

Inspraakreactienota

voorontwerp "bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte".

Onaanvaardbare aantasting woon-leefklimaat.

Visuele hinder.

Door de vestiging van een bedrijfsgebouw zal visuele hinder optreden. Destijds is bewust voor perceel Haverkotte 14 gekozen omdat er geen bouwplannen voor het achterliggende gebied waren. Het bedrijfsgebouw kan op zeer geringe afstand van het huisperceel worden gebouwd. Een dergelijk gebouw vormt een massaal complex in het huidige landschap waarbij tevens een afwijkingsmogelijkheid in de regels opgenomen van de maximale bouwhoogte van 8 meter naar een hoogte van 12 meter.

Reactie gemeente.

- De planologische ontwikkeling kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee rekening had kunnen worden gehouden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Het te ontwikkelen perceel ligt tussen een bedrijventerrein en (op enige afstand) een woonwijk. Ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan een aanvraag tegemoetkoming in schade ex. Artikel 6.1 Wro in te dienen.

- Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In de regels is een maximale bouwhoogte opgenomen van 8 meter. In het inspraakplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen tot 12 meter.

Reactie gemeente.

De afwijkingsmogelijkheid zal uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Het ontwerpplan wordt hierop aangepast.

Geluidhinder.

Het af- en aanrijden van auto's zal de benodigde geluidsoverlast met zich meebrengen. Het ligt in de verwachting dat er 257 verkeersbewegingen plaatsvinden. Ook het rondrijden met een heftruck en het laden en lossen zal zorgen voor geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

Het bedrijf is niet als zodanig in de VNG- uitgave opgenomen. De bedrijfsactiviteiten kunnen wat betreft de bedrijfsactiviteiten/ milieu-uitstraling het meest worden vergeleken met "bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten. Dergelijke markten vallen onder de milieucategorie 2 waarvoor een minimale richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. De zoneafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk met streefwaarde van 45 dBA. Het laden en lossen vindt plaats aan de oostzijde van het gebouw. Hier bevindt zich de enige toegang tot de opslag-magazijnruimte. De bevoorrading geschiedt 3 a 4 x per week

per vrachtwagen. Deze rijden achterwaarts op het terrein en worden gelost met een heftruck. Ook komen dagelijks pakketdiensten met een bestelbus goederen brengen/afhalen, uitgegaan wordt van 4 bewegingen afgeleverd of opgehaald. De conclusies van een uitgevoerd akoestisch onderzoek geven aan dat de streefwaarde van 45 dBA (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau/65dBA voor een rustige woonwijk voor de geluidbelasting voor de gevels van de woningen onder de genoemde uitgangspunten ruimschoots wordt onderschreden.

Vanuit het oogpunt van milieu(zonering) zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Lichthinder.

Door het realiseren van het bedrijfsgebouw zal door het uitstralen van kunstlicht hinder worden ondervonden in de woning zowel tuin. Tevens zal overlast worden ondervonden van lichtbundels van komende en vertrekkende auto's.

Reactie gemeente:

Met de initiatiefnemer is de afspraak gemaakt dat aan de noordzijde geen terreinverlichting wordt aangebracht. De openingstijden van het bedrijf zijn uitsluitend overdag. Van lichthinder verkeer is hierdoor geen sprake. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen in relatie tot het aspect "donkerte" en lichthinder.

Verkeer aantrekkende werking.

Het aantal motorvoertuigen zal naar schatting maximaal 75 per weekdag bedragen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de voorzijde van het gebouw. Parkeren voor personeel geschiedt aan de noordzijde van het gebouw. In de inrichtingstekening zijn op eigen terrein 24 parkeerplaatsen geprojecteerd. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Dorpstraat. De omliggende infrastructuur is van voldoende omvang om het verkeer op een adequate en verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen.

Strijd met provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

Het plan is voorgelegd aan de provincie. Vanuit de provincie is aangegeven dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Hiermee is voldaan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Strijd met gemeentelijk beleid.

Reactie gemeente:

Frictie leegstand.

