

**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële
herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte**

Gemeente Losser



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

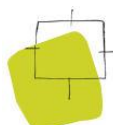
**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële
herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

21 oktober 2014
Projectnummer 136.00.01.23.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Google earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleid	13
3.1	Gemeentelijk beleid	13
4	Onderzoeken	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Milieuzonering	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Bodem en water	17
4.6	Ecologie	17
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	17
5	Juridische vormgeving	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Opzet van de regels	19
6	Economische uitvoerbaarheid	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Inleiding



Bij het voormalig (afgebrande) horecapand de Tankenberg aan de Tankenbergweg 3 in De Lutte, gemeente Losser, is een bedrijfswoning gesitueerd. Het voornemen is de bestaande dienstwoning van het horecapand af te splitsen en als zelfstandige woning te bestemmen.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 19 maart 2013). Het plangebied is hierin bestemd tot Horeca.

De voorgenomen splitsing is conform het bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan. Uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is afsplitsing niet bezwaarlijk.

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de dienstwoning de bestemming Wonen en is een bedrijfswoning uitgesloten bij een toekomstig horecapand. Een gedeelte van het naastgelegen agrarisch gebied (in het vigerende bestemmingsplan abusievelijk bestemd als Agrarisch) is altijd in gebruik geweest als tuin bij de woning. In voorliggend bestemmingsplan is hieraan de bestemming Wonen gegeven.

In het volgende hoofdstuk worden het plan en de achtergronden nader toegelicht. Het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving aan bod. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving

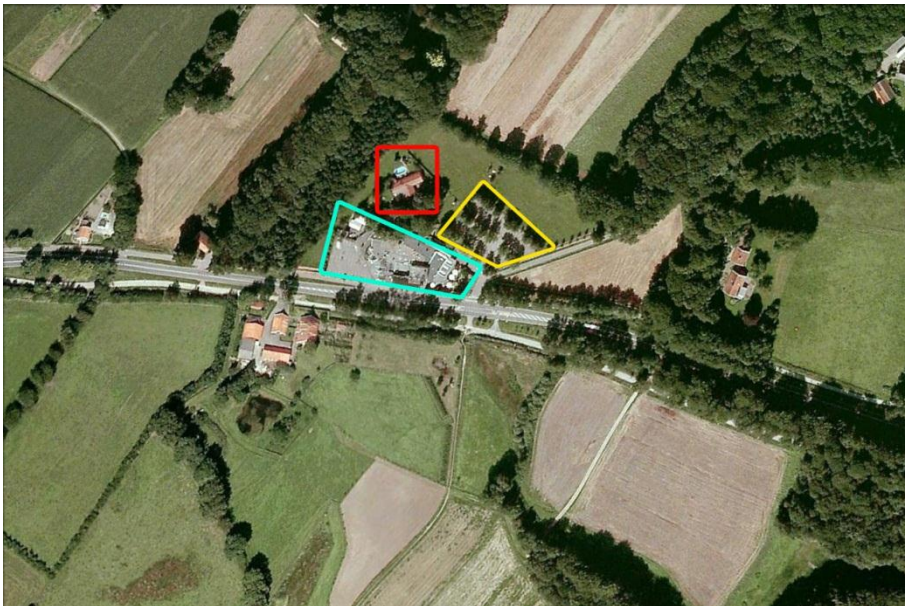
2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Losser, in het oosten van de provincie Overijssel, in de streek Twente. Het plangebied betreft het perceel Tankenbergweg 3 in De Lutte.

In het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning, een door brand verwoest hotel-restaurant en parkeerterrein. Ten oosten grenst het plangebied aan de Tankenbergweg en weiland van en ten westen is een woning gesitueerd. Tegenover het plangebied ligt de bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf. Het plangebied heeft twee ontsluitingswegen, die uitkomen op de N735 en de Tankenbergweg.



Luchtfoto met in rood de locatie van de bedrijfswoning, in blauw de locatie van de (voormalige) hotel-restaurant De Tankenberg en in geel het parkeerterrein van het hotel-restaurant (bron: Google Earth)



Aanzicht (voormalig) hotel-restaurant (bron: Google Streetview)

2.2

Toekomstige situatie

De bedrijfswoning behorende bij het (voormalige) hotel-restaurant De Tankenberg zal in gebruik worden genomen als zelfstandige wooneenheid.

Hotel-restaurant De Tankenberg zal bestemd blijven voor horeca. Middels voorliggend bestemmingsplan is het uitgesloten dat in de toekomst bij het hotel een bedrijfswoning kan worden opgericht.

