



Besluit hogere grenswaarde geluid locatie Bentheimerstraat 9, De Lutte (Tankenberg)

Zaaknummer: 17Z00847

Doc.nr.: 17.0018100

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

Overwegende dat;

door de heer H. Leferink van Leferinkarchitecten, Wilhelminastraat 10 te Denekamp, namens een aantal belanghebbenden een plan is ingediend voor de sanering en herontwikkeling van de locatie van het in 2012 afgebrande restaurant De Tankenberg (toen De Pan), Bentheimerstraat 9 De Lutte;

het plan voorziet in de herbouw van twee ruime woningen met bijgebouwen die landschappelijk ingepast worden;

het plan voorziet tevens in een investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plekke, waaronder de realisatie van een landschappelijk ingepast parkeerterrein voor 15 personenauto's ter ontsluiting van het achtergelegen wandelgebied Egheria;

de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied, partiele herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte", "Buitengebied" en " Buitengebied Veegplan 2015" deze ontwikkeling niet mogelijk maken, maar dat met het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Bentheimerstraat ong. De Lutte" een planherziening in procedure gebracht wordt die de realisatie van het plan mogelijk kan en moet maken;

dat op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder bij de herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek wordt ingesteld;

de nieuw te bouwen woningen op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) als geluidgevoelig object worden aangemerkt;

de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd binnen de twee in de hiervoor genoemde planherziening opgenomen bestemmingsvlakken voor "Wonen";

de geplande woningen in buitenstedelijk gebied liggen en binnen de geluidzone van de Bentheimerstraat zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder;

Bijvoets bouw- en geluidsadvisering onderzoek heeft gedaan naar de verkeersgeluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen ("Akoestisch

onderzoek plan 2 woningen Bentheimerstraat te De Lutte" van 11-11-2016 met werknummer 16.192);

uit het genoemde onderzoeksrapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Bentheimerstraat;

de maximaal optredende geluidbelasting op de gevels respectievelijk 53 (zuidelijke woning) en 50 dB (noordelijk woning) bedraagt;

de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder 53 dB bedraagt;

de hogere grenswaardes van 53 en 50dB voor de twee nieuw te bouwen woningen vastgesteld moeten worden om de woningen te kunnen realiseren;

de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is bij het nemen van een besluit tot vaststelling van hogere grenswaardes op basis van de Wet geluidhinder;

dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere grenswaardes gelijktijdig met de ontwerp-bestemmingsplanherziening, met ingang van 6 april 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen;

dat geen zienswijzen zijn ingediend in verband met het ontwerp-besluit tot vaststelling van de hogere grenswaardes voor de twee woningen;

BESLUIT:

1. Voor de meest noordelijk geprojecteerde woning op de herontwikkelingslocatie Bentheimerstraat 9 een hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder vast te stellen van 50 dB met dien verstande dat die waarde geldt binnen het bestemmingsvlak "Wonen" dat in de bestemmingsplanherziening is opgenomen;;
2. Voor de meest zuidelijk geprojecteerde woning op de herontwikkelingslocatie Bentheimerstraat 9 een hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder vast te stellen van 53 dB met dien verstande dat die waarde geldt voor het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" dat in de bestemmingsplanherziening is opgenomen;

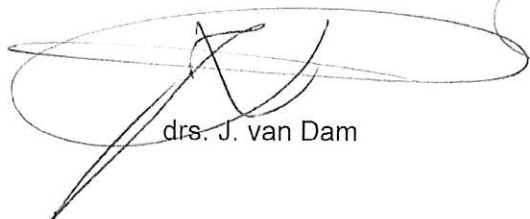
3. Het in de overwegingen aangehaalde onderzoeksrapport van Buijvoets als motivering ten grondslag te leggen aan het vaststellen van de hogere grenswaardes onder 1 en 2 en dit rapport daarom op deze plek als onderdeel van van het besluit opgenomen en ingelezen te beschouwen. Het rapport zelf is als bijlage opgenomen bij de ontwerp-bestemmingsplanherziening;
4. De vastgestelde hogere grenswaarden in te schrijven in de openbare registers;

