

Bestemmingsplan de Lutte 2020

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“DE LUTTE 2020”

Plannaam: “de Lutte 2020”
IMRO-nummer: NL.IMRO.068.03ABP00-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	5
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	7
2.1	HISTORIE VAN DE LUTTE	7
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.3	KLEINSCHALIGE ONTWIKKELINGEN	15
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	16
3.1	RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	19
3.3.	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	33
4.2	BODEMKWALITEIT.....	34
4.3	LUCHTKWALITEIT	34
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
4.5	MILIEUZONERING	37
4.6	GEUR	40
4.7	ECOLOGIE.....	41
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
4.9	WATER.....	45
4.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE REGELS	49
6.1	INLEIDING.....	49
6.2	OPZET VAN DE REGELS	49
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	58
8.1	VOOROVERLEG.....	58
8.2	INSPRAAK.....	58
8.3	ZIENSWIJZEN.....	58
BIJLAGE 1: WATERTOETSRESULTAAT	59	
BIJLAGE 2: ZIENSWIJZENOTA.....	60	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

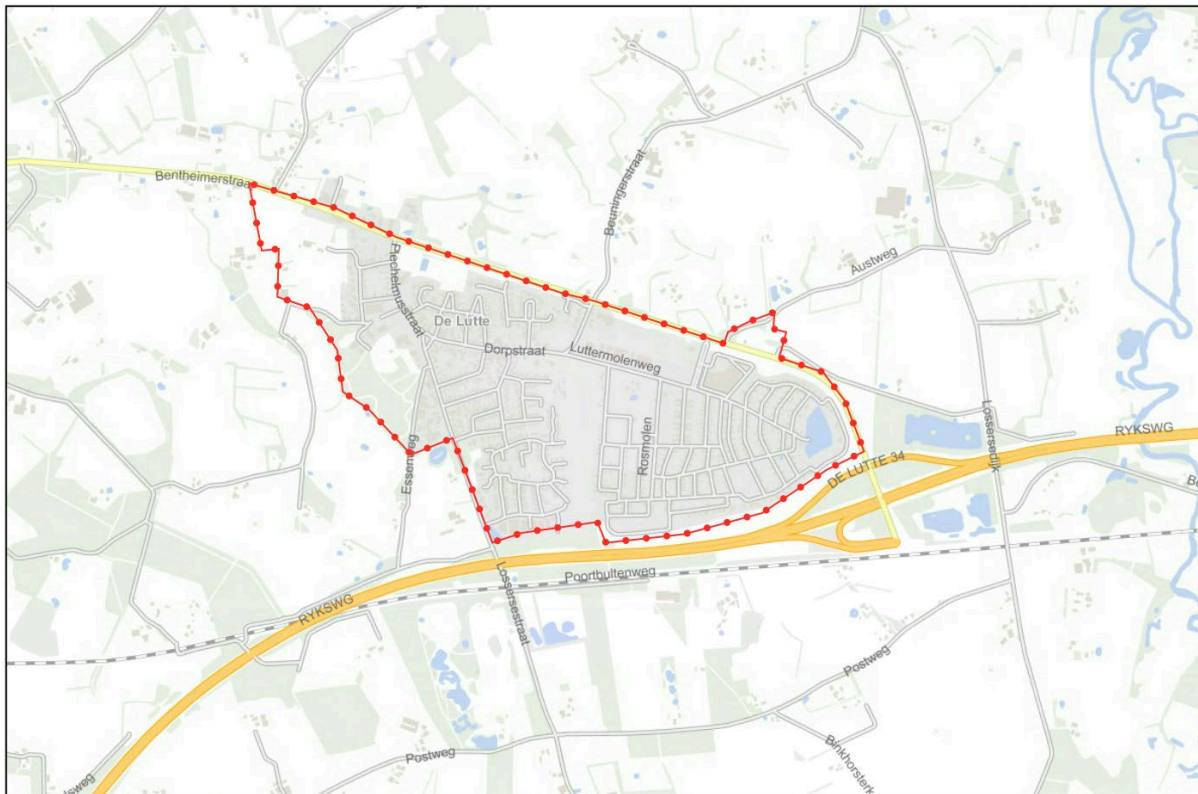
Voorliggend bestemmingsplan betreft het geactualiseerde bestemmingsplan voor de gehele bebouwde kom van de Lutte. De geldende bestemmingsplannen voor de kern de Lutte zijn op onderdelen verouderd. Het is gewenst een actueel planologisch regiem voor de Lutte te hebben. Hierbij worden de geldende plannen vervangen door één actueel en digitaal vormgegeven bestemmingsplan voor de bebouwde kom van de Lutte. In dit bestemmingsplan is tevens het voormalig recreatiegebied Luttermolenveld en het buitengebied, dat gelegen is tussen de bebouwde kom van de Lutte en Luttermolenveld, meegenomen.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan is gericht op het ‘conserveren’ of ‘beheren’ van de bestaande (planologische) situatie in het plangebied. In dit plan zullen dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend. Ook biedt dit bestemmingsplan geen extra flexibiliteit voor ontwikkellocaties waar op korte of op lange(re) termijn grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De bestemmingswijziging van dergelijke locaties verloopt namelijk via een separate planologische procedure. Wel is rekening gehouden met de verruiming van het verblijfsgebied door de aanstaande herinrichting van de openbare ruimte in het dorpscentrum van de Lutte.

Overigens betekent het ‘conserveren’ of ‘beheren’ niet dat dit bestemmingsplan geen enkele ontwikkeling mogelijk maakt. Kleinschalige ontwikkelingen blijven op basis van diverse flexibiliteitsbepalingen mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bouw- en gebruiksregels.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat de gronden die worden gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kern de Lutte, het voormalige recreatiegebied Luttermolenveld en de agrarische gronden die hiertussen zijn gelegen. De plangrens wordt voor een groot deel bepaald door de planbegrenzing van de in paragraaf 1.3. genoemde bestemmingsplannen. In het zuiden van het plangebied wordt de grens van het bestemmingsplan Buitengebied teruggedigd evenwijdig met de bebouwde kom van de Lutte, waaronder Luttermolenveld. De kern de Lutte wordt aan alle zijden omgeven door het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Losser. In afbeelding 1.1 wordt de plangrens indicatief weergegeven met een rode belijning.



Afbeelding 1.1: Weergave plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Planologische regiem

Binnen het plangebied is sprake van diverse geldende bestemmings- en wijzigingsplannen. Het voert te ver om alle geldende plannen en de daarin opgenomen bestemmingen uitgebreid toe te lichten. Daarom wordt hierna middels een tabel uitsluitend aangegeven wat de geldende plannen zijn die middels dit bestemmingsplan worden herzien.

Vanwege het conserverend karakter wordt de huidige (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet mogelijk gemaakt binnen voorliggend bestemmingsplan. Wel worden de wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld als gevolg van een verleende ontheffing, vrijstelling of (omgevings)vergunning, meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze worden echter niet genoemd in de tabellen. De verleende ontheffingen, vrijstellingen en/of(omgevings)vergunningen zijn geïnventariseerd en vervolgens doorvertaald in het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan.

Geldende bestemmingsplannen	Vastgesteld:
“De Lutte” 2007	3 juli 2007
“Luttermolenveld”	26 februari 2008
“Buitengebied De Lutte”	30 december 1983
“Partiële herziening Plechelmusschool, de Lutte”	2009
“Partiële herziening Plechelmusstraat 10, de Lutte”	21 december 2010
“1 ^e Partiële herziening Luttermolenveld”	8 september 2015
“Partiële herziening Snippergroen	8 november 2016
“Partiële herziening Dorpsstraat naast 47, de Lutte”	11 juli 2016
“Partiële herziening Dorpsstraat 52, de Lutte”	7 maart 2017
“2 ^e Partiële herziening Luttermolenveld”	4 april 2017
“Partiële herziening Dorpsstraat 3, de Lutte”	23 mei 2017
“3 ^e partiële herziening Luttermolenveld”	19 september 2017
“4 ^e partiele herziening Luttermolenveld”	13 maart 2018
“Paraplubestemmingsplan Standplaatsen gemeente Losser”	18 december 2018

Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zullen de in de tabel genoemde bestemmings- en wijzigingsplannen en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door het nieuwe planologisch kader, zoals vervat in dit bestemmingsplan.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Lutte 2020” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.03ABP00-0301) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 bevat een uitgebreide toelichting op de planregels.

De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het vooroverleg en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Historie van de Lutte

De eerste vermeldingen van de Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim.

Luttermarke

Vanaf de 13e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. De marke was de grootste en belangrijkste van Twente. Wenste men tegen uitspraken van andere markerichters in Twente in beroep te gaan, dan was dat mogelijk bij de Luttermarke. Vanwege de uitgestrektheid van de marke was deze opgedeeld in vier delen (heurnes): de Elfterheurne in het westen, de Roorderheurne in het noordoosten, de Molterheurne in het oosten en de Hengelerheurne in het zuidoosten. Elk van deze heurnes had zijn eigen bestuur waarin het gezamenlijke bezit van de marke was geregeld. Overtrad men het markerecht, dan werd door de boerrichter op de zogenaamde ‘sproakste’ recht gesproken.

Het einde van de Luttermarke wordt ingeleid door de inlijving van het Koninkrijk Holland bij het Eerste Franse Keizerrijk van Napoleon Bonaparte. De invoering van de Franse wetgeving leidde ertoe dat de rechterlijke macht en het administratieve bestuur gescheiden werden en dat deze naar Frans model werden ingericht. Het richteramtb Oldenzaal, waar de Luttermarke onderdeel van uitmaakte, werd per 26/27 november 1811 gesplitst in de gemeenten Oldenzaal, Weerselo en Losser. Aanvankelijk behoorde de Luttermarke tot de gemeente Oldenzaal, maar na de herwonnen onafhankelijkheid besloot Koning Willem I dat bewoners van het platteland niet bezwaard mochten worden met de hogere kosten van de steden. Voor De Lutte had dit tezamen met de buurtschappen Beuningen en Berghuizen tot gevolg dat zij per 1 juli 1818 onderdeel werden van de gemeente Losser.

Het dorp de Lutte

In de Elfterheurne, één van de vier heurnes van de Luttermarke (zoals hierboven beschreven), lag destijds de Monnikenhof. Deze hof, die al in de tiende eeuw wordt genoemd behoorde tot de abdij Werden. De boerderijen van deze hof, oorspronkelijk bijna dertig in getal, bevonden zich in het gebied tussen Tweekelo in het zuiden en Gölenkamp in de huidige Niedergrafschaft Bentheim in het noorden.

Tot 1786 was de Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar ‘verheven’ tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. In 1831 krijgt het dorp zijn eerste kerkgebouw, een waterstaatskerk waarvoor door Koning Willem I gelden beschikbaar werden gesteld. Na 100 jaar gebruik wordt de waterstaatskerk in 1931 afgebroken en vervangen door de huidige Plechelmuskerk, die op dezelfde plaats staat als de oude kerk, maar qua oriëntatie 180 graden gedraaid is. De Plechelmuskerk neemt qua functie, situering en verschijningsvorm nog steeds een belangrijke plaats in het dorp in.

Het dorp de Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaam uitgebreed in het Luttermolenveld. Met de legalisatie van permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld in 2008 is het dorp vrijwel verdubbeld en telt het tegenwoordig zo’n 3.500 inwoners.

Onderstaande afbeelding laat door middel van historische kaarten van de Lutte uit 1787, 1824, 1900 en 1950 de ontwikkeling van het dorp zien.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten de Lutte (Bron: Atlas van Overijssel)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het dorp de Lutte is een kerkdorp, waarbij de ruimtelijke structuur in het dorpscentrum wordt bepaald door de aanwezigheid van de Plechelmuskerk en bijbehorend kerkebos en daarom heen liggende kleinschalige historische structuur met de concentratie van openbare en commerciële functies. De openbare functies worden gekenmerkt door grotere bouwvolumes, de woon- of winkelfunctie hebben over het algemeen een kleiner bouwvolume. Tussen de functies ligt relatief veel openbare ruimte.

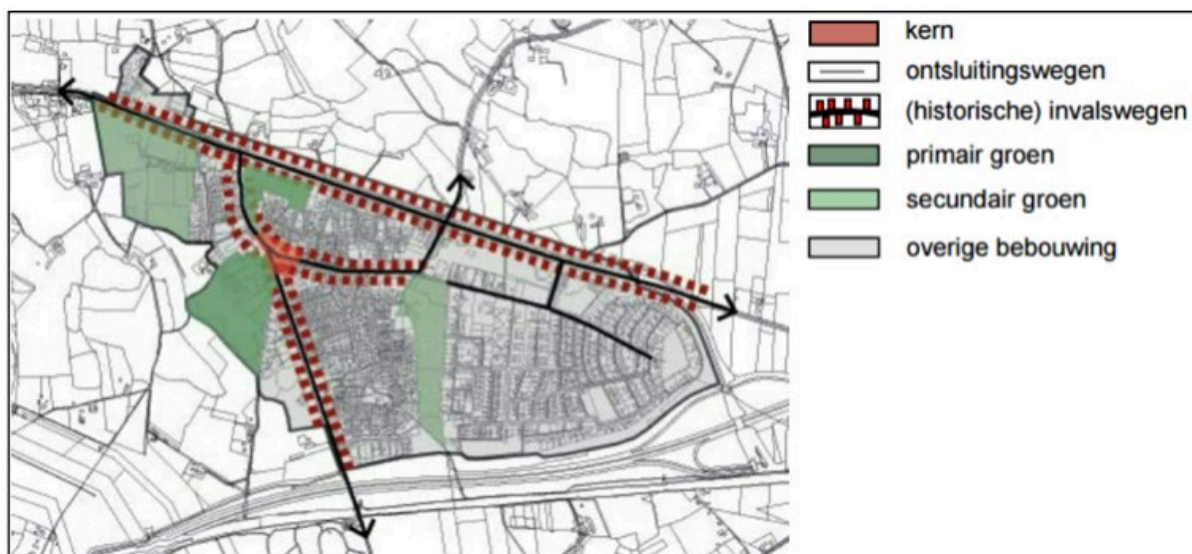
De historische invalswegen Bentheimerstraat, Dorpsstraat en Plechelmusstraat zijn, mede door de ontstaansgeschiedenis, de belangrijkste structuurdragers van het dorp. De oudste uitbreidingen van het kerkdorp bevinden zich aan de noordzijde van de Dorpsstraat, de Beatrixstraat en omgeving (jaren vijftig) en aan de zuidzijde, de Merelstraat en de Nachtegaalstraat (jaren vijftig en zestig). Vervolgens is in zuidelijke richting uitgebreid in de jaren zeventig (Leeuweriksstraat, Pastoor Geerdinkstraat en Appelvinkstraat en omgeving) en tachtig (Ijsvogelstraat en Zwaluwstraat). In de jaren negentig zijn Het Haverkotte en de Smidskaap gerealiseerd.