Morsink Diervoeders is thans gevestigd aan de Dorpstraat 41 de Lutte. De huidige winkeloppervlakte bedraagt plus minus 150 m². Het bedrijf kampt met ruimtegebrek. De bedrijfsactiviteiten zijn van belang voor de leefbaarheid van het dorp de Lutte. Naast de verkoop van diervoeders vindt tevens detailhandel plaats. De activiteiten zijn vergelijkbaar met een "Welkoop" winkel. Nieuwvestiging betekent dat de huidige winkel beschikbaar komt

voor andere/nieuwe detailhandelsactiviteiten. Het is aan de eigenaar of tot verhuur/verkoop wordt overgegaan. Bij leegstand betekent dit de enige frictieleegstand in de Lutte welk aanvaardbaar wordt geacht.

Strijd met stedenbouwkundige visie.

Reactie gemeente.

De gemeente Losser is bezig met de voorbereiding van een herinrichting van de Dorpstraat. Daarbij wordt zowel de locatie 'Morsink', als de daartegenover gelegen locatie 'Oosterbroek' in acht genomen. Hiermee wordt beoogd om de entree van het dorp opnieuw vorm te geven.

Op 15 oktober 2013 is de "Welstandsnota Losser" vastgesteld. In deze nota is het gebied aangemerkt als Welstandsniveau 2. In deze gebieden is het beleid gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. Het plan is beoordeeld door het Oversticht / Stadsbouwmeester en van een voorlopig positief advies voorzien. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

De locatie "Morsink" bevindt zich op een beeldbepalende (hoek) locatie en zal een nieuwe ruimtelijke schakel vormen tussen het bedrijventerrein aan de oostzijde en het dorp aan de westzijde. Gekozen is voor een bouwmassa die de kenmerken ontleent aan een historisch en streekeigen agrarisch schuurmodel. De stijlkenmerken van een historische schuur zijn op een eigentijdse wijze vertaald in het ontwerp. Daarbij wordt zowel aangesloten op de karakteristiek van het dorp als de historische boerderij, die naast de bouwkegel is gelegen. Bij de positionering is rekening gehouden met de erfopzet van de bestaande boerderij. Deze blijft intact. Eveneens is bij de planopzet sprake van een grote vrije ruimte op het perceel t.o.v. de nieuwbouw. Door de verspringende bouwmassa wordt optimaal ingespeeld op de bocht in de weg en treedt een verschaling van het bouwvolume op (passend bij de maat en schaal van het dorp).

Vuurwerkopslag.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat geen opslag/verkoop van vuurwerk zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Inspraakreactie [REDACTED]

Bedrijfswoning is niet toegestaan. Zijn andere bouwwerken toegestaan?.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Detailhandel zijn andere bouwwerken toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf-terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,5 meter.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter.

Onder andere bouwwerken wordt verstaan bouwwerken geen gebouw zijnde.

Noordzijde van het pand wordt gebruikt voor opslag en tevens als laad- en losplek. Dit is in strijd met voorgaande mondelinge afspraken. Laden en lossen zou aan de oostzijde plaatsvinden. Laden en lossen geeft meer geluidsoverlast. Wanneer vindt deze plaats en hoe vaak per week. Betreft het bestel- of vrachtauto's. Kan na de herziening van het bestemmingsplan maatregelen worden geëist als blijkt dat de geluidbelasting hoger is als in het plan wordt omschreven. Is het mogelijk om na vergunning verstrekking alsnog maatregelen af te dwingen geluidsoverlast af te dwingen op grond van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het laden en lossen vindt plaats aan de oostzijde van het gebouw. Hier bevindt zich de enige toegang tot de opslag-magazijnruimte. De bevoorrading geschiedt 3 a 4 x per week per vrachtwagen. Deze rijden achterwaarts op het terrein en worden gelost met een heftruck. Ook komen dagelijks pakketdiensten met een bestelbus goederen brengen/afhalen, uitgegaan wordt van 4 bewegingen afgeleverd of opgehaald. De conclusies van een uitgevoerd akoestisch onderzoek geven aan dat de streefwaarden genoemd in het akoestisch onderzoek ruimschoots worden onderschreden.