Losser, 20 juni 2017

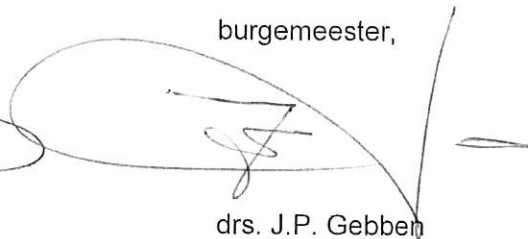
Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,



drs. J. van Dam



drs. J.P. Gebben



Raadsvoorstel

Onderwerp : Partiele herziening bestemmingsplan "Buitengebied, Bentheimerstraat ong. te De Lutte"

Zaaknr/Documentnr : 17Z00847/17.0018097

Portefeuillehouder : J.F. Hassink

Losser, 20 juni 2017

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2015, partiële herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Aanleiding

Restaurant De Tankenberg (De Pan) is in 2012 afgebrand. De restanten zijn afgevoerd. Aanwezig zijn nog steeds de beganegrondvloer, funderingen, keermuren en de verhardingen rondom, waaronder de parkeerterreinen. Het geheel maakt een desolate indruk. Herbouw van een horecagelegenheid in de vorm van een zalencentrum was niet reëel. Uitgaande van de geldende horecabestemming, het voorheen aanwezige bouwvolume en het feitelijke gebruik zijn er, in samenspraak met de voormalig eigenaresse, drie ontwikkelvarianten uitgewerkt:

1. een zorgcomplex bestaande uit één bouwvolume;
2. een landhuis van max. 2000 m³, incl. bijgebouwen;
3. twee reguliere woningen van max 750 m³, en max 100 m² aan bijgebouwen.

Het voorliggende plan voorziet in 2 woningen van maximaal 1250 m³ (bij recht) met 200 m², respectievelijk 250 m², aan bijgebouwen (met afwijkingsvergunning). Als tegenprestatie voor de ruimere bouwmogelijkheden wordt geïnvesteerd op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Naast een volledige sanering, herstel van het reliëf en landschappelijke inpassing wordt er ook voorzien in een permanente parkeervoorziening voor 15 auto's ter ontsluiting van het achterliggende wandelgebied. De uitvoering en realisatie overeenkomstig het bijgaande landschapsplan en het inrichtingsplan voor de parkeerplaats wordt publiekrechtelijk mogelijk gemaakt met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Ook privaatrechtelijk zijn de realisatie-, instandhoudings- en gebruiksafspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voorgesteld wordt om mee te werken aan sanering en herontwikkeling van de locatie en daartoe het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Ruimtelijk geen bezwaar

De herinrichting van het terrein en de realisatie van twee grotere woningen is in strijd met de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied, partiële herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte", "Buitengebied" en " Buitengebied Veegplan 2015". Op grond van de geldende bestemming Horeca zijn de twee woningen niet mogelijk. Medewerking kan worden verleend middels een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan of een herziening van het bestemmingsplan. In beide gevallen moet sprake zijn van een "goede ruimtelijke ordening". De motivering van de besluiten moet een "goede ruimtelijke onderbouwing" bevatten.

De initiatiefnemer heeft een concept "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte" aangeleverd, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting (incl. bijlagen). In de plantoelichting is per beleidsveld (water, lucht, bodem, geluid, etc.) aangegeven dat er uit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek. Wel moeten B&W een hogere grenswaarde in verband met de gevelgeluidsbelasting vaststellen om de woningbouw ter plekke te kunnen realiseren.

1.2 Maatwerkinvulling met toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is verantwoord mogelijk

Voor de herontwikkeling van de locatie zijn geen toepasselijke beleidsregels voorhanden. Bij ieder nieuw herontwikkelingsvoorstel is daarom gezocht naar een maatwerkoplossing. Daarbij is als uitgangspunt en referentiekader het oorspronkelijke bouwvolume en gebruik als restaurant gehanteerd. Op basis daarvan zijn, zonder uitpuittend te zijn, de drie volgende ontwikkelvarianten besproken:

1. een zorgcomplex bestaande uit één bouwvolume;
2. een landhuis van max. 2000 m³, incl. bijgebouwen;
3. twee reguliere woningen van max 750 m³, en max 100 m² aan bijgebouwen.