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 dorpkern bevindt zich het gebied "Luttermolenveld". Hiertussen bevindt zich nog een perceel agrarisch gebied. Luttermolenveld is oorspronkelijk ontwikkeld ten behoeve van verblijfsrecreatie (voornamelijk recreatiewoningen inclusief een centraal gebouw voor centrumvoorzieningen). In de jaren negentig bleek dat de permanente bewoning van recreatiewoningen op het Luttermolenveld hand over hand toenam. Plannen tot beëindiging van de permanente bewoning hebben in de loop der tijd niet geleid tot het

gewenste resultaat. Op 17 november 2003 heeft de toenmalige Minister van VROM (Minister Dekker) alle gemeenten een brief aangeboden waarin zij de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Op basis van dit beleid, werd ruimte geboden om permanente bewoning van recreatiewoningen in bepaalde gebieden te legaliseren. Onder andere op basis van dit beleid is besloten het recreatieterrein (planologisch) grotendeels om te vormen tot een 'gewone' woonwijk, deel uitmakend van de kern de Lutte. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Losser bij besluit van 26 februari 2008 het bestemmingsplan "Luttermolenveld" vastgesteld. Hiermee is in 2008 de veelvuldige permanente bewoning voor een groot deel gelegaliseerd. In de stedenbouwkundige opzet van het Luttermolenveld is uitgegaan van een dichte verkaveling van het gebied, 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 pastoriewoning, de Twentse boerderij tot een Amerikaans landhuis. De aanwezige openbare ruimte is functioneel en gericht op afwatering van het terrein (slotenpatroon en vijver) en ontsluiting van de kavels (wijkontsluitingswegen en woonstraten). Vanwege het vrij grote hoogteverschil in het terrein (de westelijke rand ligt circa 10 meter hoger dan de oostrand) is aan de oostzijde van de wijk een retentievijver gecreëerd. In de wijk ligt een aantal wijkontsluitingswegen en een groot aantal woonstraatjes ter ontsluiting van de woningen. De meeste woningen zijn georiënteerd op de woonstraatjes. Ook is een aantal woningen georiënteerd op een aantal wijkontsluitingswegen. De verkavelingsstructuur van de wijk is gedeeltelijk geënt op de oorspronkelijke houtsingels- en verkavelingsstructuur. Een deel van deze houtsingels is opgenomen binnen de bebouwingsstructuur.

In afbeelding 2.2 is een kaartje opgenomen waarop de ruimtelijke structuur van de Lutte schematisch is weergegeven.



Afbeelding 2.2: Ruimtelijke structuur de Lutte (Bron: Welstandsnota gemeente Losser)

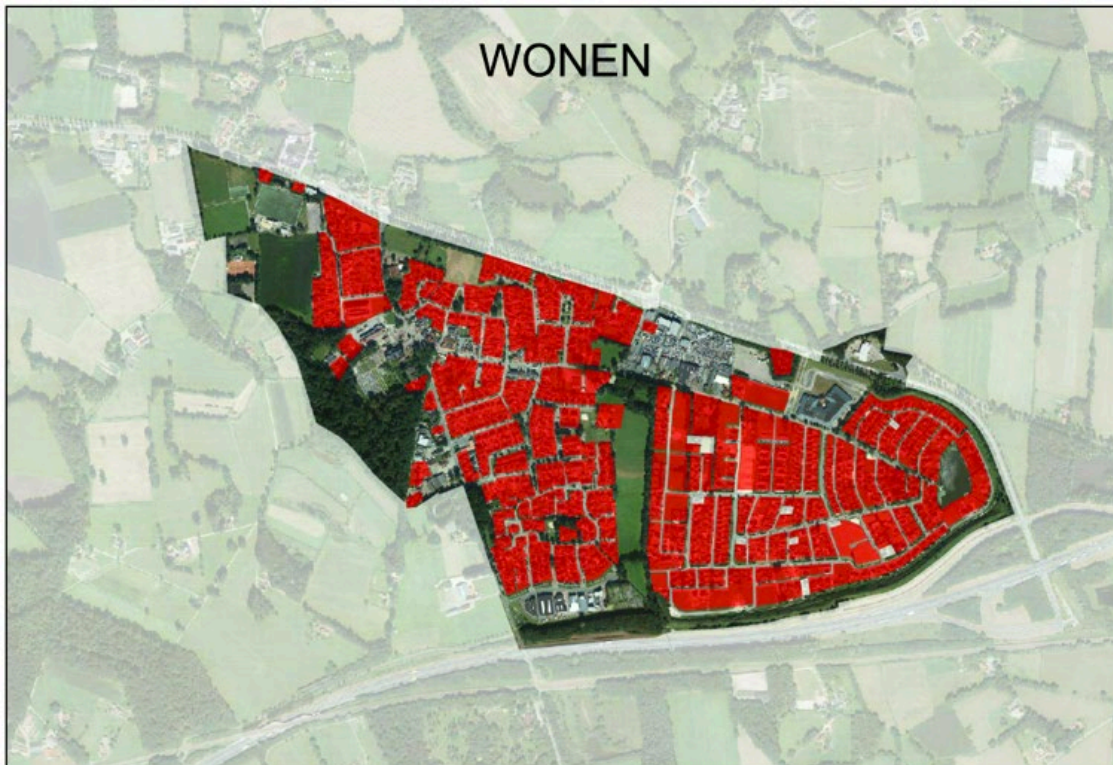
2.3 Functionele structuur

2.3.1 Algemeen

In de voorgaande paragraaf is ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied. In deze paragraaf zal worden ingegaan op de functionele structuur binnen het plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een veelvoud aan functies. Het gaat hierbij om functies als wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horeca en sport-, speel- en recreatieve voorzieningen. Het voert te ver om alle verschillende functies en voorkomende bedrijven en instellingen in detail toe te lichten. Daarom wordt hierna een globaal overzicht gegeven van de verschillende functies binnen de kern de Lutte.

2.2.2 Wonen

In de Lutte is de woonfunctie de meest dominante functie. In de historische kern van het dorp en langs de Lossersestraat, de Dorpstraat en de Plechelmusstraat wordt de woonfunctie gecombineerd met andere functies, zoals winkel- of bedrijfsfuncties. De bouwkundige kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. Dit geldt ook voor de inrichting van de buitenruimten en openbare ruimte. Op onderstaande afbeelding is de aanwezigheid van de woonfunctie in de Lutte indicatief weergegeven.

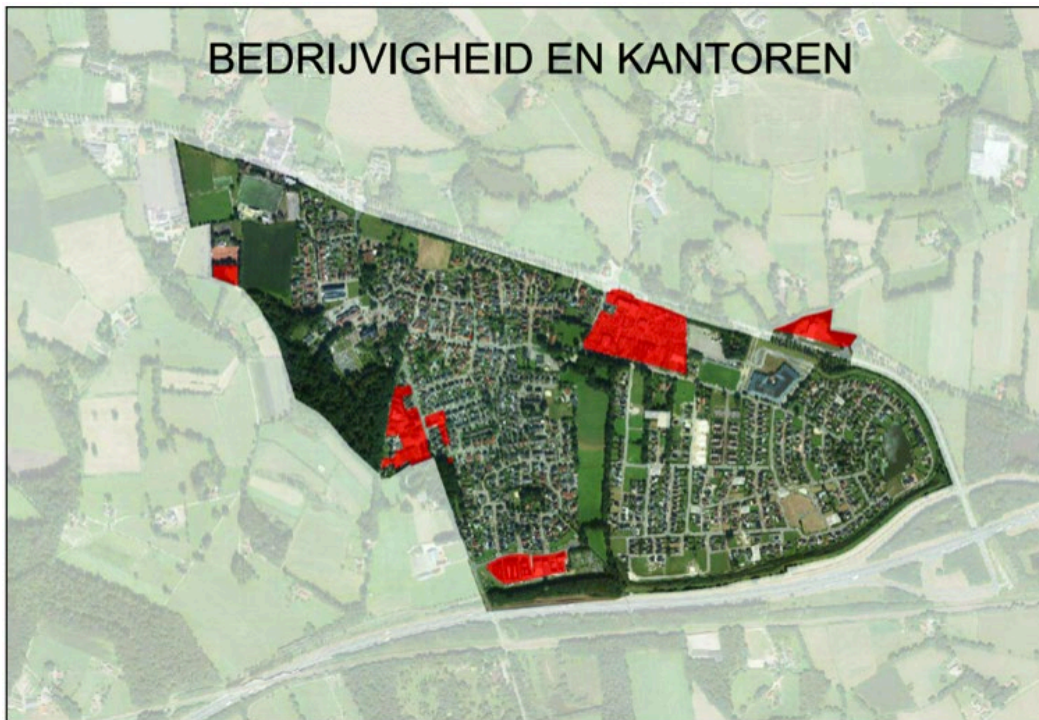


Afbeelding 2.3: Functiekaart Wonen (Bron: BJZ.nu)

2.2.3 Bedrijvigheid en kantoren

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 in de vorm van een tankstation, autosloperij, garagebedrijf, motorenbedrijf, schildersbedrijf en antiekhandel.

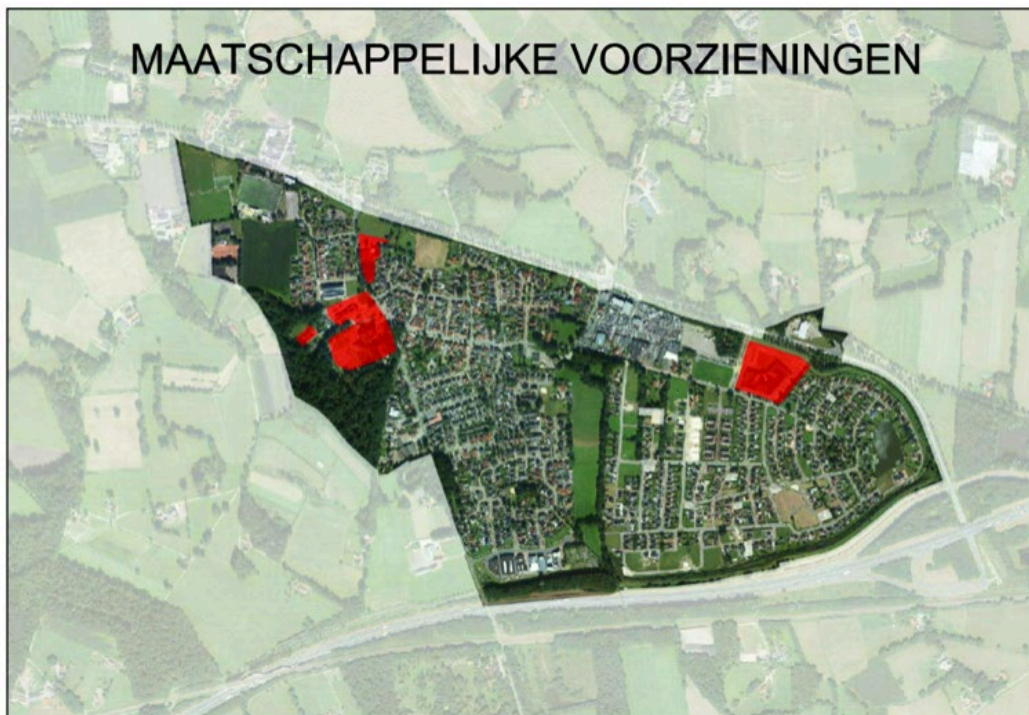
Deze bedrijven zijn - de autosloperij uitgezonderd - over het algemeen kleinschalig, zowel qua activiteiten als qua bebouwing. De aanwezigheid van dit type bedrijven draagt vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt bij aan de diversiteit en daardoor aan de kwaliteit van de kern. Op onderstaande afbeelding is de aanwezigheid van bedrijfs- en kantoorfuncties in de Lutte indicatief weergegeven.



Afbeelding 2.4: Functiekaart bedrijvigheid en kantoren (Bron: BJZ.nu)

2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

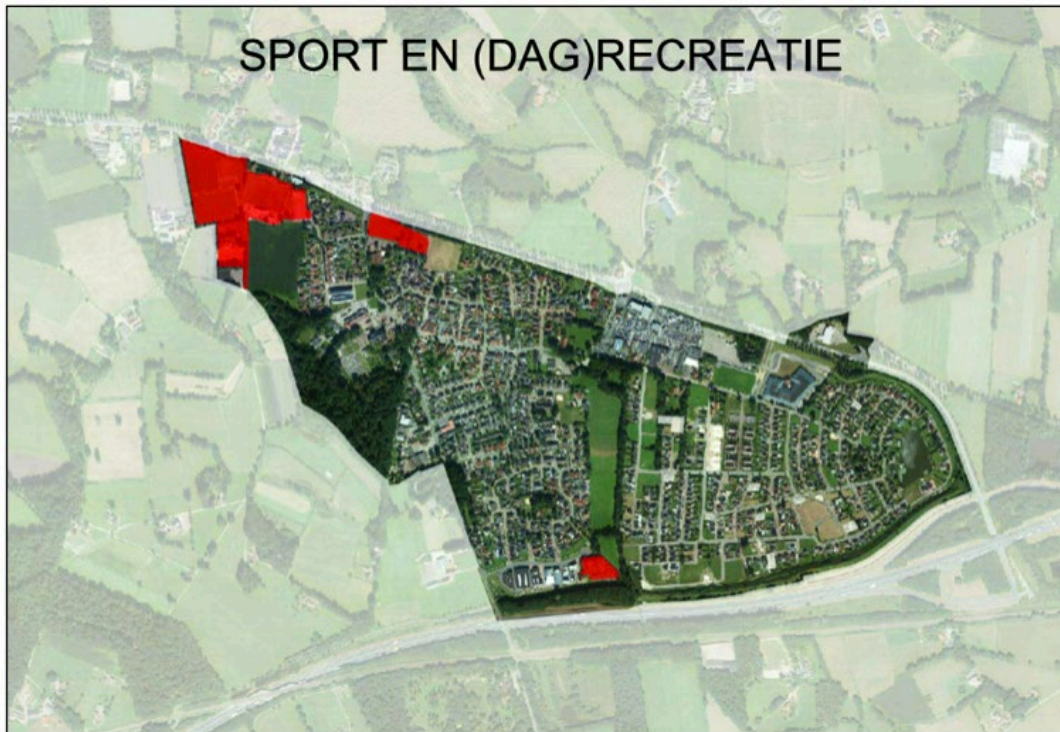
Het dorp kent een aantal voor de leefbaarheid belangrijke maatschappelijke voorzieningen zoals een school, een woonzorgcentrum, een gezondheidscentrum, de monumentale Plechelmuskerk, een scoutinggebouw, een begraafplaats en een brandweerkazerne. Op onderstaande kaart worden de maatschappelijke voorzieningen binnen de kern van de Lutte weergegeven.