Beleid 3

3.1

Gemeentelijk beleid

In voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe dienstwoning bij het hotelrestaurant De Tankenberg in de toekomst uitgesloten. Hierdoor ontstaat er geen extra woning op het perceel waardoor er vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de afsplitsing van de woning. Een afsplitsing zal bovendien geen belemmeringen geven voor een toekomstige horecagelegenheid. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Onderzoeken

4

4.1

Geluidhinder

Aangezien er geen nieuwe bebouwing in het plangebied is geprojecteerd, kan akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder achterwege blijven.

4.2

Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft een grootse afstand voor hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congressentra van 10 m. De woning is op circa 25 m van de horecagelegenheid gesitueerd. Er treden geen belemmeringen op ten aanzien van het plangebied.

4.3

Luchtkwaliteit

Het plan biedt de mogelijkheid tot het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. Voor het voornemen wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hierdoor zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal ritten per etmaal. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

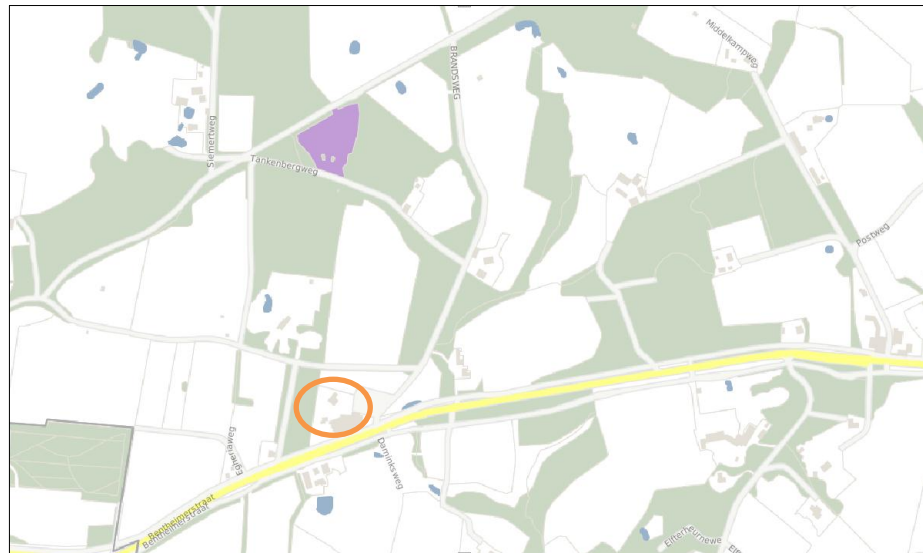
Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en be-

staande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INRICHTINGEN

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel).



Uitsnede risicokaart (plangebied omcirkeld)

VERVOER

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin is vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeersstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Losser vindt plaats over de weg en het spoor. Op basis van onderzoek door Verkeer & Waterstaat blijkt dat voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en spoor in de gemeente Losser geen problemen, aandachts- of knelpunten aanwezig of zijn te verwachten met betrekking tot het plaatsgebonden risico en groepsrisico. De gemeente heeft de A1 aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A1 ligt op circa 2 km van het plangebied. Er treden geen belemmeringen op voor het plangebied.

In het plangebied zijn geen aardgastransportleidingen aanwezig.

BUISLEIDINGEN

4.5

Bodem en water

Aangezien er geen nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd en de functie van de bebouwing feitelijk niet veranderd, kan bodemonderzoek achterwege blijven.

BODEM

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

WATER

De waterafvoer in het plangebied blijft ongewijzigd. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet van (nadelige) invloed is op de waterhuishouding van het plangebied.

4.6

Ecologie

Aangezien er geen nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd, dan wel gesloopt en ook geen bomen zullen worden gekapt, kan onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en/of de Ecologische Hoofdstructuur achterwege blijven.

4.7

Archeologie en cultuurhistorie

In het plangebied zullen geen bodemingrepen plaatsvinden, hierdoor kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

De cultuurhistorische waarden in het gebied zullen niet worden aangetast, omdat er geen fysieke wijzigingen aan de bebouwing en het landschap zullen plaatsvinden.

5.1

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 toegepast. Met deze Standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Opzet van de regels

Bij de opzet van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Lossler.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 is de bestemming opgenomen. Er is sprake van twee bestemmingen, te weten Wonen en Horeca. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbin-

nen alle aanwezige/voormalige bebouwing ligt/lag, zoals de woning en de diverse bedrijfsgebouwen. Dit betreft de bedrijfsgebouwen voor het hotel. Aan het horecagedeelte van het hotel is de aanduiding 'dienstwoning uitgesloten' toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Te zijner tijd zullen hier de resultaten van eventuele zienswijzen en het overleg worden opgenomen.