

## **Nota inspraak en overleg bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat 52**

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat 52 heeft met ingang van 20 april 2016 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen.

Er zijn twee inspraakreacties op het plan binnengekomen. Deze reacties worden hieronder weergegeven en van een reactie voorzien.

Verder heeft de provincie Overijssel in het kader van het vooroverleg op het plan gereageerd. Ook deze reactie is hieronder weergegeven.

### **Inspraakreactie van De Jong & Laan Accountants en belastingadviseurs namens *Inspreker A* te De Lutte**

De Jong en Laan heeft bij brief van 25 mei 2015 het navolgende naar voren gebracht:

#### Ontsluiting perceel Dorpstraat 54

*Inspreker:* Op bladzijde 12 van het voorontwerpbestemmingsplan staat een kleine passage over de ontsluiting van het perceel van *Inspreker A*. Dit is zeer summier. Graag ziet

*Inspreker A* de paragraaf aangevuld.

*Reactie gemeente:* *Inspreker A* geeft niet aan wat hij hieraan toegevoegd wil zien. In de toelichting bij het bestemmingsplan is verwoord dat *Inspreker A* de Dorpstraat alleen kan bereiken over het perceel Dorpstraat 52 en dat hij de mogelijkheid houdt om via het perceel Dorpstraat 52 uit te wegen op de Dorpstraat.

#### Recht van overpad

*Inspreker:* *Inspreker A* heeft een recht van overpad. Dit is een zeer oud recht dat ook vastgelegd is in notariële akten. *Inspreker A* maakt elke dag gebruik van dit recht van overpad. *Inspreker A* beschikt zelf niet over grond die hem naar de Dorpstraat kan leiden. Omdat het recht om vanuit de kavel van *Inspreker A* goed beschermt dient te zijn dient het recht van overpad in het bestemmingsplan te worden vermeld zodat ook in de toekomst dit recht van overpad is vastgelegd. Het recht van overpad ligt nu op de grond van Rattink-Strunk. Deze grond zal worden gebruikt voor de bouw van de woningen.

*Reactie gemeente:* het staat vast dat *Inspreker A* afhankelijk is van het gebruik van het perceel Dorpstraat 52 om te kunnen uitwegen op de Dorpstraat. In de overeenkomst die tussen de gemeente en initiatiefnemer Rattink-Strunk is gesloten is vastgelegd dat de gemeente alleen gehouden is een bestemmingsplan in procedure te brengen indien Rattink-Strunk een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid alternatieve uitweg realiseert ten behoeve van de ontsluiting van het perceel Dorpstraat 54.

Met het bestemmingsplan wordt de bovenbedoelde uitweg mogelijk gemaakt en in de toelichting bij het plan is aangegeven dat het perceel Dorpstraat 54 bereikbaar blijft via het perceel Dorpstraat 52.

Anders dan *Inspreker A* stelt blijkt uit de door *Inspreker A* overlegde notariële akte uit 1901 niet van het bestaan van een recht van overpad. Dat er sprake is van een door verjaring ontstaan recht van overpad kan niet worden uitgesloten, maar het is niet de gemeente die daar in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan uitspraken over behoort te doen.

#### Eigendom van de weg

*Inspreker:* Het is niet duidelijk wie de eigenaar gaat worden van het ingetekende pad langs de woningen naar de boerderij van *Inspreker A*. In het plan moet staan vermeld wie de eigenaar is van de weg naar het perceel aan de Dorpstraat 54 te De Lutte. Bij (eventuele) verkoop aan een derde partij dient dit recht mee over te gaan. Hier dient zekerheid over te komen.

Reactie gemeente: de eigendom van gronden wordt niet met het bestemmingsplan geregeld noch geregistreerd. De zekerheid die *Inspreker A* wenst kan niet met het bestemmingsplan worden gegeven.