Afbeelding 2.5: Functiekaart maatschappelijke voorzieningen (Bron: BJZ.nu)

2.2.5 Sportvoorzieningen en (dag)recreatie

De sportvoorzieningen van de Lutte bevinden zich overwegend in het noordwesten van de kern. In het noorden van het plangebied bevindt zich een locatie voor dagrecreatieve activiteiten, spel- en sportbeoefening en evenementen. In het zuiden van het plangebied bevinden zich volkstuinen. Op het Luttermolenveld bevindt zich een sporthal.



Afbeelding 2.6: Functiekaart Sport en (dag)recreatieve voorzieningen (Bron: BJZ.nu)

2.2.6 Centrumvoorzieningen en detailhandel

De Lutte kent een compact dorpscentrum dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van de monumentale Plechelmuskerk en bijbehorend kerkebos en daarom heen liggende kleinschalige concentratie van openbare en commerciële functies. De horecabedrijven in de Lutte (Dorpstraat en Bentheimerstraat) zijn café/restaurants, waar eventueel ook zaalaccommodatie ter beschikking kan worden gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen. Het zwaartepunt van de aanwezige winkelveorzieningen is gelegen in historische panden langs de Dorpstraat. Daarnaast bevindt zich een centrumhal in Luttermolenveld. Het streven is gericht op het laten voortduren van de winkelveorzieningen. Feit is dat er veel buiten de kern wordt gewinkeld. Het blijven functioneren van de aanwezige winkelveorzieningen 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. Op onderstaande kaart worden de centrumvoorzieningen van de Lutte weergegeven.

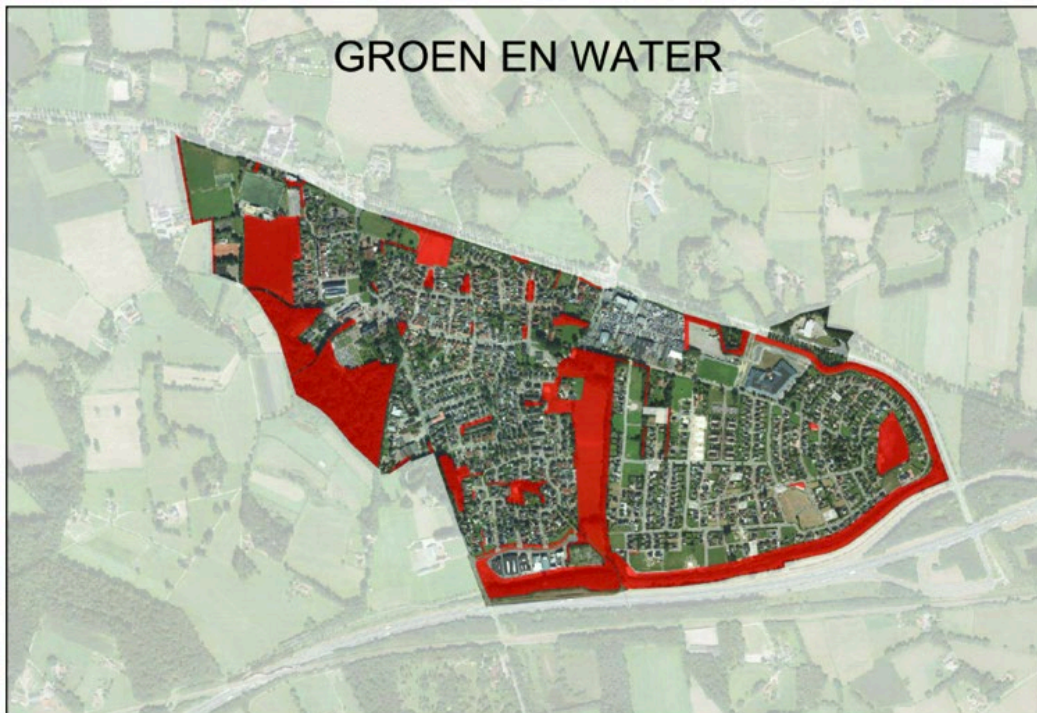


Afbeelding 2.7: Functiekaart centrumvoorzieningen en detailhandel (Bron: BJZ.nu)

2.2.7 Groen en water

Met name in het dorpscentrum van de Lutte en langs het historische wegenpatroon (Bentheimerstraat, Dorpsstraat, Lossersestraat en Plechelmusstraat) komen veel historische groenstructuren voor in de vorm van bomen. Ten westen van de dorpskern bevindt zich een bos en tussen de woonwijken en Luttermolenveld ligt een brede strook agrarisch weidegebied dat grotendeels is omzoomd met een houtsingel. In de woonwijken is her en der openbaar groen in de vorm van gras-/speelvelden en verspreid staande bomen en struiken aanwezig.

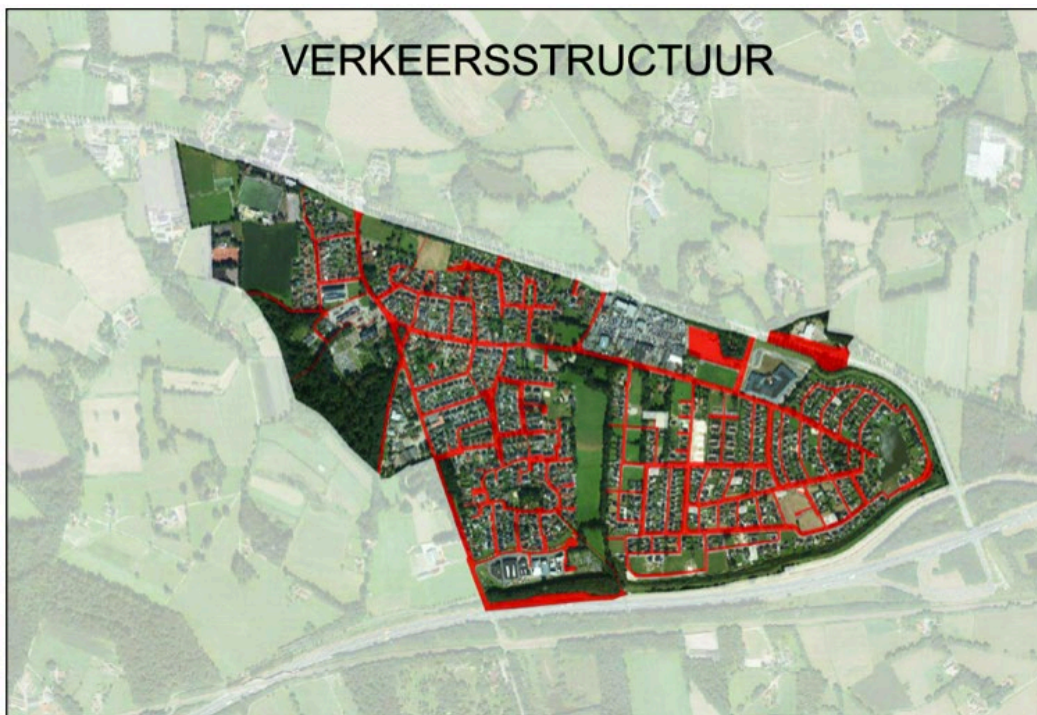
Voormalig recreatiegebied Luttermolenveld kenmerkt zich ten opzichte van de rest van de kern door een ruimere en groenere opzet. In het oosten van Luttermolenveld bevindt zich een grote vijver.



Afbeelding 2.8: Functiekaart centrumvoorzieningen en detailhandel (Bron: BJZ.nu)

2.2.8 Verkeersstructuur

De belangrijkste wegen in de Lutte zijn de Bentheimerstraat (N735), Lossersestraat, Dorpsstraat en Plechelmusstraat. Via de Bentheimerstraat (N735) wordt De Lutte ontsloten op de A1 richting (Oldenzaal/Hengelo in westelijke richting en Duitsland in oostelijke richting). Oldenzaal is overigens ook rechtstreeks via de Bentheimerstraat bereikbaar. Via de Lossersestraat is Losser bereikbaar. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de verkeerstructuur van de Lutte.



Afbeelding 2.9: Functiekaart verkeerstructuur (Bron: BJZ.nu)

2.3 Kleinschalige ontwikkelingen

Zoals in de inleiding aangegeven heeft voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter. Dit met uitzondering van enkele kleinschalige ontwikkelingen. Hieronder worden deze beknopt benoemd:

Planologische inpassing tuinen IJsvogelstraat

Tussen de bestaande kern en het Luttermolenveld ligt een strook onbebouwd open groen. Aan de westzijde zijn hier in het verleden door de eigenaar stroken grond verkocht aan particulieren. Dit is niet met de gemeente afgestemd. De nieuwe eigenaren hebben de stroken grond bij de tuin van hun woning getrokken. In een aantal gevallen zijn bijgebouwen opgericht. Dit is in strijd met de op dit moment ter plaatse aanwezige agrarische bestemming.

Omdat tegen de planologische inpassing geen beleidsmatige, ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren bestaan, zijn deze tuinstroken in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Voor een aantal bouwwerken is hiervoor een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Ontwikkelingen verblijfsgebied centrum

In het centrum van de Lutte (rondom de kerk) wordt de openbare ruimte getransformeerd naar een groen verblijfsgebied. Waar mogelijk zijn deze gronden in voorliggend bestemmingsplan reeds als zodanig bestemd.

Centrumgebouw Luttermolenveld

Er is planvorming gaande over de herontwikkeling van het Centrumgebouw op het Luttermolenveld. Om deze reden is het ongewenst om de ruime gemengde bestemming in dit bestemmingsplan opnieuw te laten vaststellen. Daarom is besloten deze locatie buiten het plangebied van dit bestemmingsplan te laten. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de eigenaar, omdat het nu geldende bestemmingsplan voor dit gebied van kracht blijft.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.1.4 Verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking

Een conserverende bestemming waarmee niet wordt voorzien in aanvullende bebouwing ten opzichte van het voorgaande onherroepelijke plan, is geen stedelijke ontwikkeling¹. Dat is ook het geval indien nog geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheden van het vorige plan. Onbenutte planologische mogelijkheden mogen in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden². Dat laat echter onverlet dat het bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan dient te beoordelen of de conserverende bestemming nog steeds een passende bestemming is³. Er is overigens ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het conserverende bestemmingsplan gepaard gaat met een minimale wijziging van de positie en het oppervlak van het bestemmingsplanvlak⁴.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend geval de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

¹ ABRvS 26 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1125, r.o. 6.1.

² ABRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:561, r.o. 7.4-7.5 en ABRvS 6.5-6.6.

³ ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062, r.o. 5.5 – 5.6.

⁴ ABRvS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:370, r.o. 13.2

3.1.3 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet heeft 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museumse voorwerpen.

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de aspecten ‘cultuurhistorie en archeologie’. Verwezen wordt naar de toetsing in deze paragraaf.

3.1.4 Waterbeleid 21^e eeuw

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die gefaseerd tot 2027 worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets. Zo nodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Het huidige regime van schadevergoeding door de Rijksoverheid moet worden vervangen door een verzekeringsstelsel voor schade door regenval en, eventueel, overstrooming van boezems. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie dienen op respectievelijk nationaal en regionaal niveau een sterkere regierol te vervullen. Naar verwachting zal de door de Commissie WB21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen. Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds nijpendere problemen moeten worden gezocht. Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als landelijk gebied.

In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot de waterhuishouding. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

3.1.5 Wet natuurbeschermingswet

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot gebiedsbescherming en ecologische aspecten. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

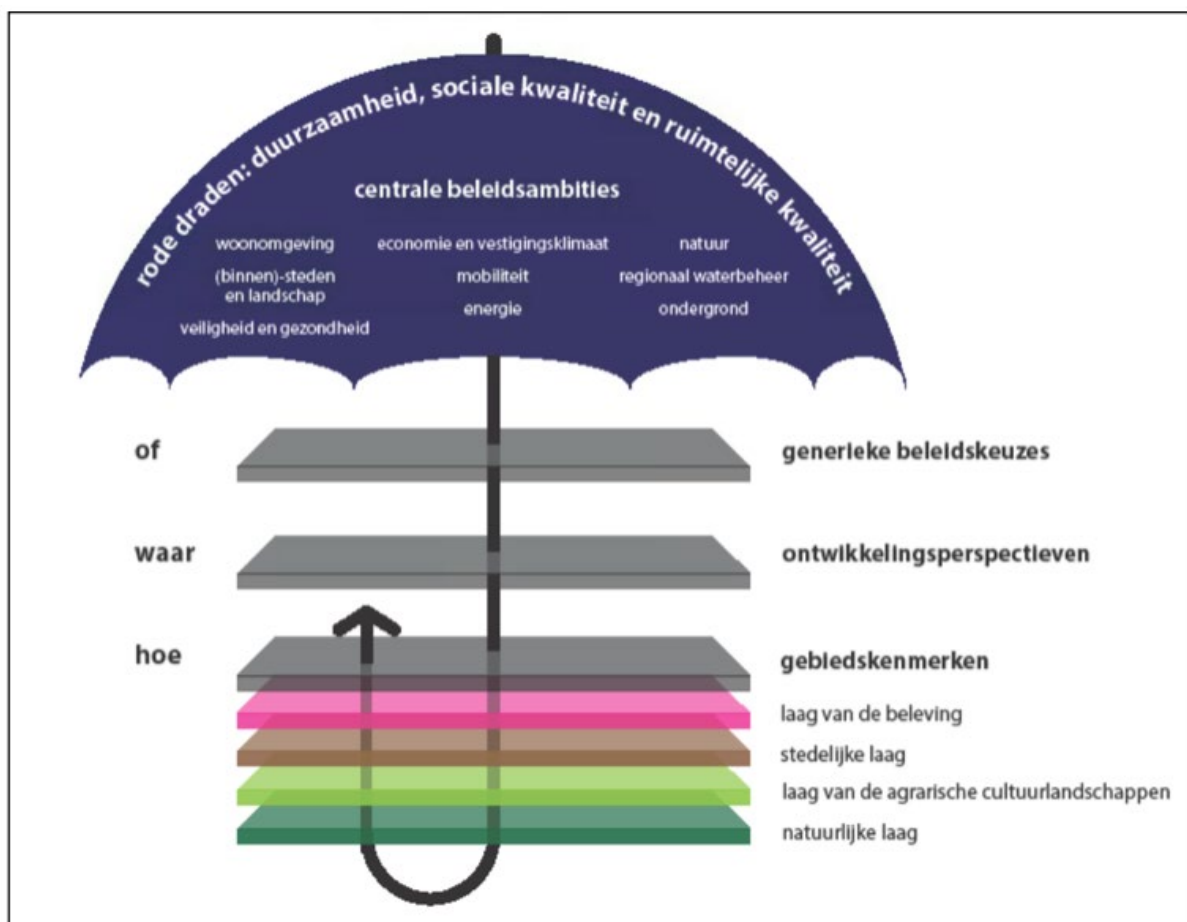
- Of – generieke beleidskeuzes
- Waar – ontwikkelingsperspectieven
- Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 3.1 is het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of - Generieke beleidskeuzes (normstellend)

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is er de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door de generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven (richtinggevend)

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - Gebiedskenmerken (normstellend, richtinggevend of inspirerend)

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Toetsing van het plan aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waardoor het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel niet van toepassing is.