De initiatiefnemer wil echter twee woningen met een maximale inhoud van 1250 m³ bouwen en een wat grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren. Medewerking kan verleend worden indien de extra bouw mogelijkheden worden gecompenseerd met een kwaliteitsinvestering in de omgeving op basis van de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In onderling overleg is daarom een Landschapsplan uitgewerkt waarin de kwaliteitsinvesteringen concreet zijn uitgewerkt. In hoofdzaak gaat het om:

- het saneren van de aanwezige verhardingen en keermuren;
- en het herstel van het natuurlijk reliëf met berm-sloot langs Bentheimerstraat;;
- landschappelijke inpassing (met bloemenrijk grasland, erfbosjes, aanplant bomen, aanleg hoogstam boomgaard);
- nieuwe rasters met gekloofde palen;

Daarnaast wordt in de noordoosthoek van het perceel een natuurlijk ingericht en landschappelijk ingepast parkeerterreintje voor 15 auto's aangelegd en in stand gehouden. Met dit parkeerterrein terrein blijft het achterliggende wandelgebied bereikbaar voor wandelaars. Het parkeerterrein is een vervangende voorziening voor de te saneren parkeerverharding van het restaurant waarop nog stilzwijgend wordt toegestaan dat er geparkeerd wordt door wandelaars. De omvang van de parkeerplaats is afgestemd op het huidige parkeergebruik. In extremis kan uitgeweken worden naar bestaande parkeermogelijkheden bij de kapel aan de Tankenbergweg en bij de horecagelegenheden Het Zwaantje en De Stroper aan de Bentheimerstraat.

1.3 Verkeerstechnisch een verbeterde situatie

De beide woningen en de nieuw te realiseren parkeervoorziening worden ontsloten vanaf de Tankenbergweg. Op de Bentheimerstraat is, komende vanuit richting Oldenzaal, een voorsorteerakslag aanwezig naar de Tankenbergweg. De nieuwe woonlocaties zijn daarmee veilig bereikbaar.

Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de vroegere en huidige situatie met een restaurant en het parkeergebruik, waarbij het terrein via twee in- en uitritten toegankelijk is.

1.4 Het Oversticht heeft positief geadviseerd over de planontwikkeling

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft positief geadviseerd over de planontwikkeling (zie bijlage). Onderdelen van het advies zijn verwerkt in de realisatieovereenkomst. Kritisch was de ervenconsulent op een eerder ingetekende parkeervoorziening langs en haaks op de Tankenbergweg. Het definitieve plan is daarom aangepast. Er komen meer parkeerplaatsen op een landschappelijk ingepast en besloten parkeerterreintje dat via een inrit vanaf de Tankenbergweg bereikbaar is.

1.5 Hogere grenswaarden zijn vastgesteld

Het College heeft bij besluit van 20 juni 2017 hogere grenswaarden vastgesteld voor de gevelgeluidsbelasting van beide te bouwen woningen. Dit was nodig om de ruimtelijke houdbaarheid van het vast te stellen bestemmingsplan op het aspect geluidhinder te borgen.

1.6 Geen zienswijze(n) ingediend

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Bijzondere omstandigheden daargelaten is het daarmee ook niet mogelijk alsnog beroep in te stellen. Het plan kan overeenkomstig het ontwerp ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Uitvoerbaarheid is geborgd met en door middel van getekende overeenkomsten.

Zowel de realisatieovereenkomst als de planschadeverhaalovereenkomst zijn getekend. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemers, zowel individueel als gezamenlijk. Alleen het toekomstig onderhoud van het parkeerterrein komt voor rekening van de gemeente vanwege het openbare/publieke karakter van dit terrein. Uitvoerbaarheid en exploitatie zijn daarmee verzekerd.

Participatie

Het betreft een particulier herontwikkelinitiatief voor de locatie van voormalig restaurant De Tankenberg/De Pan. Ter borging van de belangen van alle betrokken partijen verloopt participatie bij een aanvraag volgens de daarvoor geldende procedureregels. In casu is belanghebbenden de gelegenheid geboden om zienswijzen kenbaar te maken. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vervolg

Nadat u het bestemmingsplan hebt vastgesteld wordt uw besluit samen met het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd (de beroepstermijn). Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan alleen de belanghebbende, die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat was tijdig een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking en kan gestart worden met de uitvoeringswerkzaamheden.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

https://www.losser.nl/Actueel/Bekendmakingen/Bekendmakingen_19_april_2017/Ontwerp_bestemmingsplan_Buitengebied_parti_le_herziening_Bentheimerstraat_ong_te_De_Lutte



Zaaknr : 17Z00847
Documentnr : 17.0018095

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2017;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 11 juli 2017;

griffier,

voorzitter,