De voormalige boerderij Dorpstraat 47 is een rijksmonument. Een van de criteria op grond waarvan de boerderij is aangemerkt als rijksmonument is de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp de Lutte. Waarom is de voorgenomen ontwikkeling hiermede niet in strijd.

Reactie gemeente:

De gemeente Losser is bezig met de voorbereiding van een herinrichting van de Dorpstraat. Daarbij wordt zowel de locatie 'Morsink', als de daartegenover gelegen locatie 'Oosterbroek' (door de provincie geïnventariseerd als "lelijke plek") in acht genomen. Hiermee wordt beoogd om de entree van het dorp opnieuw vorm te geven.

Op 15 oktober 2013 is de "Welstandsnota Losser" vastgesteld. In deze nota is het gebied aangemerkt als Welstandsniveau 2.

In deze gebieden is het beleid gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg worden beoordeeld.

De locatie Morsink bevindt zich op een beeldbepalende (hoek) locatie en zal een nieuwe ruimtelijke schakel vormen tussen het bedrijventerrein aan de oostzijde en het dorp aan de westzijde. Gekozen is voor een bouwmassa die de kenmerken ontleent aan een historisch en streekeigen agrarisch

schuurmodel. De stijlkenmerken van een historische schuur zijn op een eigentijdse wijze vertaald in het ontwerp. Daarbij wordt zowel aangesloten op de karakteristiek van het dorp als de historische boerderij, die naast de bouwkavel is gelegen. Bij de positionering is rekening gehouden met de erfopzet van de bestaande boerderij. Deze blijft intact. Eveneens is bij de planopzet sprake van een grote vrije ruimte op het perceel t.o.v. de nieuwbouw. Door de verspringende bouwmassa wordt optimaal ingespeeld op de bocht in de weg. De gekozen architectuur ondersteunt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in directe omgeving. Het plan is beoordeeld door het Oversticht / Stadsbouwmeester en van een voorlopig positief advies voorzien. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Door de gekozen bouwmassa en de kenmerken, ontleent aan een historisch en streekeigen agrarisch schuurmodel, wordt geen afbreuk gedaan aan het beeldbepalende boerderijcomplex aan de rand van de oude kern van het dorp de Lutte. Uit de waarderingscriteria, opgenomen in de rijksmonumentenlijst Losser 2008, kan worden afgeleid dat de voorzijde van het boerderijcomplex beeldbepalend is voor de Dorpstraat (de voormalige boerderij en de erfopzet is gericht op de Dorpstraat in samenhang met de schuur aan de linkerzijde van de boerderij). De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de beeldbepalende situering van het boerderijcomplex.

Is er sprake van vuurwerkopslag en waar vind deze plaats?

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt af te zien van verkoop/opslag van vuurwerk. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

GEMEENTE LOSSER ✓			
Zaak nr.	£		
Doc. nr.	15.00 17024		
29 OKT 2015			
Afdeling	BSP		Bijlage
E-mail			

Aangetekend

Gemeente Losser
T.a.v. college van burgemeester en wethouders,
Postbus 90,
7580 AB Losser.

Betreft: Zienswijze voorontwerp " bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte".

Geacht college,

Op 22 september 2015 heeft u het voorontwerp " bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte" gepubliceerd. Dit voorontwerp ligt vervolgens vanaf 22 september voor een periode van zes weken ter inzage. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de toekomstige vestiging van Morsink Diervoeders & Hobby en een planologische inpassing van een vergroting van de tuin voor het perceel Dorpstraat 47 te de Lutte.

Hierbij willen wij zienswijze indienen tegen voorontwerp " bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte". Aangezien ons woonperceel, het Haverkotte 14 te De Lutte direct grenst aan het plangebied moeten wij als belanghebbende worden aangemerkt. De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen te weten:

Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat

Visuele hinder

Door in dit plan de vestiging van een bedrijfsgebouw achter ons perceel toe te staan, zal visuele hinder optreden. Destijds hebben wij bewust voor dit perceel gekozen omdat er geen bouwplannen waren voor het weiland en de prachtige houtwal grenzend aan onze tuin. Thans hebben wij een vrij uitzicht over het achterliggende gebied en wensen wij dit te behouden. Op grond van het voorontwerp mag het bedrijfsgebouw inclusief de parkeerplaatsen op zeer geringe afstand van onze woning gerealiseerd worden.