3.2.4 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het actualiseren van het planologisch kader voor de bebouwde kom van de Lutte in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel. Relevante provinciale belangen zijn in voorliggend plan voldoende geborgd c.q. beschermd.

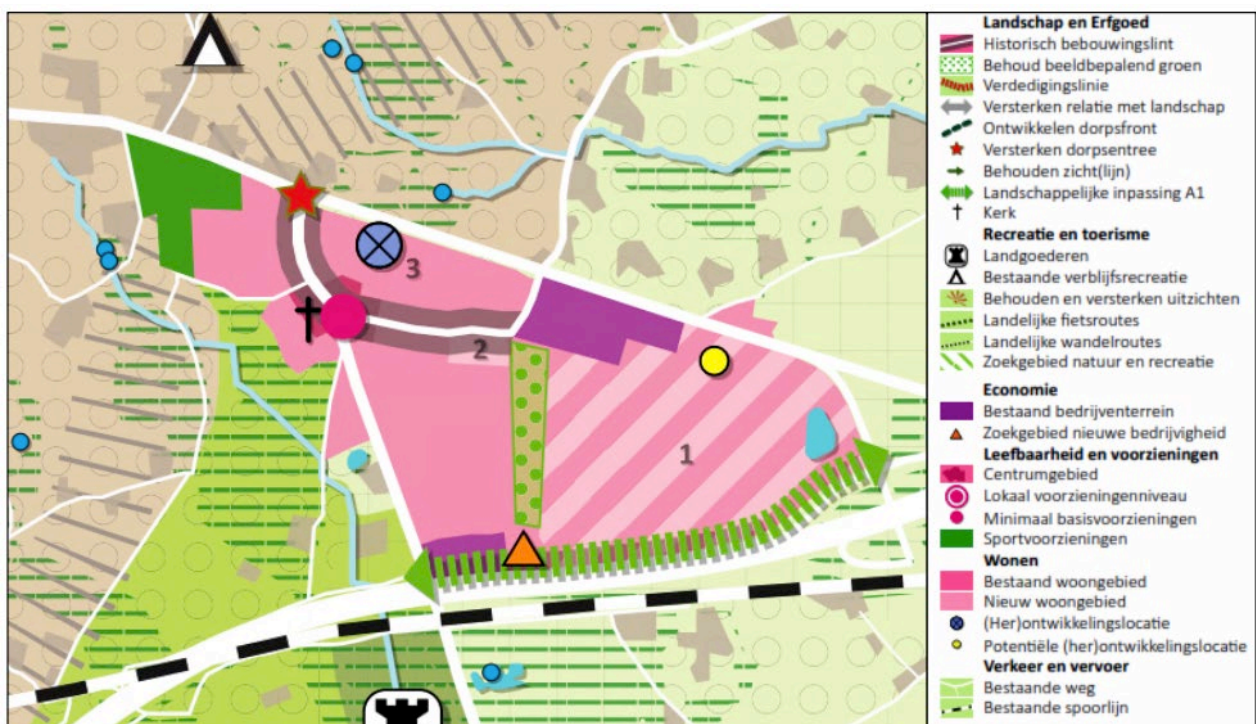
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Losser

3.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie Losser geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Losser. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt.

De visie heeft betrekking op de gehele gemeente. Omdat de opgaven en het beleid in de kernen en het buitengebied sterk van elkaar verschillen, worden ze in afzonderlijke delen behandeld, zonder de samenhang uit het oog te verliezen. In dit geval wordt nader ingezoomd op de kern de Lutte. Hieronder is in afbeelding 3.2 de structuurvisiekaart voor de kern de Lutte opgenomen.



Afbeelding 3.2: Structuurvisiekaart kern de Lutte (Bron: Gemeente Losser)

3.3.1.2 Visie en ontwikkelingsrichting de Lutte

De visie en ontwikkelingsrichting voor de kern de Lutte is in drie thema gevat: Wonen, bedrijvigheid en overig. Hieronder wordt visie beknopt weergegeven:

Wonen

In de kern de Lutte is nog ruimte voor nieuwe woningen. De volgende locaties komen hiervoor in aanmerking:

1. **Luttermolenveld:** het Luttermolenveld was oorspronkelijk bestemd als recreatiepark, maar is inmiddels bestemd voor permanente bewoning. Het betreft een reguliere woonwijk, waar nog ruimte is voor nieuwe woningen.
2. **Oosterbroek:** dit betreft de sanering van een voormalig bedrijf aan de Dorpsstraat. Op het voormalige bedrijfsperceel rust een bouwtitel voor maximaal 12 woningen.
3. **De Lutte Noord:** deze woningbouwlocatie aan de noordzijde van de Lutte biedt ruimte voor de toevoeging van woningen.

Bedrijvigheid

Binnen de kern De Lutte is zeer beperkt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) of direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein. Bij een concreet verzoek is de gemeente bereid medewerking te verlenen, mits het initiatief milieuhygiënisch en landschappelijk inpasbaar is, de behoefte concreet is aangetoond en past binnen de regionale afspraken.

Overig

De belangrijkste aanvullende opgaven voor de Lutte worden hieronder uiteengezet.

- Zonder harde prioriteiten binnen het woningbouwprogramma vast te leggen zou voorrang geven moeten worden aan de voortzetting van de ontwikkeling van Luttermolenveld. De afronding van deze woonbuurt prevaleert boven de opstart van nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Het versterken landschappelijke kwaliteiten tot in de kern. De groene strook tussen het ‘oude’ de Lutte en Luttermolenveld kan worden ingericht als een verbindende parkzone. Het realiseren van nieuwe verbinding met het stuwwallenlandschap aan de westzijde.
- Mede vanwege de ingesloten ligging dient aandacht te zijn voor de entree van de Lutte vanaf de Benteimerstraat. Alleen herstructurering toepassen vanuit een landschappelijke invalshoek.
- Eventuele uitbreiding van bedrijvenlocaties vindt plaats direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein.
- Streven naar bundeling van de dorpsvoorzieningen ter hoogte van het huidige centrumgebied.
- Aantrekkelijkheid vergroten door nieuwe inrichting van de buitenruimte.

3.3.1.3 Toetsing van het plan aan de Structuurvisie Losser

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en is conserverend van aard. Het plan draagt niet direct bij aan de toekomstvisie zoals aangegeven in de structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat de ‘Structuurvisie Losser’ geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3.2 Toekomstvisie duurzaam Losser 2040

3.3.2.1 Algemeen

In 2040 wil Losser 100% energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die wordt verbruikt, afkomstig is uit duurzame energiebronnen. De eerste stap is om in 2020 voor 20% energieneutraal te zijn. In de Toekomstvisie Duurzaam Losser 2040 zijn vijf hoofdlijnen geformuleerd waarlangs de duurzaamheidsdoelstellingen moeten worden gerealiseerd.

3.3.2.2 Hoofdlijnen

Hieronder worden de vijf hoofdlijnen uit de toekomstvisie Duurzaam Losser 2040 geciteerd.

1. We doen het samen

“Samen met diverse partijen uit de samenleving zetten we onze schouders onder duurzaamheid. Met de gezamenlijke inspanning van het bedrijfsleven, verenigingen, inwoners en gemeente kan sneller en beter worden bijgedragen aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen uit de Toekomstvisie. De gemeente wil duurzame projecten stimuleren en faciliteren, maar laat het initiatief wel zoveel mogelijk bij de samenleving”.

2. Een groen, gezond en leefbaar Losser

“Het creëren van en versterken van voldoende, robuuste en gevarieerde groengebieden is noodzakelijk om Losser leefbaar en klimaatbestendig te houden. In dit kader wordt in samenwerking met diverse partijen ook gewerkt aan het ‘onttegenen van tuinen’. Ook werkt de gemeente zelf aan biodiversiteit en aan bijenlinten bij de aanleg en het onderhoud van openbaar groen. Buurtbewoners krijgen ruimte om zelf groene initiatieven in de wijk te ontplooiën en mogen daarbij rekenen op

ondersteuning van de gemeente. Duurzame mobiliteit en het fietsen worden gestimuleerd. Op druk bezochte openbare plekken in de kernen worden elektrische oplaadpalen voor auto's geplaatst”.

3. Een klimaatactief Losser

“Om als gemeente goed in te kunnen spelen op extreem weer en de gevolgen van klimaatveranderingen wordt gewerkt aan de aanleg van regenwaterriolen en bergingsgebieden aan de rand van de bebouwde kommen. Bij rioleringsprojecten krijgen aanwonenden de mogelijkheid, met behulp van een afkoppelsubsidie, het dakwater en verhard oppervlak af te koppelen van het riool. Ook wordt bij nieuwe ontwerpen van wijken en straten nadrukkelijker gekeken naar de mogelijkheden voor de inpassing van bomen en groen. Bomen bieden bij een steeds warmer wordend klimaat verkoeling tijdens de hete dagen”.

4. Een energieneutraal Losser

“Via de ‘Energieke Regio’ worden bedrijven en verenigingen geholpen met energiebesparing en energieopwekking. Samen met de Noordoost Twentse gemeenten wordt gewerkt aan een warmteplan met alternatieven voor aardgas voor de verwarming van woningen en bedrijfsprocessen. Ook worden spelregels opgesteld voor de ontwikkeling van grootschalige zonnenvelden. De gemeente zal het goede voorbeeld geven en gaat verder met de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed”.

5. Een circulair Losser

“In een circulaire economie zijn de kringlopen gesloten, waardoor grondstoffen in de keten behouden blijven en er geen afwenteling op mens en natuur ontstaat. Gemeente Losser gaat in het kader van de circulaire economie duurzame betonproducten inkopen (van hergebruikte grondstoffen). Ook worden in uitvoeringsprojecten zoveel mogelijk vrijkomende materialen hergebruikt. Twence blijven we ondersteunen als aandeelhouder in de ontwikkelingen rondom de circulaire economie (zoals CO2 afvangen en inzet van mierenzuur als groene brandstof). Bewoners worden geattendeerd dat bruikleen of delen in plaats van kopen van veel producten ook vaak een goede optie is”.

De vijf hoofdlijnen worden concreet ingevuld in de Uitvoeringsagenda. Daarin staat ook een inschatting van de kosten die ermee gemoeid zijn en hoe deze worden gedekt. De Uitvoeringsagenda Duurzaam Losser 2040 is een dynamisch document. Het wordt tweejaarlijks door het college aangevuld en bijgewerkt.

3.3.2.3 Toetsing van het plan aan de Toekomstvisie duurzaam losser 2040

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en is conserverend van aard. Het plan biedt hiermee geen directe mogelijkheid duurzaamheidsdoelstellingen te implementeren, maar de bewoners binnen de kern de Lutte kunnen wel individueel of gezamenlijk een bijdrage leveren aan de doelstellingen. Geconcludeerd wordt dat de ‘Toekomstvisie duurzaam Losser 2040’ geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Woonvisie Losser 2016 en verder

3.3.3.1 Algemeen

In de Woonvisie Losser 2016 en verder heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest voor het (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.) De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet. Periodiek wordt de Woonvisie geactualiseerd.

Visie en ambities

De visie en ambities van de gemeente Losser zijn uitgesplitst in vijf punten, te weten:

1. Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
2. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;

3. Intelligente groei van de woningvoorraad;
4. Vitale gemeenschappen in de kernen;
5. Kiezen voor duurzaam wonen.

Herijking woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Naast de herijking in 2016 wordt elke twee jaar bekeken hoe de balans tussen vraag en aanbod eruitziet en op basis daarvan wordt de strategie bepaald. Bij nieuwe of gewijzigde plannen worden zo nodig afspraken met ‘planrelevante’ gemeenten uit de regio gemaakt ten behoeve van een goede afstemming tussen plannen.

3.3.3.2 Toetsing plan aan ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe woningen of herstructurering van bestaande woningen. Dergelijke plannen zijn voor de Lutte wel in ontwikkeling, maar worden via een separate planprocedure geregeld. Geconcludeerd wordt dat de ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’ de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.3.4 Inrichtingsvisie Kwaliteitsimpuls de Lutte

3.3.4.1 Algemeen

De aanleiding van de kwaliteitsimpuls voor de Lutte kent zijn oorsprong in de problematiek met de riolering en de hemelwateroverlast. De gemeente Losser heeft deze noodzaak aangegrepen om meekoppelkansen te onderzoeken. In een interdisciplinair team is de integrale inrichtingsvisie opgesteld. De afgelopen jaren zijn verschillende plannen voor de Lutte opgesteld zoals Kies je Kans en het Programma van eisen. Die plannen zijn meegenomen in het planproces en vormen daar waar mogelijk onderdeel van deze visie. Tijdens klankbordgroepavonden zijn de identiteit en de ontwikkelingsrichting voor de Lutte gezamenlijk vormgegeven. In afbeelding 3.3 is de inrichtingsvisie voor de Lutte weergegeven.