#### Onderhoudsverplichting weg

Inspreker: Er dient te worden opgenomen dat de weg altijd een middels asfalt verharde weg dient te zijn. Nu ligt er een soort beton dat door vrachtwagens kapot is gereden. Ook dient te worden vastgelegd dat de eigenaar van deze weg de weg goed dient te onderhouden. Ook de begroeiing langs de weg dient te worden onderhouden zodat geen begroeiing over de weg kan plaats vinden. Overbodige begroeiing dient te worden verwijderd.

Reactie gemeente: het bestemmingsplan is niet het instrument waarmee de staat van onderhoud van een weg naar een achterliggend perceel wordt geregeld. Indien *Inspreker A* het nodig acht dat er afspraken worden gemaakt en vastgelegd dient hij zich tot de eigenaar van de grond te wenden. De gemeente is hier geen partij in.

#### Tegengaan sluijverkeer

Inspreker: *Inspreker A* is het eens met de passage dat sluijverkeer vanuit de Tapuitstraat niet is toegestaan. Mogelijk kan er een extra paaltje in de grond worden gemaakt dat dat tegen gaat. Eventueel kan het een inklapbaar paaltje waarvan de sleutel in het bezit is van de gemeente en *Inspreker A*. De eigenaar van de grond dient deze weg naar de Dorpstraat 54 te voorzien van een bord 'Eigen weg'.

Reactie gemeente: gelet op de eigendomssituatie ter plaatse kan het door *Inspreker A* bedoelde paaltje alleen op grond van *Inspreker A* worden geplaatst. Het paaltje dat de gemeente daar in het verleden heeft geplaatst heeft de gemeente op aanzeggen van *Inspreker A* weer moeten verwijderen. De gemeente is bereid om wederom een paaltje te plaatsen mits *Inspreker A* daar uitdrukkelijk mee instemt.

Het door *Inspreker A* gewenste bordje kan hij zelf plaatsen. De grond is zijn eigendom.

#### Waardevermindering boerderij

Inspreker: Ook merken wij op dat er voor *Inspreker A* schade zal ontstaan. Zijn boerderij zal minder waard worden doordat er veel meer woningen in zijn directe omgeving worden gebouwd. Hoe groot die schade zal zijn is moeilijk aan te geven. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt echter niet dat aandacht is besteed aan de financiële nadelen die ontstaan voor *Inspreker A*. Graag ziet *Inspreker A* een uitwerking van deze schade.

Reactie gemeente: indien *Inspreker A* meent dat hij door de vaststelling van het plan schade leidt die redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te komen kan hij zodra het plan onherroepelijk is de gemeente verzoeken om de beweerdelijke schade te vergoeden. Alsdan zal op grond van de gemeentelijke verordening terzake een onafhankelijke deskundige vaststellen of er sprake is van schade, en zo ja, wat de omvang van de schade is. Eveneens zal alsdan door de onafhankelijke deskundige worden beoordeeld in hoeverre de eventuele schade voor vergoeding in aanmerking komt.

De reactie van *Inspreker A* geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspraakreactie van *Inspreker B* en *Inspreker C***

*Inspreker B* en *Inspreker C* te De Lutte hebben bij brief van 30 mei 2016 het navolgende naar voren gebracht:

#### Beleid gemeente

Insprekers: Wij verbazen ons over het beleid van de gemeente over de invulling van de ruimtelijke ordening in De Lutte. In voornoemd plan is het de bedoeling de bestemming bedrijventerrein (cat. 1 en 2) op te heffen, terwijl gelijktijdig aan de overzijde van de Dorpstraat de bestemming bedrijventerrein (cat. 1 en 2) wordt gecreëerd met opoffering van

agrarische bestemming (bestemmingsplan partiële herziening bij locatie Dorpstraat 47). Dit lijkt ons niet een juiste toepassing van wet- en regelgeving.