Het voorontwerp geeft aan dat er een bedrijfsgebouw wordt gebouwd. Voor dit bedrijfsgebouw geldt een maximale bouwhoogte van acht meter. Een dergelijk gebouw vormt een massaal complex in het huidige landschap waardoor wij tegen een enorme muur aan gaan kijken.

Dit klemt temeer nu onze tuin direct is gelegen aan het plangebied en het te realiseren gebouw inclusief parkeerplaatsen en wel op zeer korte afstand van onze tuin. Het college kan zelfs ontheffing verlenen, zie hoofdstuk twee artikel 3.3.1. afwijkingsbevoegdheid, tot een hoogte van 12 meter en het verminderen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot nul meter. Voorgaande is in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid.

Geluidshinder

Op dit moment heeft het perceel bestemming tuin en vinden er geen enkele bedrijfsactiviteiten plaats. Vooral het af- en aanrijden van auto's zal de nodige geluidsoverlast met zich meebrengen. Op dit moment zijn de verkeersbewegingen op het perceel nul. Als het gebouw is gerealiseerd ligt het in de verwachting dat er 257 verkeersbewegingen per weekdag zullen plaatsvinden. Deze toename zal leiden tot geluidsoverlast waarbij ook gedacht moeten worden aan dichtslaande portieren en pratende mensen. Ook het rondrijden met een heftruck, die wordt gebruikt om materiaal te verplaatsen en producten naar geparkeerde auto's te brengen zal geluidsoverlast veroorzaken. Tevens zal het laden en lossen van vrachtverkeer zorgen voor overlast.

Lichthinder.

Door het realiseren van een bedrijfsgebouw zal achter onze woning de verlichting toenemen. Hierbij moet worden gedacht aan de verlichting van het parkeerterrein, reclame-uitingen aan of in de directe nabijheid van het bedrijfsgebouw. Gezien de situering van de parkeerplaats en in- en uitrit zullen de

lichtbundels van komende en vertrekkende auto's in onze tuin en woning gaan schijnen. Wij vrezen dan ook hinder te ondervinden van het uitstralen van kunstlicht in zowel mijn woning als tuin.

Verkeersaantrekkende werking

Uitgangspunt is dat door het realiseren van het bedrijfsgebouw verkeersbewegingen gegenereerd zullen worden. De verwachting is dat er 257 verkeersbewegingen per weekdag zullen plaatsvinden. Niet alleen levert dit gezien de situatie van het inrit van het terrein een vermindering van de verkeersveiligheid maar zeker ook geluidsoverlast op (zie boven). Het rustige karakter dat nu op aangrenzend perceel aanwezig is verdwijnt hierdoor. Op dit punt heeft geen enkel onderzoek plaatsgevonden en is alles gebaseerd op aannames waardoor het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

Strijd met provinciaal beleid

Met de Omgevingsvisie beschrijft de provincie Overijssel de koers t.a.v. het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, economie, milieu en water. Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaamheid en Sociale kwaliteit vormen hierin de rode draad. De ambitie van de Omgevingsvisie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij moet herstructurering van de woon-, werk-, en voorzieningenmilieus een bijdrage leveren en waar mogelijk aantrekkelijk houden en de diversiteit van milieus versterken. Daar is in dit geval geen sprake van. Er wordt een bedrijf uit het centrumgebied gehaald en gesitueerd in de bestemming woonwijk (omgevingsvisie provincie Overijssel), welke is gelegen aan de rand van het dorp. Hierdoor vindt er een duidelijke verschraving van de oude locatie plaats. Juist het verplaatsen van het bedrijfspand uit de dorpskern draagt niet bij aan het vitaal en aantrekkelijk (leegstand) houden van het huidige centrumgebied. Het is onduidelijk hoe aan de provinciale ambitie wordt voldaan nu het voorontwerp een verplaatsing van een bedrijf mogelijk maakt waardoor er leegstand in het centrumgebied gaat ontstaan. Hieronder zal daar verder op in worden gegaan.