Afbeelding 3.3: Inrichtingsvisie kern de Lutte (Bron: Gemeente Losser)

3.3.4.2 Kernwaarden

Belangrijke dragers van de visie zijn de vier kernwaarden dorps, landelijk, gastvrij en lommerrijk. Die zijn vertaald in een landschapsvisie met vier aandachtgebieden: de randen, routes, entrees en een visie op het centrum. De entree aan de Plechelmusstraat in samenhang met Erve Boerrigter en de entree aan de Lossersestraat vanaf het Arboretum zijn voor de toerist en recreant belangrijk.

Er is een onderzoek uitgevoerd naar het (afval)watersysteem. Vanwege het integrale karakter van de visie is de concept riolerings- en hemelwaterstructuurkaart in het rapport opgenomen. Het gaat uit van een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Riolering op maat, ruimte voor (zichtbaar) hemelwater en gebruik maken van het hellende vlak en lage delen.

De verkeerskundige analyse van de Lutte is eveneens een belangrijk onderdeel van de integrale visie. Iedereen moet op een veilige manier met gepaste snelheid zijn woning of bedrijf kunne bereiken.

De visie voor het centrum gaat uit van het shared space principe naar het voorbeeld van bijvoorbeeld Lonneker. De visie is daarom op een aantal belangrijke plekken uitgewerkt in sfeerimpressies die een mogelijke vertaling van de visie geven.

Tot slot is de visie vertaald in een eerste aanzet tot een uitvoeringsprogramma met als doel het dorps-, landelijke, gastvrije en lommerrijke karakter van de Lutte te versterken.

3.3.4.3 Toetsing van het plan aan de Inrichtingsvisie Kwaliteitsimpuls de Lutte

Ook hiervoor geldt dat dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en conserverend van aard is. Omdat uitsluitende de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd levert dit plan geen directe bijdrage aan de genoemde kernwaarden. Het plan staat het realiseren van de inrichtingsvisie tevens niet in de weg. Geconcludeerd wordt dat de ‘Inrichtingsvisie Kwaliteitsimpuls de Lutte’ geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3.5 Detailhandelsvisie en frankerend beleid gemeente Losser

3.3.5.1 Algemeen

Omdat het winkellandschap veranderd als gevolg van online winkelen en een vergrijzende en krimpende bevolking en ondernemersbestand is een actuele detailhandelsvisie opgesteld voor de gemeente Losser. Het belangrijkste doel van de visie is komen tot een evenwichtige, vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur in de gemeente Losser. Een structuur die voor inwoners en bezoekers van de gemeente aantrekkelijk en zo uitgebreid mogelijk is en voor ondernemers en eigenaren voldoende kansen biedt voor investeringen, een gezonde bedrijfsvoering en rendement.

De detailhandelsvisie schetst een kader voor het te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van initiatieven vanuit nieuwe en bestaande functies. Het gaat hierbij om ruimtelijke keuzes zoals welke detailhandel op welke plek en wel beleid wordt gevoerd om de gewenste detailhandelsstructuur te versterken. Per kern is een visie opgesteld en er zijn vijf hoofdogaven geformuleerd namelijk:

- Aanpak leegstand;
- Concentratie van winkels in compacte kernwinkelgebieden;
- Aantrekkelijke uitstraling kernwinkelgebieden;
- Stimuleren ondernemerschap en vernieuwing in detailhandel;
- Meer samenwerking in kernwinkelgebieden.

Hieronder wordt nader ingegaan op de Lutte

3.3.5.2 de Lutte

De Lutte behoort samen met Losser en Overdinkel tot de drie hoofdcentra voor detailhandel. Het beleid is gericht op centrumversterking in de drie hoofdcentra, waarbij een eigen kracht en DNA (profiel) het uitgangspunt is. Voor de Lutte is die profiel een ‘gezellige en toeristisch dorpskern’. De Lutte kent voor de omvang van het dorp een relatief hoog aantal winkel- en horecavoorzieningen. De oorzaak hiervan ligt in het grote aantal toeristen dat de Lutte goed weet te vinden. Concentratie van deze voorzieningen is voor de toekomst van belang. Daarom wordt ingezet op een gezellig toeristisch dorpshart met een basisvoorzieningenniveau en attractieve uitstraling.

Hieronder wordt in afbeelding 3.4 het kernwinkelgebied van de Lutte weergegeven.



Afbeelding 3.4: Kernwinkelgebied de Lutte (Bron: Gemeente Losser)

3.3.5.3 Toetsing van het plan aan de Detailhandelsvisie gemeente Losser

Ook hiervoor geldt dat dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en conserverend van aard is. Omdat uitsluitende de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd levert dit plan geen directe bijdrage aan de doelen van de detailhandelsvisie.

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven vinden er in de Lutte wel ontwikkelingen plaats. In het centrum van de Lutte (rondom de kerk) wordt de openbare ruimte getransformeerd naar een groen verblijfsgebied. Waar mogelijk zijn deze gronden in voorliggend bestemmingsplan reeds als zodanig bestemd. Op deze wijze draagt het plan in beperkt bij aan de realisatie van het gezellige toeristische dorpshart en staat het de gewenste inrichting in ieder geval niet in de weg.

3.3.6 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

3.3.6.1 Algemeen

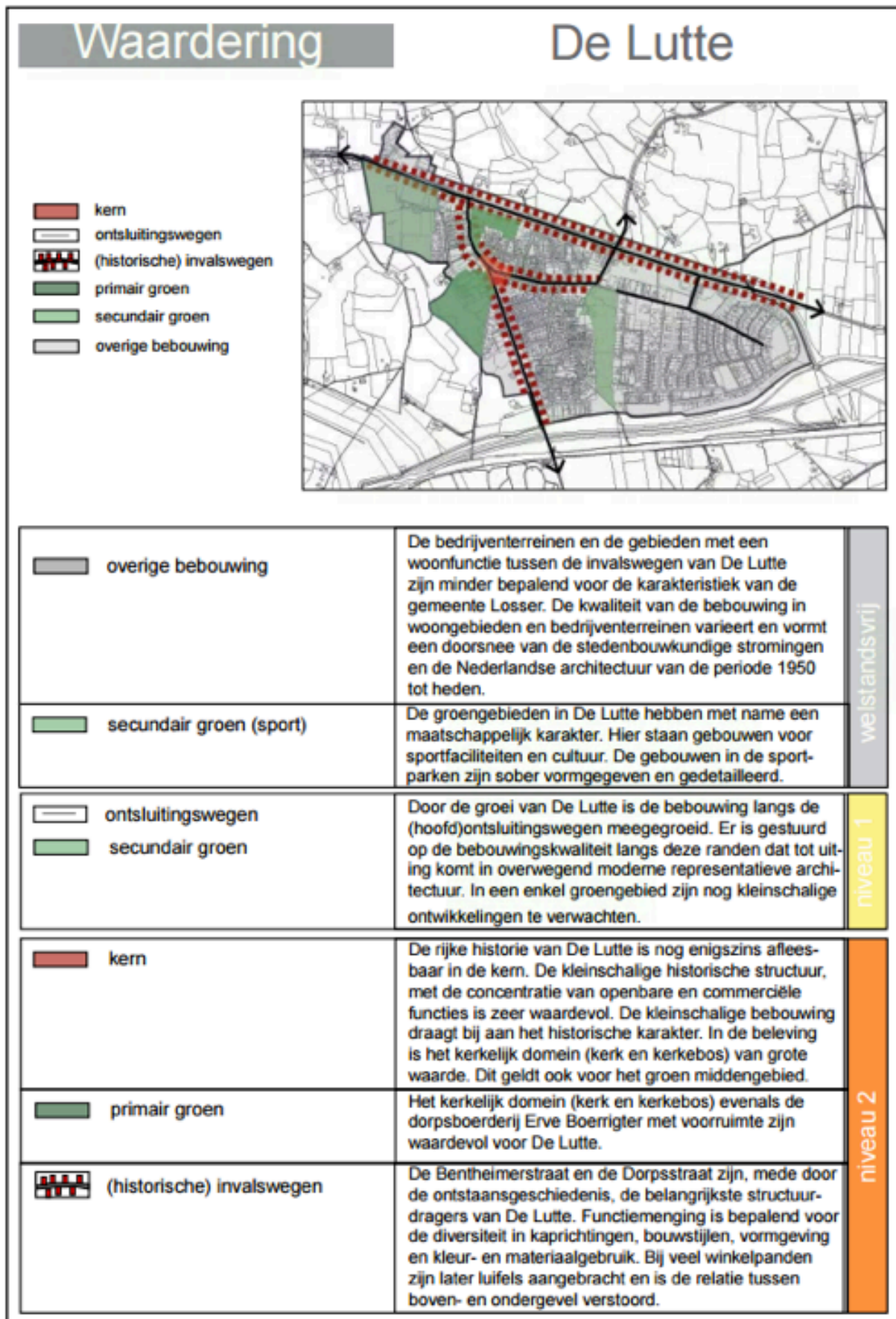
De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

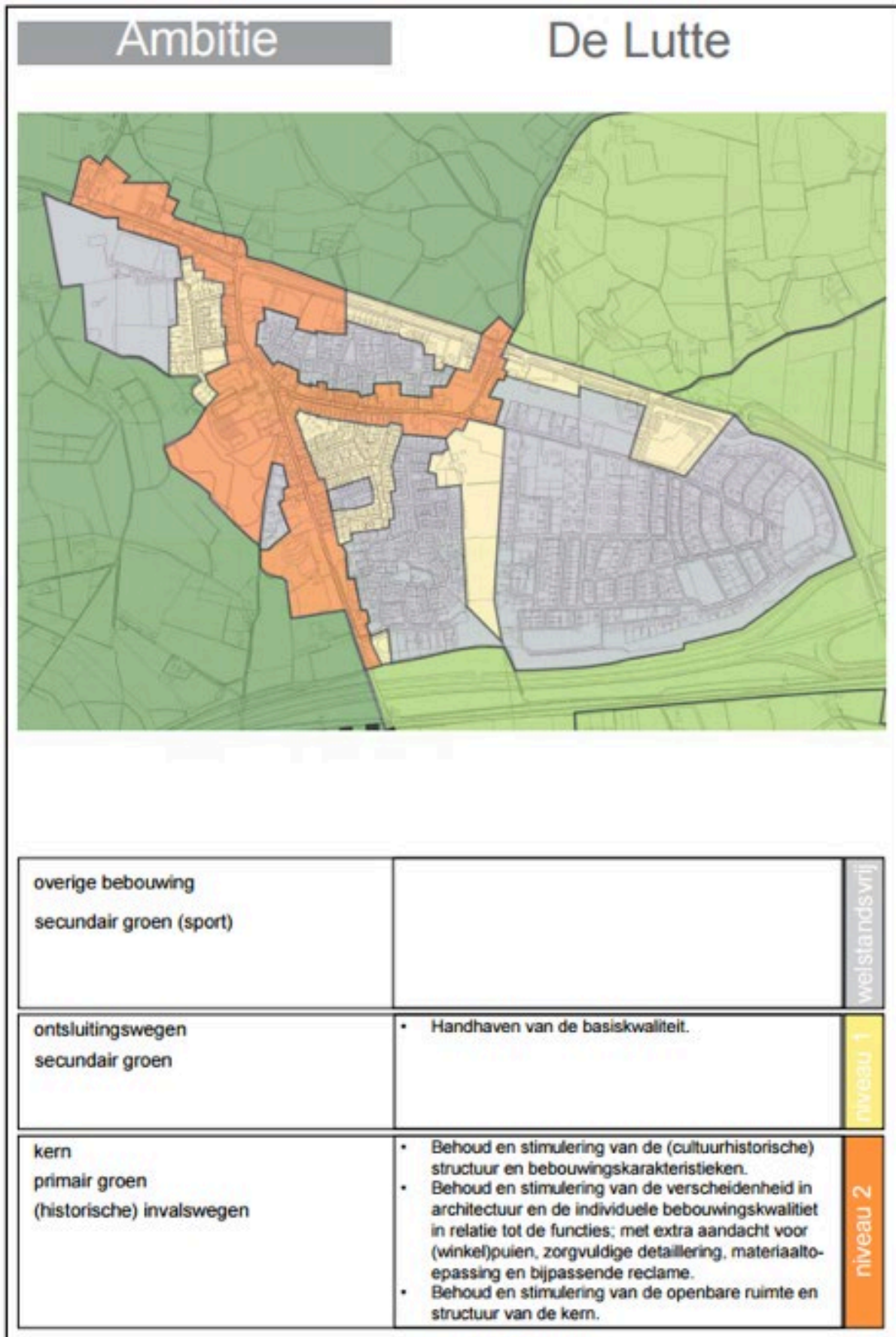
In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

Hieronder is in afbeelding 3.5 en 3.6 de welstandswaardering en –ambities voor de Lutte weergegeven.



Afbeelding 3.5: Welstandswaardering de Lutte (Bron: gemeente Losser)



Afbeelding 3.6: Welstandsambitie de Lutte (Bron: gemeente Losser)

3.3.6.2 Toetsing plan aan ‘Welstandsnota Losser’

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en is conserverend van aard. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de binnen het bestemmingsplan aanwezige bestaande bouwmogelijkheden worden deze waar nodig getoetst aan de Welstandsnota Losser.

3.3.7 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke gemeentelijke kwaliteiten zoals opgenomen in voorgaande beleidsdocumenten worden gerespecteerd en dat dit bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbinnen belangrijke beleidsambities voldoende gestimuleerd kunnen worden.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Verantwoording

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en uitsluitend de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastlegt. In hoeverre binnen het plangebied voldaan wordt aan het ambitieniveau of welke maatregelen genomen moeten worden om aan het ambitieniveau voor wegverkeerslawaai te kunnen voldoen, is in het kader van dit conserverende plan niet van belang. Er worden immers geen nieuwe geluidgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt die nog niet aanwezig zijn, of te realiseren zijn op basis van geldende bestemmingsplannen en/of verleende vergunningen. Indien de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken, dient voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen/ gewijzigd gebruik te worden aangetoond dat de geluidsbelasting in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Binnen het plangebied komen geen spoorwegen voor. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Oldenzaal- Bad Bentheim. In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder zijn de geluidszones, van spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidsplafondkaart, vastgelegd. Voor de voornoemde spoorlijn varieert de geluidsbelasting globaal van 63,9 dB tot minimaal 45,2 dB. Dit betekent een geluidszone van maximaal 300 meter en minimaal 100 meter.

