het plangebied gelegen bedrijven zijn als zodanig bestemd. In het voorschrift is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor burgemeester en wethouders onder meer bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van (onder andere) het straatbeeld en de milieusituatie. De 'afwijkende' bedrijfsvoering vindt regeling middels de aanduiding "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan".

Sportdoeleinden (artikel 10)

Dit artikel legt de bestemming vast van de gronden die thans gebruikt worden voor sportdoeleinden, met daarbij behorende voorzieningen als parkeerterrein en fietsenstalling. Voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren zijn uitgezonderd. Naast de recreatieve functie is ook een kantine toegestaan. Voor de toegestane bebouwingsoppervlakte is een bebouwingspercentage aangegeven.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 11)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn voor maatschappelijke voorzieningen. De bestemming biedt ruimte voor activiteiten die van maatschappelijk (onder andere educatief, sociaal-medisch, sociaal-cultureel en levensbeschouwend) belang zijn. De gebouwen mogen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde (binnen de bestemming) te kunnen komen tot een gewijzigde situering van bouwvlakken.

Centrumdoeleinden (artikel 13)

In dit artikel is de bestemmingsregeling opgenomen voor het gebied waarbij uitgangspunt is geweest het scheppen van waarborgen ter wille van een goed functioneren en een vriendelijk vestigingsklimaat. In die optiek is het van belang dat een maximale onderlinge uitwisseling van functies mogelijk is.

Deze bestemming staat vele gebruiksmogelijkheden toe, onder meer detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een gebruik van de begane grond (onder andere detailhandel, kantoren en dienstverlening) en de verdieping (uitsluitend wonen). Middels vrijstelling kan een afwijkend gebruik van de begane grond en/of verdieping(en) worden toegestaan.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 22)

Deze bestemming regelt de in het gebied gelegen woonstraten en gebieden met in overwegende mate een verblijfsfunctie. De wegen met een zogenaamde stroomfunctie vinden regeling in de bestemming "Verkeersdoeleinden". Binnen de bestemming kunnen ook parkeer-, speel- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Voet-/fietspad (artikel 23)

Dit artikel regelt de paden die van structurele betekenis zijn.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (artikel 26)

Over een deel van het plangebied is een archeologisch waardevol gebied als dubbelbestemming in beeld gebracht. Daarbij is deze functie van primair belang.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 27)

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 28)

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.

Gebruiksbepalingen (artikel 29)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling 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 30)

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 31)

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

5.3. Handhaving en handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van een actualiseringslag bestemmingsplannen. Het doel daarvan is mede het maken van handhaafbare bestemmingsplannen.

Bij het plan is aansluiting gezocht bij de systematiek van bestemmingsplannen die reeds geactualiseerd zijn, te weten de plannen voor de kernen Overdinkel en Glane.

De gebruiks- en bouwmogelijkheden 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.

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 de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet worden gedacht aan de relatie tussen de uitvoerbaarheid van het plan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen. In dit geval is sprake van een plan met een consoliderend karakter en niet van nieuwe ontwikkelingen.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het in het voorliggende geval gaat om de planologische regeling van een bestaande situatie.

Aan de realisatie van deze planologische regeling zijn voor de gemeente Losser geen bijzondere kosten verbonden, behalve de kosten voor het opstellen van het voorliggende plan. Op de economische uitvoerbaarheid wordt daarom niet verder ingegaan.

7.

Inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "De Lutte" heeft vanaf 26 april 2006 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder zijn zienswijze omtrent het voorontwerp kenbaar kunnen maken. In deze periode zijn 3 inspraakreacties ingediend. Onderstaand zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

1. **Heebing BV, Lossersestraat 18, 7587 PX De Lutte**

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt het plan voor wat betreft het perceel Lossersestraat 18 te wijzigen zodat bouwvergunning kan worden verleend voor stallingsruimte van machines en voertuigen van het bedrijf (grondwerken, loonbedrijf, transporten en verhuur grondverzetmachines). Gesteld wordt dat met een overdekte stalling ook het aanzicht van dit deel van de Lossersestraat wordt verbeterd.