Reactie gemeente: de gemeente is bereid geweest om twee verschillende initiatieven in De Lutte planologisch mogelijk te maken. Er kan niet worden ingezien dat het feit dat deze initiatieven niet aan elkaar zijn gekoppeld strijd met wet- en regelgeving met zich meebrengt. Beide locaties zijn in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel aangemerkt als “stedelijk gebied”. Beide locaties kunnen daarom als inbreidingslocaties worden aangemerkt.

#### Sanering brengt kosten met zich mee

Insprekers: Het saneren van het gehele terrein bij Dorpstraat 52 met de bijbehorende infrastructuur brengt aanzienlijke (maatschappelijke) kosten met zich mee, die fors lager zouden zijn, indien e.e.a. beter op elkaar was afgestemd.

Reactie gemeente: de kosten die gemoeid zijn met de sanering van het terrein aan de Dorpstraat komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente beoordeelt slechts de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief. De stelling dat de kosten fors lager zouden zijn indien de initiatieven van Morsink Diervoeders en Rattink-Strunk BV met elkaar zouden worden gekoppeld wordt overigens niet onderschreven.

#### Plan brengt nadeel met zich mee

Insprekers: Wij wonen in de boerderij op nummer 49, welk een rijksmonument is. Nu is het nog een relatief rustige omgeving met veel groenvoorzieningen. Door de bouw van Morsink Diervoeders gaan we nadeel ondervinden en door het verwezenlijken van het voorliggende plan zal deze situatie verder aangetast worden.

Reactie gemeente: het gegeven dat insprekers de ontwikkelingen als een verslechtering van hun woon- en leefsituatie ervaren brengt niet met zich mee dat van de ontwikkeling af behoort te worden gezien. Er is op onderdelen sprake van een sterke verbetering van de woon- en leefsituatie. Er is zeker geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.

#### Ladder van duurzame verstedelijking

Insprekers: Als gevolg van het hierboven onder het kopje “Beleid gemeente” vermelde wordt ons inziens niet voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking. Bovendien valt de huidige bestemming ons inziens reeds onder de definitie van bestaand stedelijk gebied.

Reactie gemeente: het plangebied wordt inderdaad aangemerkt als “bestaand stedelijk gebied”. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder. In trede 2 wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In voorliggend geval is sprake van een vervangende nieuwbouw op een locatie in de bebouwde kom waar reeds stedelijke functies zijn toegestaan.

#### Twijfel aan noodzaak van woningbouw

Insprekers: We betwijfelen de behoefte aan woningbouw op die plek, welke wordt ondersteund door de cijfers en grafieken in het plan. Ook lijkt de kwantitatieve woningbehoefte te laag om dit plan op deze manier te rechtvaardigen. Binnen de gemeente Losser zijn nog voldoende terreinen waar nu al woningbouw is bestemd (onder meer de Saller en Zijland in Losser). Ook voor De Lutte geldt dit op het Luttermolenveld en t.o. de evenementenhal.

#### Reactie gemeente:

Met de bestaande woningbouwplannen met directe bouwtitel voorziet de gemeente Losser in circa 92% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Er is derhalve nog een aanvullend behoefte aan de toevoeging van woningen aan de voorraad. De ontwikkeling aan de Dorpstraat past hierin.

#### Overschrijding voorkeurswaarde geluid

Insprekers: In het plan wordt al aangegeven dat niet aan de geluidsvoorwaarden wordt voldaan.

Reactie gemeente: in de toelichting bij het plan is aangegeven dat er een beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde geluid zal zijn op de gevels van een aantal van de nieuw te bouwen woningen. Hiervoor zal een procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde geluid worden gevoerd. Aan de gevels van de betreffende woningen zullen maatregelen worden genomen die garanderen dat de wettelijke binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gehaald.

#### Parkeren

Insprekers: Het parkeren en het aantal auto's zullen fors toenemen.

Reactie gemeente: uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317' van oktober 2012 kan worden afgeleid dat de gemiddelde parkeerbehoefte per woning in het plangebied circa 2,3 parkeerplaats is. Hiervan wordt 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte in het plangebied gerealiseerd.