De afstand van geluidgevoelige objecten binnen het plangebied tot de spoorlijn is wisselend, de kortste afstand is circa 150 meter. Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en uitsluitend de bestaande planologische situatie opnieuw vastlegt. In hoeverre binnen het plangebied voldaan wordt aan het ambitieniveau of welke maatregelen genomen moeten worden om aan het ambitieniveau voor railverkeerslawaai te kunnen voldoen, is in het kader van dit conserverende plan niet van belang. Er worden immers geen nieuwe geluidgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt die nog niet aanwezig zijn, of te realiseren zijn op basis van geldende bestemmingsplannen en/of verleende vergunningen. Indien de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken, dient voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen/

gewijzigd gebruik te worden aangetoond dat de geluidsbelasting in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

4.1.2.3 Industrielawaai

Binnen of nabij het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig, waardoor het aspect Industrielawaai, als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet van toepassing is.

4.1.3 Conclusie

In het kader van dit actualiserende en conserverende bestemmingsplan vormt de Wet geluidhinder geen belemmering.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Verantwoording

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend en beheersgericht karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maken. Indien de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maken, dient voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen/ gewijzigd gebruik te worden aangetoond dat de kwaliteit van bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Verantwoording

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande (planologische) situatie in het plangebied. In dit plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend. De in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn beperkt van omvang en zullen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vaststelling van dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

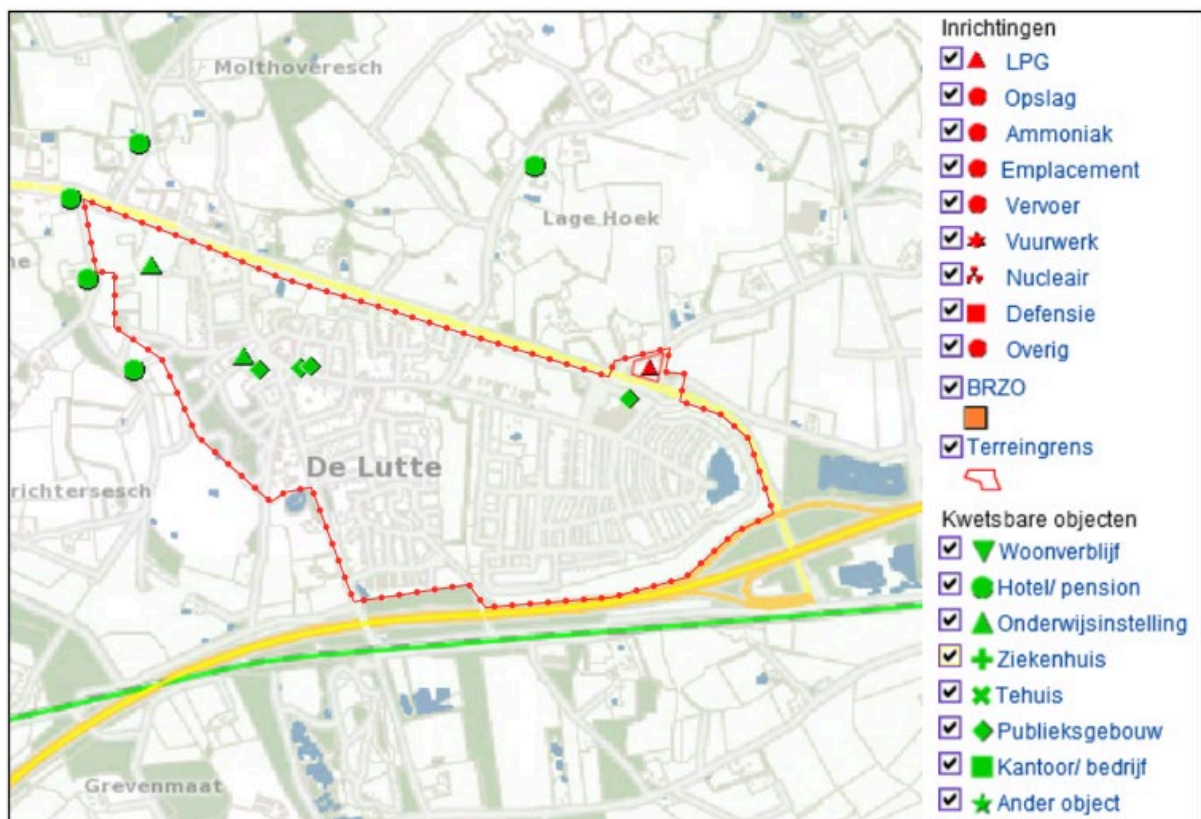
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Verantwoording

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Aan de Benteimerstraat 79 bevindt zich Zelftankstation Rolink B.V. Hier bevindt zich een LPG-installatie. De gebiedsaanduidingen 'Vulpunt-LPG' en 'veiligheidszone-LPG' zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels, de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan. aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een LPG-installatie. Op deze wijze wordt een te hoog veiligheidsrisico voor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten tegengegaan. Via de planregels wordt het oprichten van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten uitgesloten.

Op de locatie Dorpsstraat 66 bevindt zich Autobedrijf Wessels B.V., waar ook verkoop van motorbrandstoffen plaatsvindt. Op de plankaart van het bestemmingsplan De Lutte 2007 is voor deze locatie een aanduiding

‘Vulpunt-LPG’ en een ‘LPG-zone’ opgenomen. Milieutechnisch is LPG-verkoop beëindigd, om deze reden zijn in dit bestemmingsplan deze voornoemde aanduidingen niet meer opgenomen.

Voor het overige zijn er in het kader van externe veiligheid geen onderdelen die een nadere verantwoording behoeven.

4.4.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend en beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

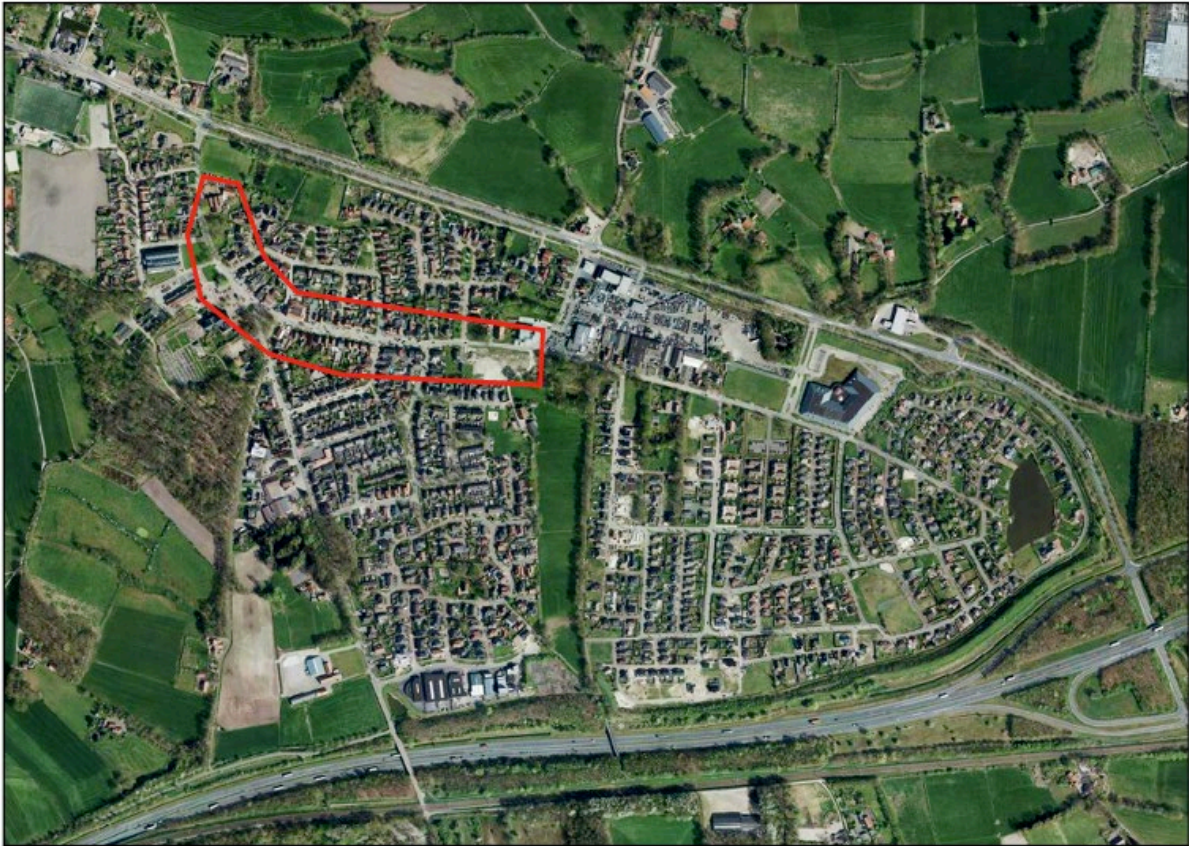
4.5.2.1 Algemeen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, winkels, horeca of kantoren) voor. Van een 'gemengd gebied' is sprake indien direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook de aanwezigheid van verkeersaders kan een hogere milieubelasting in het gebied veroorzaken dan aanwezig is in een rustige woonwijk.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-publicatie is afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Deze richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Voor de kern de Lutte zijn zowel het omgevingstype 'rustige woonwijk' als 'gemengd gebied' van toepassing. De woonwijken waar geen of nauwelijks sprake is van functiemenging vallen binnen het omgevingstype 'Rustige woonwijk'. Het centrumgebied en de straten waar in een grote mate van functiemenging is behoren

tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Op onderstaande afbeelding is dit indicatief weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat binnen dit gebied ook woonfuncties zijn gelegen. Daarnaast liggen buiten het centrumgebied ook maatschappelijke en bedrijfsfunctie.



Afbeelding 4.2: Globale ligging centrumgebied de Lutte (Bron: BJZ.nu)

Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’ is hieronder weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Verantwoording

In het plangebied is onderscheid te maken tussen het bedrijventerrein aan de Dorpsstraat/Luttermolenweg en de verspreid in en nabij de kern aanwezige overige bedrijvigheid/bestemmingen.

4.5.3.1 Bedrijventerrein Dorpsstraat

In het geldende bestemmingsplan De Lutte 2007 is gebruik gemaakt van milieuzonering om zodoende voldoende afstand aan te houden tot milieugevoelige functies zoals ‘wonen’, waarbij de omgeving is getypeerd

als een ‘rustige woonwijk’. Op het bedrijventerrein is in beginsel lichte bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ter plaatse van het bestaande autosloperijbedrijf is op de plankaart de aanduiding ‘huidige bedrijfsactiviteit toegestaan’ opgenomen. Op deze manier kan het bestaande autosloperijbedrijf, een milieucategorie 3.2 bedrijf, gecontinueerd worden.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden op het bedrijventerrein op dezelfde wijze vastgelegd. Er is in beginsel bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – huidige bedrijfsactiviteit toegestaan’ mag het autosloperijbedrijf worden voortgezet.

4.5.3.2 Overige bedrijvigheid/ bestemmingen

Binnen het plangebied komen buiten de bedrijventerreinen nog diverse andere vormen van bedrijvigheid voor die in het kader van milieuzonering toegelicht dienen te worden. Hierop wordt hierna aan de hand van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en de daarbinnen toegestane activiteiten nader ingegaan.

Bestemming ‘Bedrijf’

De binnen het plangebied voorkomende verspreid liggende bedrijven zijn bestemd als ‘Bedrijf’. Net als op het bedrijventerrein is voor aan aantal locaties de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – huidige bedrijfsactiviteit toegestaan’ opgenomen. Voor wat betreft de bestemming ‘Bedrijf’ wordt geconcludeerd dat deze wijze van bestemmen overeen komt met de wijze van bestemmen uit de geldende bestemmingsplannen en op deze wijze worden de bestaande gebruiksmogelijkheden gerespecteerd zonder afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten.

Bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Detailhandel’

Binnen de bestemming ‘Centrum’ wordt een breed pallet aan functies toegestaan. Voornoemde gebruiksmogelijkheden komen overeen met de gebruiksmogelijkheden, zoals deze nu nog zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De functies die binnen deze bestemmingen worden toegestaan komen in centrumgebieden veel voor naast of direct boven woningen. Dergelijke functies worden over het algemeen gezien als passend binnen een centrumgebied en kennen een zodanig beperkte milieubelasting dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare milieuhinder voor omliggende milieugevoelige objecten. Hierbij dient in acht te worden genomen dat in centrumgebieden een mix van functies en levendigheid wordt nagestreefd.

De bestaande detailhandelsvoorzieningen zijn ook overeenkomstig de huidige bestemmingen bestemd tot ‘Detailhandel’. Deze wijze van bestemmen komt overeen met de wijze van bestemmen uit de geldende bestemmingsplannen en op deze wijze worden de bestaande gebruiksmogelijkheden gerespecteerd zonder afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten.

Bestemming ‘Horeca’

De bestaande horecabestemmingen binnen het plangebied zijn gerespecteerd met dit plan. Binnen de bestemming ‘Horeca’ is op de begane grond horeca tot en met categorie III toegestaan, zoals opgenomen in een ‘lijst van categorieën horecabedrijven’. Dit betreft wat zwaardere horeca dan horeca-activiteiten die de centrumbestemming zijn toegestaan (tot en met categorie I). Voor de locatie Dorpsstraat 3 is een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee horeca op de verdieping van het pand is toegestaan.

Ook ten aanzien hiervan wordt geconcludeerd dat het handhaven van de huidige gebruiksmogelijkheden niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bestemming ‘Maatschappelijk’

De bestemming ‘Maatschappelijk’ staat een mix van functies op het gebied van maatschappelijke voorzieningen toe. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen opgenomen zoals omschreven in de begripsbepaling:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren -, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Maatschappelijke voorzieningen zijn veelal functies die, afhankelijk van hun omvang en intensiteit, goed verenigbaar zijn met de woonfunctie. In woongebieden worden dergelijke voorzieningen ook niet gezien als ongewenst maar als onderdeel van het woongebied. Dit temeer omdat hierbij vaak sprake is van een minimale of zelf helemaal geen milieubelasting op de omgeving.