Reactie gemeente

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming "bedrijven (B-A) (bebouwd en onbebouwd) en zijn er gebruiks (en bouw)mogelijkheden voor handel en nijverheid, met uitzondering van detailhandel. Op grond van het voorontwerp De Lutte zijn de gronden bestemd als Bedrijfsdoeleinden.

Met het oog op een efficiënte terreininrichting ontmoet het geen bezwaar om het bouwvlak zo te positioneren dat de voorgestane bebouwing kan worden gerealiseerd, mede omdat de te bebouwen oppervlakte per saldo gelijk blijft. Met het oog op de inpassing wordt een reeds langs de Lossersestraat aanwezige groenvoorziening alsnog vastgelegd.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast, in die zin dat de gewenste bebouwing planologisch mogelijk gemaakt wordt

2. **Aannemingsbedrijf Punt bv, Lossersestraat 41, 7587 PW De Lutte**

Samenvatting inspraakreactie

De geldende bestemming van Lossersestraat 41 en de opslagloods aan de Leeuwerikstraat biedt mogelijkheden voor bedrijven tot en met categorie 3. In het voorontwerp worden deze mogelijkheden beperkt tot categorie 1 en 2. Verzocht wordt de geldende bestemming ongewijzigd te laten.

Reactie gemeente

In het op dit moment nog geldende bestemmingsplan is aan de percelen de bestemming "bedrijven"(BA) toegekend. In verband met een verplaatsing van het aannemingsbedrijf naar het industrieterrein in De Lutte Zuid heeft Punt BV, na afloop van de inspraaktermijn te kennen gegeven dat de bedrijfslocatie aan de Lossersestraat 41 wordt opgeheven en dat het gewenst is op deze locatie een woning te bouwen. Daarbij is gevraagd om de opslagmogelijkheid in de kapschuur aan de Leeuwerikstraat te behouden. Ruimtelijk gezien is er aanleiding aan het verzoek tegemoet te komen. De bestemming van de (voormalige) bedrijfslocatie Lossersestraat 41 wordt gewijzigd in een woonbestemming en de

kapschuur aan de Leeuwerikstraat wordt bestemd voor opslagdoeleinden, waarbij de opslag van brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen wordt uitgesloten.

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast.

3. H. Oosterbroek, Dorpsstraat 48, De Lutte

Samenvatting inspraakreactie

- a. Inspreker stelt dat het perceel Dorpsstraat 13 (cafe Jossie) onterecht bestemd is als Centrumdoeleinden. Het moet een horecabestemming krijgen.
- b. Het onbebouwde terrein achter Dorpsstraat 13 en Irenestraat 8 dient bebouwingsmogelijkheden te krijgen. Het perceel heeft aan de Irenestraat een eigen toegang.
- c. Inspreker ziet graag bij de bestemming van het terrein van de maalterij een wijzigingsbevoegdheid opgenomen opdat het terrein kan worden benut voor woningbouw.

Reactie gemeente

Ad a.

Het huidig gebruik van het perceel Dorpsstraat 13 laat zich kwalificeren als lichte horeca. De bestemming Horecadoeleinden is toegekend aan de reeds bestaande horecapercelen met enige zaalruimte. Binnen Centrumdoeleinden is sprake van zogenaamde lichte horeca die vooral aansluit bij de openingstijden van winkels en die weer eenvoudig kan worden ingezet voor detailhandel.

Ad b.

Bebouwingsmogelijkheden op het binnenterrein worden ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. De toegangsweg hoort functioneel bij Dorpsstraat 13 en dient dienovereenkomstig te worden bestemd (zonder bebouwingsmogelijkheden).

Ad c.

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden is al een dergelijke wijzigingsregeling opgenomen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de bedoelde toegangsweg bestemd wordt als Centrumdoeleinden.