Strijd met gemeentelijk beleid

De (concept)structuurvisie Losser zou het actuele beeld van het Ruimtelijk Orderingsbeleid van de gemeente moeten geven. Echter hier is nog slechts sprake van een conceptbeleid. Dit beleid is nog niet vastgesteld door het college en de gemeenteraad. Het is dan ook vreemd om het huidige voorontwerp te toetsen aan beleid dat nog niet is vastgesteld. Toetsing moet gebeuren aan beleid dat is vastgesteld. Nu wordt onduidelijkheid en rechtsongelijkheid in de hand gewerkt. Mocht men echter toch uitgaan van deze (concept)structuurvisie dan het volgende. In dit beleid wordt ervan uitgegaan voorzieningen te bundelen ter hoogte van het huidige centrumgebied. Gezien de voorgenomen verplaatsing is hiervan absoluut geen sprake. Een bedrijfspand wordt uit het huidige centrumgebied verwijderd en gesitueerd aan de rand van een woonwijk. In totaal is in het centrumgebied waar het bedrijfspand nu is gevestigd 1600 m² aan vloeroppervlakte aanwezig. Hiervan zal na vertrek 800 m² leeg komen te staan. Dit is 50% van het aanwezige vloeroppervlak. Hierdoor kan worden gesteld dat de frictie leegstand onaanvaardbaar hoog is en dit in strijd is met het gemeentelijk beleid om voorzieningen te bundelen in het huidige centrumgebied.

Strijd met stedenbouwkundige visie

Het onderhavige plangebied is in de welstandsnota Losser, visie op beeldkwaliteit, aangeduid als historische invalsweg (welstandsniveau twee). In gebieden die aangeduid worden als niveau twee is het welstandbeleid gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Op dit moment heeft het perceel de bestemming tuin met daarnaast gelegen een voormalig agrarische woning met enkel karakteristieke kenmerken. Juist het open karakter en de voormalig agrarische woning geven invulling aan de cultuurhistorische waarden die in het welstandbeleid zijn aangegeven. Dat er nu een bedrijfspand wordt gesitueerd van acht meter hoog met de mogelijkheid naar 12 meter hoogte, en met een vloeroppervlakte van 700 m² met bijbehorende parkeervoorzieningen, is in strijd met het geldende welstandsbeleid.

Milieuzonering

Bij milieuzonering moet worden uitgegaan van twee gebiedstypen te weten rustige woonwijk en gemengd gebied. Op basis van de omgevingsvisie van de provincie moet dit deel worden aangemerkt als woonwijk. De feitelijke situatie is dat er op dit moment geen enkele vermenging van wonen en bedrijvigheid plaatsvindt, maar er sprake is van een duidelijke functiescheiding. Aan de overkant van de dorpstraat zijn de bedrijven en woningen wel met elkaar vermengd.

Hiervan uitgaande dat het bedrijfspand onder milieucategorie twee valt zal de afstand tot een object minimaal 30 meter moeten bedragen gemeten vanuit de grens van het plangebied. Op basis van de bijgevoegde plankaart bedraagt de werkelijke afstand tussen het Haverkotte 14 en de grens van het plangebied slechts negen meter. Hiermee wordt niet aan de gestelde afstandseisen voldaan. Verder wordt aangegeven dat dichtslaande portieren op een grotere afstand dan 30 meter plaatsvinden. Gezien de ligging van de parkeerplaatsen ten opzichte van het Haverkotte 14 is dit niet het geval. Hierdoor zal er dus de nodige overlast worden ervaren.