Bestemming ‘Sport’

De bestemming ‘Sport’ is toegekend aan het huidige sportcomplex. Binnen deze bestemming worden de bestaande gebruiksmogelijkheden gerespecteerd. Het respecteren van de bestaande gebruiksmogelijkheden doet geen afbreuk aan het huidige woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bestemming ‘Wonen’

Tot slot wordt binnen de bestemming ‘Wonen’ de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zij het middels afwijking, een bed & breakfast toegestaan. Deze functies worden als passend beschouwd binnen een woonomgeving. Wel dient in beide gevallen sprake te zijn van een ondergeschiktheid aan de woonfunctie en zijn nadere voorwaarden in de regels opgenomen om overlast voor de omgeving te voorkomen.

4.5.3.3 Bedrijvigheid rondom het plangebied

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich de volgende bestaande (agrarische)bedrijven:

- Austweg 1 (grondgebonden agrarisch bedrijf)
- Bavelweg 7 (grondgebonden agrarisch bedrijf)
- Bentheimerstraat 43 (bedrijf, milieucategorie 1-2)
- Lossersestraat 64 (bedrijf, milieucategorie 1-2)

Het gaat hier om bestaande bedrijvigheid nabij bestaande hindergevoelige functies binnen de kern de Lutte. Vanwege de conserverende aard van dit bestemmingsplan worden deze bedrijven niet of niet extra in hun bedrijfsvoering/ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.5.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de huidige (planologische) situatie grotendeels opnieuw vast. Met het hanteren van de vorenstaande werkwijze worden de huidige gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk gerespecteerd en wordt ten opzichte van de huidige situatie geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Andersom worden bedrijven en andere functies niet extra beperkt als gevolg van de vaststelling van dit plan aangezien er geen nieuwe gevoelige functies worden toegestaan die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Verantwoording

Binnen de kern komen geen agrarische bedrijven voor. Rondom de kern zijn enkele grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig aan de Bavelseweg 7 en Austweg 1. De bedrijven liggen op voldoende afstand van geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Daarbij legt het bestemmingsplan uitsluitend de bestaande planologische situatie opnieuw vast. Het opnieuw vastleggen van de huidige planologische situatie leidt niet tot extra beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven of een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande geurgevoelige objecten.

4.6.3 Conclusie

Veehouderijbedrijven rondom de kern worden niet extra beperkt in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de vaststelling van dit plan. Andersom draagt dit bestemmingsplan niet bij aan een verslechtering van de geursituatie in het plangebied. Het aspect geurhinder vanwege veehouderijen levert daarom geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

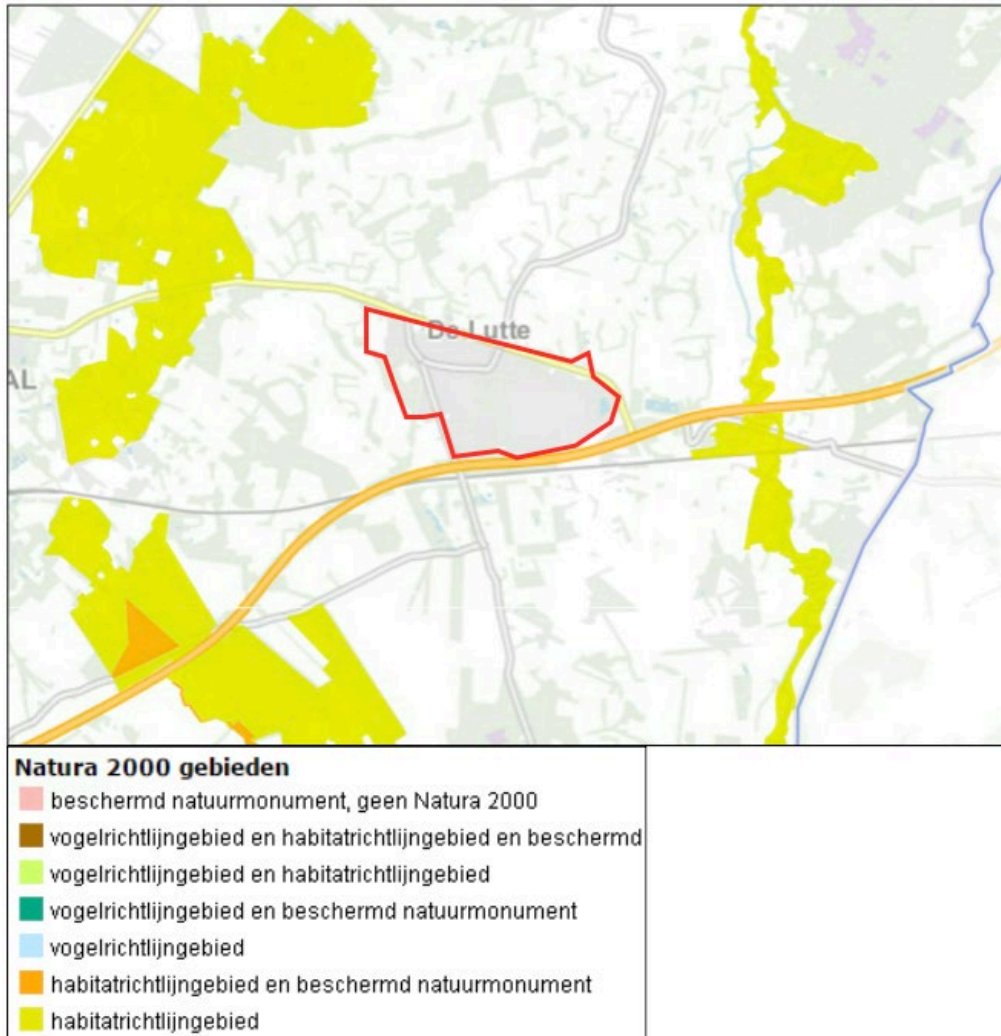
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 580 meter van het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverende aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van sloop-, bouw- of aanlegwerkzaamheden en daarbij behorende stikstofuitstoot. Ook leidt het bestemmingsplan niet tot extra verkeersbewegingen en daarbij behorende stikstofuitstoot. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op afbeelding 4.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied weergegeven.

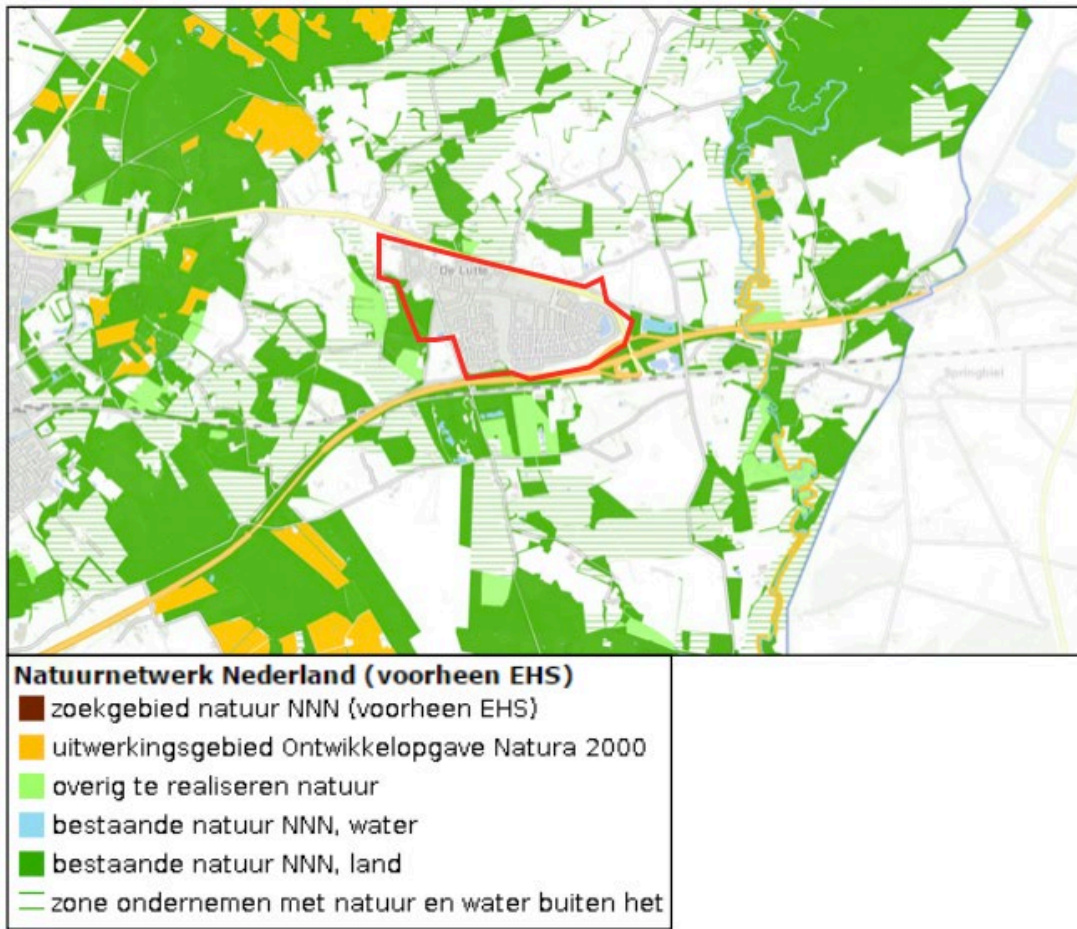


Afbeelding 4.2: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied (Bron: Atlas van Overijssel)

4.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Binnen en aangrenzend aan het plangebied liggen gronden die behoren tot de concreet begrensde NNN. Een voorbeeld hiervan is de voorgenomen uitbreiding van het scoutinggebouw Jong Oranje dat voor een klein gedeelte binnen de begrenzing van het NNN is gelegen. Gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan – er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt - wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Op afbeelding 4.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Nederland gebied weergegeven.



Afbeelding 4.3: Ligging plangebied ten opzichte Natuur Netwerk Nederland gebied (Bron: Atlas van Overijssel)

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd

4.7.3.2 Situatie plangebied

Zoals meermaals aangegeven voorziet dit bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen maar wordt uitsluitend de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. (Veld)onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht. Onderzoek in verband met beschermde natuurgebieden wordt niet noodzakelijk geacht.

Aan de bestaande grotere groenstructuren is, voor zover hier sprake is van openbaar groen, conform het ter plaatse geldend bestemmingsplan een passende bestemming toegekend.

De beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt in de vorm van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden hebben, gezien de geringe omvang ervan, geen onaanvaardbare nadelige gevolgen op ecologische waarden. Gezien het feit dat wetgeving zoals de Wet natuurbescherming, bijvoorbeeld bij de sloop van gebouwen, ook buiten de regels van het bestemmingsplan van kracht is, wordt het opnemen van specifieke regels ter bescherming van ecologische aspecten niet noodzakelijk geacht.

4.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Verantwoording

De gemeente Losser beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart, maar deze geeft alleen de verwachting aan voor gronden in het buitengebied. Het plangebied betreft de bebouwde kom van de Lutte daarom is de provinciale archeologische verwachtingskaart van toepassing. Een uitsnede van deze kaart met daarin weergegeven het plangebied is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4: Uitsnede provinciale archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

Door middel van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische waardevol gebied’ op de verbeelding zijn de gronden met een archeologische waarden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Om deze reden is ten behoeve van dit plan geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Met het opnemen van de

archeologische dubbelbestemming zoals hiervoor beschreven zijn de archeologische verwachtingen voldoende planologisch geborgd.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.8.2.2 Situatie plangebied

De Lutte kent een historisch dorpscentrum ouder dan 1850, maar deze heeft in het kader van cultuurhistorie geen beschermd status. Binnen het plangebied bevinden zich wel één Rijksmonument aan Dorpsstraat 47. Dit betreft een boerderij van het Hallehuistype met bijbehorende vrijstaande schuur op een erf met grote boomgaard. De kleinere bijschuur en kippenhokken aan de achterzijde van de boerderij zijn voor de bescherming van ondergeschikt belang. Verder bevinden zich binnen het plangebied enkele gemeentelijke monumenten zoals de beeldbepalende Plechelmuskerk. Voor zowel het Rijksmonument als de gemeentelijke monumenten zijn in de van toepassing zijnde bestemmingen regels gekoppeld aan aanduidingen op de verbeelding opgenomen voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd door de in de regels en op de verbeelding opgenomen dubbelbestemmingen.

Verder doet het bestemmingsplan geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden, doordat enkel de bestaande (planologische) situatie opnieuw wordt vastgelegd.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Het primaat voor het waterbeheer in de gemeente Losser ligt bij het Waterschap Vechtstromen.

4.9.2 Beleid

4.9.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren

(waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.2.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.9.2.3 *Regionaal beleid*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het: voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte; beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem. het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

4.9.3 Waterparagraaf

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het waterschap gebruikt de watertoets om de inrichting, het beheer en het onderhoud van (nieuw) stedelijk water goed af te stemmen op de ruimtelijke functies. Belangrijk daarbij is dat hierdoor benedenstrooms geen wateroverlast ontstaat.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is om de bestaande afvoer en berging van afval- en regenwater te handhaven. Het plan beoogt immers geen directe wijzigingen in het watersysteem. Onderhavige plan biedt slechts geringe mogelijkheden voor een toename aan verhard oppervlak. Bij daadwerkelijke uitbreiding van het verhard oppervlak dient de norm ten aanzien van de afvoer van water te worden toegepast.

Omdat het voorliggende plan in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan betreft, zal de invloed op de waterhuishouding gering zijn. Er zal geen sprake zijn van invloed op de bestaande waterhuishoudkundige situatie.

In de beleidskaders is de bestaande inrichting van de waterhuishouding beschreven en zijn doelen geformuleerd voor behoud en toekomstige ontwikkelingen. Voor het bestemmingsplan is de waterhuishouding voor het plangebied hiermee voldoende verankerd.