7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp van het bestemmingsplan De Lutte aan verschillende instanties aangeboden. De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat weergegeven. Na de samenvatting is de reactie van de gemeente weergegeven. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

1. Provinciale diensten Overijssel, reactie d.d. 26 september 2006

Samenvatting overlegreactie

- a. De actualisering van de bestemmingsplanregeling wordt toegejuicht.
- b. Geadviseerd wordt om het plan De Lutte Zuid 4^e fase in het kader van de actualisering in dit bestemmingsplan mee te nemen.
- c. In het plan is een nieuwe ontwikkeling geprojecteerd. Het betreft het muziekgebouw/muziekkapel aan de Plechelmusstraat. Binnen de daarvoor gekozen bestemming zijn ook gebruiksmogelijkheden voor geluidsgevoelige functies. Geadviseerd wordt om geluidsgevoelige functies eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid toe te staan.
- d. Met het oog op de geprojecteerde muziekkapel speelt de belangenafweging van de eventueel ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden. Een gericht onderzoek naar flora en fauna en een verantwoording van de wijze van compensatie dient deel uit te maken van dit bestemmingsplan.
- e. De wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden komt niet logisch over.
- f. In verband met de aanwezigheid van een lpg-tankstation aan de Dorpsstraat dient de zone van het plaatsgebonden risico op de plankaart te worden opgenomen en dient een passende regeling te worden opgenomen. De rapportages dienen deel uit te maken van het plan.
- g. Geadviseerd wordt op inzichtelijke wijze aandacht te besteden aan zowel de nabije agrarische bedrijvigheid als de mogelijke hinder die uitgaat of kan uitgaan van in en nabij het plangebied aanwezige bedrijvigheid.
- h. Geadviseerd wordt aandacht te besteden aan de in voorschrift 6.4.1 vervatte mogelijkheden met betrekking tot 'nadere aanduidingen'.
- i. Geadviseerd wordt om conclusies en rapporten aangaande de luchtkwaliteit deel te laten uitmaken van dit bestemmingsplan.
- j. Geadviseerd wordt om bij Horecadoeleinden de overlast veroorzakende horeca uit te sluiten en bij Opslagdoeleinden aandacht te besteden aan de begrenzing en verantwoording danwel de uitsluiting van gevaarlijke explosieve stoffen/vuurwerk.
- k. Het plan kan met uitzondering van de gronden voor de nieuw geprojecteerde muziekkapel en de gronden binnen het invloedsgebied een basis vormen voor vrijstelling op grond van artikel 19. lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie gemeente

Ad a.

Dit onderdeel wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad b.

Het plan De Lutte Zuid 4^e fase zal in dit plan worden opgenomen.

Ad c.

Bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden zal de vestiging van geluidsgevoelige functies afhankelijk worden gesteld van een wijziging van het plan.

Ad d.

Er is gericht onderzoek gedaan naar de eventueel aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarvan wordt in de toelichting verslag gedaan.

Ad e.

De opnemings van de wijzigingsbevoegdheid is ingegeven door de wens om in voorkomend geval ook (uitsluitend) de situering van de thans aangeduide bouwvlakken te kunnen wijzigen.

Ad f.

Voor bedoeld lpg-tankstation is de doorzet vastgelegd in de bij het verkooppunt behorende bestemmingsomschrijving. In het kader van het door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan De Lutte Noord is het aspect externe veiligheid uitgebreid in beeld geweest. De desbetreffende rapportage zal ook in dit plan worden opgenomen.

Ad g.

Ten aanzien van de buiten het plangebied gesitueerde agrarische bedrijven Dorpsstraat 54 en Lossersestraat 64 kan het volgende worden opgemerkt.

Bij perceel Dorpsstraat 54 is sprake van een bedrijvigheid (op basis van amvb) met 16 stuks jongvee en bij Lossersestraat 64 (op basis van vergunning) van 80 stuks vee. Ingevolge het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij is de afstand tussen een veehouderij (als hier aanwezig) en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter. Indien die afstand in werkelijkheid minder is, dan wordt een eventuele vergunning niet geweigerd indien die afstand niet afneemt en het aantal dieren niet toeneemt.

In dit bestemmingsplan is feitelijk sprake van de vastlegging van de bestaande toestand en is er binnen de bedoelde afstand geen mogelijkheid van een toename van het aantal geurgevoelige objecten. In de in het plan opgenomen wijzigingsmogelijkheden is voorts de voorwaarde opgenomen dat bij een eventuele wijziging geen sprake mag zijn van een aantasting van de milieusituatie.