Opslag Vuurwerk

In het voortontwerpbestemmingsplan is het noodzakelijk dat de veiligheidsafstanden voor de opslag van vuurwerk zijn geïntegreerd. Bij de vaststelling van een bestemmings- wijzigings- of inpassingsplan moet het bevoegd gezag voor de lokale ruimtelijke ordening de geldende veiligheidsafstanden, die in bijlage drie van het Vuurwerkbesluit zijn opgenomen, toepassen. In het onderliggende plan is niet duidelijk waar en hoeveel vuurwerk er zal worden opgeslagen waardoor niet kan worden beoordeeld of aan de gestelde afstand criteria kan worden voldaan. Hierdoor kan ook niet beoordeeld worden of aan de externe veiligheid wordt voldaan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan het voortontwerp bestemmingsplan niet in stand worden gelaten nu dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een veilig en aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bovendien niet gegarandeerd worden. Ik verzoek u de inspraakreactie in uw besluitvorming mee te nemen en af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Hoogachtend



Fam. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Het college van burgemeester en wethouders van Losser,

Postbus 90,
7580 AB Losser.

GEMEENTE LOSSER ✓			
Zaak nr.			
Doc. nr.	15a016291		
19 OKT 2015			
Afdeling	BSP		Bijlage
E-mail			

De Lutte, 13-10-2015

Onderwerp: vragen mbt inspraak bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte"

Geacht college,

Naar aanleiding van bovengenoemde procedure bestemmingsplan, heb ik de volgende vragen.

Punt 3.2

Er zal geen bedrijfswoning worden gerealiseerd. Geldt voor het plan ook dat andere 'bouwwerken' niet zijn toegestaan?

De noordzijde van het pand wordt, naast opslag, ook gebruikt als laad- en losplek. Dat is in strijd met wat mij mondeling is meegedeeld bij mijn voorstel/verzoek om de uitbreiding van de tuin van mijn buurman tbv de bouw van een grote schuur aan de oostzijde van zijn tuin te realiseren ipv de noordzijde. Het laden en lossen zou dat in de weg staan, omdat dit aan de oostzijde zou plaatsvinden. Nu dat kennelijk niet zo is en niet als argument kan worden ingebracht, kan mijn voorstel alsnog worden gerealiseerd. Is dat juist? Zo niet, waarom niet?

Daarnaast zal het laden en lossen aan de achterzijde meer geluidsoverlast geven. Wanneer (tijdstippen) vindt dat plaats, hoe vaak per week? En betreffen het bestelauto's of vrachtauto's?

Punt 5.4.2

Is er, zoals in de huidige situatie, sprake van vuurwerk verkoop en dus vuurwerkopslag? Zo ja, hoe wordt de veiligheid gewaarborgd? En welke afstanden gelden hiervoor? In welk deel van het pand wordt het vuurwerk opgeslagen?

Graag word ik hierover juist en volledig geïnformeerd. Alvast dank voor uw moeite.

Hartelijke groet

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

Beste [REDACTED]

In aansluiting op mijn brief d.d. 19 okt jl wil ik mbt voornemen wijziging bestemmingsplan bij Dorpstraat 47 De Lutte, het volgende onder uw aandacht brengen.

1. Ik heb in mijn brief aangegeven dat er wellicht meer geluidsoverlast is dan aanvankelijk gedacht. Is het mogelijk om na vergunningverstrekking alsnog maatregelen af te dwingen geluidsoverlast weg te nemen. M.a.w. kan ik als later blijkt dat ik veel meer geluidsoverlast heb dan verwacht, van Morsink eisen dat hij bv een geluidswal plaatst? En niet zozeer civielrechtelijk, maar op grond van de bestemmingswijziging.

2. Bij punt 5.7.2.2 wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van voorgenoemde bebouwing (boerderij). Het vormt geen belemmering voor dit plan.

Eén van de criteria op grond waarvan de boerderij is aangemerkt als rijksmonument is de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp De Lutte.

Mijn vraag is waarom de gemeente van mening is dat dit kennelijk niet met elkaar in strijd is? Dat is mij niet duidelijk. Gaat men niet erg snel hieraan voorbij?

En als dat het geval is, hoe zit het dan met de andere conclusies uit het bestemmingsplan?

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van deze mail. Alvast dank.