4.9.4 Wateradvies

Uit de digitale watertoets blijkt dat de 'normale' procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap wordt geïnformeerd over de wijze waarop dit bestemmingsplan verder zal worden voorbereid. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.9.5 Conclusie

Wateraspecten vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van deWet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

4.10.2 Situatie plangebied

4.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Zoals in paragraaf 4.7.2 al aangegeven is het plangebied niet gelegen in een Natura 2000-gebied. In 4.7.2 is eveneens al geconcludeerd dat vaststelling van dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.10.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet voornamelijk in directe eindbestemmingen. In dit bestemmingsplan zijn wel enkele algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden voorzien niet in een wezenlijk ander plan of andere bestemmingen. Daarom wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. Middels dit bestemmingsplan

worden echter geen activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. mogelijk gemaakt maar wordt de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend.

Hoewel dit bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn binnen de diverse bestemmingen afwijkingsbevoegdheden en enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden zijn echter beperkt van aard en omvang en leiden niet tot een wezenlijk ander plan.

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Gezien het feit dat:

- dit bestemmingsplan een overwegend conserverend en beheersgericht karakter heeft;
- de in de regels opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden niet leiden tot een wezenlijk ander plan; en
- de (al aanwezige en/of toegestane) activiteiten binnen de bestemmingen van een ander schaalniveau zijn en (vele malen) kleinschaliger zijn dan activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.;

wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. gebruiks- en afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer aan hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat door werken of werkzaamheden (bijvoorbeeld werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd) gronden minder geschikt kunnen worden voor het beoogde gebruik en/of hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden
- *Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):*
Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, onder voorwaarden, bestemmingen te wijzigen. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor wijzigen die niet meer als ondergeschikt aan de bestemming kunnen worden aangemerkt (zoals een afwijking van de bouw- en gebruiksregels).

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 30)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 31)*
In dit artikel is bepaald dat in die gevallen dat de bestaande, afwijkende maatvoering van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels van hoofdstuk 2 van de regels is voorgeschreven, deze als minimale respectievelijk maximale maatvoering gehanteerd mag worden. Tevens bevat dit artikel bepalingen omtrent parkeren en laden en lossen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 32)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Het gaat hierbij om allerlei algemeen strijdig gebruik en algemeen toegestaan gebruik.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 33)*
Binnen het plangebied komt een LPG-installatie voor. De veiligheidszone van deze LPG-installatie is opgenomen door een gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – LPG’ op te nemen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 34)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 35)*
In dit artikel wordt beschreven op welke manier burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 36)*
In dit artikel zijn regels omtrent standplaatsen opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor inwoners en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Bestemmingen

Agrarisch (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch’ is opgenomen voor onbebouwde cultuurgronden die nu ook al zijn voorzien van een agrarische gebiedsbestemming.

Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. De bestemming kent een omgevingsvergunningstelsel waarin bepaald is voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

Bedrijf (Artikel 4)

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage 1 van de regels opgenomen ‘Staat van bedrijven’. Daarnaast mogen ter plaatse van de diverse functieaanduidingen de daar aanwezige bedrijven aanwezig zijn. De bestaande autodemontage-activiteiten aan Dorpsstraat 58 zijn planologisch geregeld via een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – autodemontagebedrijf’. De bestaande motordemontage activiteiten aan de Ambachtstraat 2 zijn eveneens geregeld met een specifieke functieaanduiding. Verder mag ter plaatse van de functieaanduidingen

‘Verkooppunt motorbrandstoffen met/zonder LPG’ verkoop van motorbrandstoffen met of zonder LPG plaatsvinden. Hierbij is tevens maximaal 50 m² aan detailhandel in weggebonden artikelen toegestaan.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘Bedrijfswoning toegestaan’ mag één bedrijfswoning met een inhoud van niet meer dan 600 m³ per bouwvlak aanwezig zijn.

Voor de gronden is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen of verwijderen van functieaanduidingen of het wijzigen van de bestemming in ‘Tuin’ en/of ‘Maatschappelijk’.

Bedrijf – Nutsvoorziening (Artikel 5)

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuizen en naar de naar de daarmee gelijk te stellen voorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gebouwen mogelijk alleen binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Bedrijf – Opslag (Artikel 6)

Eén perceel in het westen van het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan bestemd voor opslag en heeft de bestemming 'Bedrijf - Opslag' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor de opslag van materialen, daaronder niet begrepen de opslag van brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen en/of vuurwerk, met daarbij behorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen.

Gebouwen mogelijk alleen binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Bos (Artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen voor de hoogopgaande afschermdende beplanting die zich op enkele percelen in het noorden van het plangebied bevindt. In deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarbij voor nader genoemde werken en werkzaamheden een vergunning is vereist.

Centrum (Artikel 8)

In het centrumgebied is net als in de voorheen geldende regeling voor een groot aantal percelen gekozen voor de bestemming ‘Centrum’, waar een veelvoud aan functies wordt toegestaan om de levendigheid in het centrum te behouden. Het gaat hierbij om functies zoals detailhandel, dienstverlenende bedrijven en instellingen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bestaande woningen en horecabedrijven tot en met categorie I. Ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' zijn tevens horecabedrijven van categorie II toegestaan. Op de verdieping(en) mogen woningen aanwezig zijn.

Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen. De maatvoering is opgenomen middels maatvoering aanduidingen op de verbeelding, conform het voorheen geldende bestemmingsplan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan binnen en buiten een bouwvlak, waarbij regels gelden ten aanzien van afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw, oppervlakte en goot- en bouwhoogte.

Ter plaatse van het winkelpand aan de Irenestraat 8 is conform de recent verleende omgevingsvergunning de aanwezigheid van een woonfunctie op de begane grond via de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – begane grond toegestaan’.

Detailhandel (Artikel 9)

Binnen het plangebied bevindt zich één locatie waar detailhandel de hoofdfunctie betreft. Het betreft een bedrijf in diervoeders en doe-het-zelf artikelen op het perceel Dorpsstraat 65. In de begripsbepalingen is opgenomen wat onder ‘detailhandel’ wordt verstaan:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen aangevuld met regels ten aanzien bouw- en goothoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. .

Groen (Artikel 10)

Het aanwezige beeldbepalend-, structureel- en begeleidend groen is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Groen’. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen ‘geluidswerende – voorziening’ en ‘mast’ zijn geluidswerende voorzieningen en een mast toegestaan.

De bouwregels staan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe.

Horeca (Artikel 11)

De bestaande horecabedrijven in het kern (zowel in het centrum als daarbuiten) zijn bestemd tot ‘Horeca’. Horeca tot en met categorie III is toegestaan binnen deze bestemming. In de lijst van horecabedrijven die is opgenomen als bijlage bij de regels is bepaald wat hieronder wordt verstaan. De bouwregels bepalen dat een gebouwen uitsluitend is toegestaan binnen een bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd op de verbeelding.

Maatschappelijk (Artikel 12)

Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn maatschappelijke functies toegestaan met de daarbij horende voorzieningen. In de begripsbepaling is gedefinieerd om welke voorzieningen het gaat. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Verder is het behoud, de versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van bebouwing ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’ geregeld.

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Maatvoering is vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Maatschappelijk – Begraafplaats (Artikel 13)

De voor ‘Maatschappelijk - Begraafplaats’ aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de lijkbezorging met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Binnen het bestemmingsvlak mag niet meer dan één gebouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m².

Natuur (Artikel 14)

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van 2,5 meter.

Recreatie – Dagrecreatie (Artikel 15)

De gronden gelegen tussen het Dorpshuis, de Dorpsstraat en Bentheimerstraat zijn bestemd tot ‘Recreatie - Dagrecreatie’ en bedoeld voor dagrecreatieve voorzieningen, spel- en sportbeoefening en evenementen. Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming tot een hoogte van 6 meter.

Recreatie – Volkstuinen (Artikel 16)

De voor ‘Recreatie - Volkstuinen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen en hobbytuinbouw met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

Een gebouw mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Sport (Artikel 17)

In deze bestemming zijn sport- en speelvoorzieningen met de daarbij behorende terreinen, parkeergelegenheid, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak zijn geen bouwvlakken opgenomen, het bouwen van gebouwen is gekoppeld aan een maximum bebouwingspercentage, regels omtrent bouwhoogte en afstand tot de perceelsgrens.

Tuin (Artikel 18)

In deze bestemming zijn tuinen, erven in- en uitritten en parkeerstroken toegestaan. Deze bestemming bevindt zich veelal aan de voorzijde van woningen en biedt ook mogelijkheden voor gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’. De bouwhoogte van diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gelimiteerd in de bouwregels.

Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 19 en 20)

Alle gronden waar sprake is van een doorgaande verkeersroute of waar sprake is van een openbaar gebied met een verblijf- en verplaatsingsfunctie voor verkeer zijn bestemd tot ‘Verkeer’ of ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Naast wegen, pleinen, fiets- en voetpaden, bermen en (berm)sloten en groen- en speelvoorzieningen zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi’s daaronder begrepen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Verkeer – Voet-/fietspad (Artikel 21)

De voor ‘Verkeer - Voet-/fietspad’ aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden van infrastructurele betekenis met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen en groenvoorzieningen.

Water (Artikel 22)

De bestemming ‘Water’ is opgenomen voor de vijver in Luttermolenveld in het oosten van het plangebied. De gronden zijn bestemd voor water en waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en recreatief medegebruik. Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van 5 meter.

Wonen (Artikel 23)

Alle burgerwoningen in het plangebied, met uitzondering van een voormalige woonboerderij aan de Tapuitstraat 12, zijn bestemd als ‘Wonen’. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het rijksmonument op het perceel Dorpstraat 47-49 heeft de aanduiding ‘Rijksmonument’ gekregen ter bescherming van de voor de Lutte cultuurhistorische waarde.

Ondergeschikt hieraan is deze bestemming tevens bedoeld voor daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde erven, tuinen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omdat de bestemming ‘Wonen’ de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied is, worden de bouwregels binnen deze bestemming nader toegelicht. Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder is daar waar woningen reeds gebouwd zijn uitgegaan van het bestaande aantal woningen. Daar waar binnen het bestemmingsplan nog ruimte is om woningen te bouwen is het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd. Dit geldt met name in het gebiedsdeel Luttermolenveld.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak waarbij de op de verbeelding weergegeven aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte in acht genomen moeten worden. Indien geen goot- en bouwhoogte zijn opgenomen geldt de in de regels aangegeven goothoogte van 4 meter. Hoofdgebouwen worden vrijstaand en twee-aaneen gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden’ rijtjeswoningen zijn toegestaan. In de begripsbepalingen zijn de begrippen vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woning en aaneengebouwde woning gedefinieerd.

De breedte van een vrijstaand hoofdgebouw bedraagt ten minste 6 meter, die van andere woningen 5 meter tenzij de bestaande breedte minder bedraagt. Daarnaast is bepaald dat de afstand van vrijstaande woonhuizen van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze in werkelijkheid minder is. Tevens zijn een minimale en maximale dakhelling opgenomen.

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een minimale afstand tot de voorgevel (en het verlengde daarvan). Tevens is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen is een gezamenlijke oppervlakte van 65 m² aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Bij aaneengebouwde woonhuizen (ook wel rijtjeswoningen) is 50 m² toegestaan. In alle gevallen geldt dat het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. De maatvoering voor bouw- en goothoogte is vastgelegd in de regels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het gehele bestemmingsvlak worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de voorgevel mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedragen. Voor overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter.

Flexibiliteitsbepalingen

In de afwijkingsbevoegdheden (afwijken van de bouw- en gebruiksregels) zijn mogelijkheden opgenomen voor het afwijken van de bij recht toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bijvoorbeeld voor het toestaan van een andere goot- en/of bouwhoogte of dakhelling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een afwegingskader opgenomen. Ook zijn afwijkingen ten aanzien van het gebruik opgenomen.

De afwijkingsbepaling omtrent mantelzorg in een bestaand bijbehorend bouwwerk uit het voorheen geldende bestemmingsplan is er uit gelaten. De vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg zijn reeds geregeld in artikel 2 lid 22 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Wonen - Voormalige boerderij (Artikel 24)

Voor het voormalig agrarische perceel Dorpsstraat 54 gelegen aan de rand van de bebouwde kom is de bestemming ‘Wonen – voormalige boerderij opgenomen’. De regels zijn grotendeels gelijk aan de regels van de bestemming ‘Wonen’ (artikel 19), maar wijken af qua maatvoering voor het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen. Verder zijn in de regels afwijkingsmogelijk opgenomen voor zaken als:

- ruimte-voor-ruimte;
- inwoning;
- woningsplitsing;
- bed and breakfast;
- boerderijappartementen;
- een kleinschalig kampeerterrein;
- een paardrijbak.

Wonen – Woongebouw (Artikel 25)

De voor ‘Wonen - Woongebouw’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woongebouwen met (zorg)woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Net als bij de bestemming ‘Wonen’ mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Leiding – Water (Artikel 26)

Deze bestemming is toegekend aan een aardgastransportleiding binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden ten behoeve van de basisbestemming zonder overleg met en toestemming van de leidingbeheerder. Verder zijn er regels opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden op of in de grond.

Waarde – Archeologisch waardevol gebied en Waarde – Hoge archeologische verwachting (artikel 27 en 28)

De voor 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Lage archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Waarde – Natuurnetwerk Nederland (artikel 29)

De voor 'Waarde - Natuurnetwerk Nederland' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

Daar waar de bestemming 'Waarde - Natuurnetwerk Nederland' samenvalt met een andere de enkelbestemming uit dit plan prevaleert het gebruik van die betreffende bestemming.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nog niet zijn vervat in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Dit bestemmingsplan kent wel diverse mogelijkheden om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan of het bestemmingsplan te wijzigen. Hierbij zal per geval worden bezien of de kosten op een initiatiefnemer van een plan worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening of door het sluiten van een overeenkomst. Tevens zal, indien noodzakelijk, een planschadeovereenkomst worden gesloten met een initiatiefnemer van een plan. Op deze wijze is het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Bij vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal tevens het besluit worden genomen dat, voor die gevallen waar op basis van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan verplicht is, geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is deze niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap

Het plan is voorgelegd aan het waterschap via de digitale watertoets. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien het conserverende en beheersgerichte karakter van dit bestemmingsplan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “de Lutte 2020” heeft met ingang van 17 september 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. Verder zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan en daarmee een gewijzigde vaststelling. In de zienswijzennota in bijlage 2 wordt nader ingegaan op de inhoud en beantwoording van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen.

BIJLAGE 1: WATERTOETSRESULTAAT

BIJLAGE 2: ZIENSWIJZENOTA