De overige in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft regeling gevonden in die zin dat bedrijven van categorie 1 en 2 zijn toegestaan en dat de reeds aanwezige en 'zwaardere' bedrijvigheid expliciet zijn aangeduid. Teneinde te kunnen komen tot een sanering van bedrijvigheid uit 'stedelijk gebied' is in het voorschrift een wijzigingsbevoegdheid (met daaraan gekoppeld de meest gebruikelijke voorwaarden) opgenomen.

Ad h.

De redactie van het voorschrift zal worden aangepast.

Ad i.

Bedoelde rapportage zal aan het plan worden toegevoegd.

Ad j.

Ingevolge de begripsbepaling wordt onder horeca(bedrijf) niet begrepen de discotheek. De bij de voorschriften behorende Lijst van horecabedrijven is uitsluitend opgesteld met het oog op horecavoorzieningen in centrumgebieden en de wens om een relatie te leg-

gen met de openingstijden van winkels. Ter wille van de duidelijkheid is in het voorschrift Horecadoeleinden ook een relatie met bedoelde lijst gelegd.

Het voorschrift Opslagdoeleinden zal worden aangepast in die zin dat de opslag van brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen wordt uitgesloten.

Ad k:

Van dit onderdeel wordt met instemming kennis genomen.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie op onderdelen worden aangepast.

2. VROM Inspectie regio Oost, reactie d.d. 31 mei 2006

Samenvatting overlegreactie

- a. Geen van de rijksdiensten heeft op- en/of aanmerkingen op het voorontwerp.
- b. het voorontwerp kan aangemerkt worden als categorie van geval van de provinciale vrijstellingenlijst (ex artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Reactie gemeente

Van de reactie wordt met belangstelling kennis genomen

3. Waterschap Regge en Dinkel, reactie d.d. 11 mei 2006

Samenvatting overlegreactie

Het Waterschap deelt mee dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen

Reactie gemeente

Van de reactie wordt met belangstelling kennis genomen

4. Nederlandse Gasunie N.V.

Samenvatting overlegreactie

- a. De Gasunie deelt mee dat in het plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf aanwezig zijn.

Reactie gemeente

Van de reactie wordt met belangstelling kennis genomen

7. Vitens, reactie d.d. 23 mei 2006

Samenvatting overlegreactie

Vitens meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Reactie gemeente

Van de reactie wordt met belangstelling kennis genomen

7.3. Ambtshalve wijzigingen (voorschriften en/of plankaart)

A. Industrierrein De Lutte Zuid

In het plangebied zal ook het gebiedsdeel van het onlangs goedgekeurde bestemmingsplan Industrierrein De Lutte Zuid worden opgenomen. Mede als gevolg daarvan wordt ook de bij dit plan behorende lijst van bedrijven aangepast.

B. Blad 1 plankaart

- opname bestemming voet-/fietspad voor het pad tussen Beatrixstraat en Bentheimerstraat;
- aanpassing bouwvlakken bestemming Nutsdoeleinden.

C. Aanvulling Artikel 1 - Begripsbepalingen met

- geluidsgevoelige functies;
- hogere grenswaarde;
- voorkeursgrenswaarde.

D. Aanpassingen artikel 6 - Bedrijfsdoeleinden

- vastlegging dienstwoningen Luttermolenveldweg;
- aanpassing lijst van bedrijven;
- vervallen vrijstellingsregeling bedrijven van hogere categorie;
- aanpassing wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft aanduidingen.

E. Aanpassing artikel 8 - Opslagdoeleinden

- in bestemmingsomschrijving opname van de bepaling dat de opslag van brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen en vuurwerk niet is toegestaan.

F. Aanpassing artikel 11 - Maatschappelijke doeleinden

- aanpassing bestemmingsomschrijving in die zin dat de bestaande geluidsgevoelige functies daaronder worden begrepen;
- opname wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van dan wel het gebruik ten dienste van geluidsgevoelige functies.

G. Aanpassing artikel 13 - Centrumdoeleinden

- opname aanduiding huidige bedrijfsactiviteit voor perceel Dorpsstraat 13.

H. Aanpassing artikel 14 - Horecadoeleinden

- aanpassing bestemmingsomschrijving en koppeling aan de lijst van horecabedrijven.

juli 2007.