#### Te veel woningen op een te klein perceel

Insprekers: Het plan geeft het beeld dat er teveel huizen op een te klein perceel komen, welke afbreuk doen aan de ruimtelijkheid.

Reactie gemeente: anders dan insprekers stellen is er in het plangebied sprake van betrekkelijk grote kavels. De gemiddelde kavelgrootte is circa 400 m<sup>2</sup>.

#### Groenvoorziening zal verdwijnen

Insprekers: De huidige groenvoorziening is al in strijd met de regels verminderd en zal dan vrijwel verdwijnen.

Reactie gemeente: de bestaande groenstrook, waarmee eertijds de bedrijfsbebouwing grotendeels van de woonbebouwing aan de overzijde van de Dorpstraat werd afgeschermd zal verdwijnen. Er is geen noodzaak om de woningen die in het plangebied kunnen worden gerealiseerd af te schermen van de omgeving.

#### Het woningbouwplan past niet bij het rijksmonument

Insprekers: Een dergelijk plan past niet bij de behoefte om het rijksmonument, de boerderij met de cultuur historische waarde tot haar recht te laten komen. Dan zou het plan veel ruimtelijker opgezet moeten worden met meer groenvoorziening. En zullen bouwvoorschriften, die zijn opgelegd aan het Diervoederbedrijf van Morsink, passend bij de boerderij, ook moeten gelden voor de woningen.

Reactie gemeente: omwille van de monumentale waarde van de boerderij is er geen noodzaak om het plangebied ruimtelijker op te zetten met meer groen. Het plangebied kent - daargelaten dat er geen noodzaak toe is - al een ruime opzet van de woningen.

#### **Reactie van de provincie Overijssel**

De provincie Overijssel heeft op 22 april 2016 per e-mail als volgt gereageerd op de het verzoek om in het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van twaalf vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op het voormalige 'maaldertterrein' aan de Dorpstraat 52 in de Lutte. Deze woningbouwontwikkeling dient in samenhang te worden gezien met een tweetal andere ontwikkelingen te weten:

- het overhevelen van de bedrijvigheid van de Dorpstraat naar de voormalige boerderij aan de Lossersestraat 64;

- aankoop stuk grond door de gemeente Losser, zodat de bestaande Ambachtstraat kan worden doorgetrokken naar het Luttermolenveld. Hiermee krijgt het Luttermolenveld de gewenste extra ontsluiting.

Het plan is niet in strijd met ons ruimtelijk beleid. Wij zijn van mening dat met dit plan een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls op deze locatie in de dorpskern van de Lutte plaatsvindt. Wel willen wij nog opmerken dat op bladzijde 16 van de toelichting wordt gesteld dat bij het hard maken van zachte plannen (bouwplannen zonder dat er sprake is van een onherroepelijke bouwtitel) er nagegaan dient te worden welke harde plancapaciteit kan worden ingeleverd. Dit is overeenkomstig het gestelde op bladzijde 10 van de 'Concept Woonvisie Losser 2016 en verder'. In de toelichting hebben wij voor wat betreft het laatste echter niets kunnen vinden.

Indien het plan - na eventuele aanpassing - in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Reactie gemeente: de concept woonvisie is inmiddels aangepast in die zin dat de gemeente thans nog geen plancapaciteit schrappt omdat daar op dit moment geen dringende noodzaak voor is. Er is op dit moment nog beperkt ruimte om plancapaciteit toe te voegen. Vanwege de urgentie om het maaldertierrein te saneren zet de gemeente Losser een deel van de beperkte ruimte in om 12 woningen te kunnen bouwen op het maaldertierrein.

### **Reactie van het waterschap Vechtstromen**

De waterparagraaf van het bestemmingsplan moet nog nader worden ingevuld. Zodra hieromtrent duidelijk is zal het plan voor overleg aan het waterschap worden voorgelegd. De uitkomst van dit overleg zal worden vermeld in de toelichting bij het plan.