

GEMEENTE LOSSER

BESTEMMINGSPLAN LOSSER CENTRUM 2007

VASTGESTELD 22 APRIL 2008

SONSBEEK ADVISEURS BV

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

28305 / 15-05-08GS

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan	2
2. Ligging van het plangebied	2
3. Relatie met andere plannen	2
4. Leeswijzer toelichting	3

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	5
2. Waterhuishouding	5
3. Milieuaspecten	5
4. Archeologie en monumenten	6
5. Inventarisatie	6
6. Economische uitvoerbaarheid	6

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	7
2. Hoofdopzet van het bestemmingsplan	7
3. Toelichting op de plankaart	7
4. Toelichting op de voorschriften	8

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	12
2. Inspraak	12

BIJLAGE

Functiekaart en monumentenkaart

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan Het geldende bestemmingsplan voor het centrum van Losser dateert uit 1983. Dit plan is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Daarnaast is er sinds die tijd in ruimtelijk opzicht veel veranderd in het centrum, met name in het zuidelijke gedeelte is veel nieuwe bebouwing verrezen. De verouderde regeling en de veranderde fysieke situatie vormen de aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is de "Ruimtelijke Visie Centrum Losser" opgesteld. In de ruimtelijke visie wordt de aanwezige ruimtelijke kwaliteit benoemd en worden aandachtspunten voor verbetering aangegeven. Verschillende losse plannen en ideeën voor het verbeteren van individuele ruimtelijke situaties worden in deze visie tot een samenhangend geheel gesmeed. Eveneens worden de onderlinge relaties tussen deze plannen en de prioriteitenstelling beschreven. De visie verwoordt de ambities die de gemeente voor het gebied heeft en vormt een leidraad en voor diverse toekomstige ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is de juridische verankering van deze ambities en ruimtelijke uitgangspunten voor de lange termijn.

Naast de ruimtelijke visie is ook een verkeerscirculatieplan opgesteld. Beide visies zijn in samenhang met elkaar geschreven en vormen samen de basis voor dit voorliggende bestemmingsplan.

De opdracht tot het opstellen van dit bestemmingsplan is verleend aan Sonsbeek Adviseurs BV in Arnhem.

2. Ligging van het plangebied De gemeente Losser ligt in Twente, tussen de gemeente Enschede en de Duitse grens. Rondom Losser liggen de plaatsen Enschede en Oldenzaal in Nederland en Gronau en Bad Bentheim in Duitsland. Het dorp Losser is het grootste dorp van de gemeente. Het plangebied behelst het centrum van deze plaats, globaal begrensd door de Gronausestraat in het westen, de Bernard Leurinkstraat in het noorden, de begraafplaats aan de Kloosterstraat in het oosten en de Braakstraat in het zuiden.

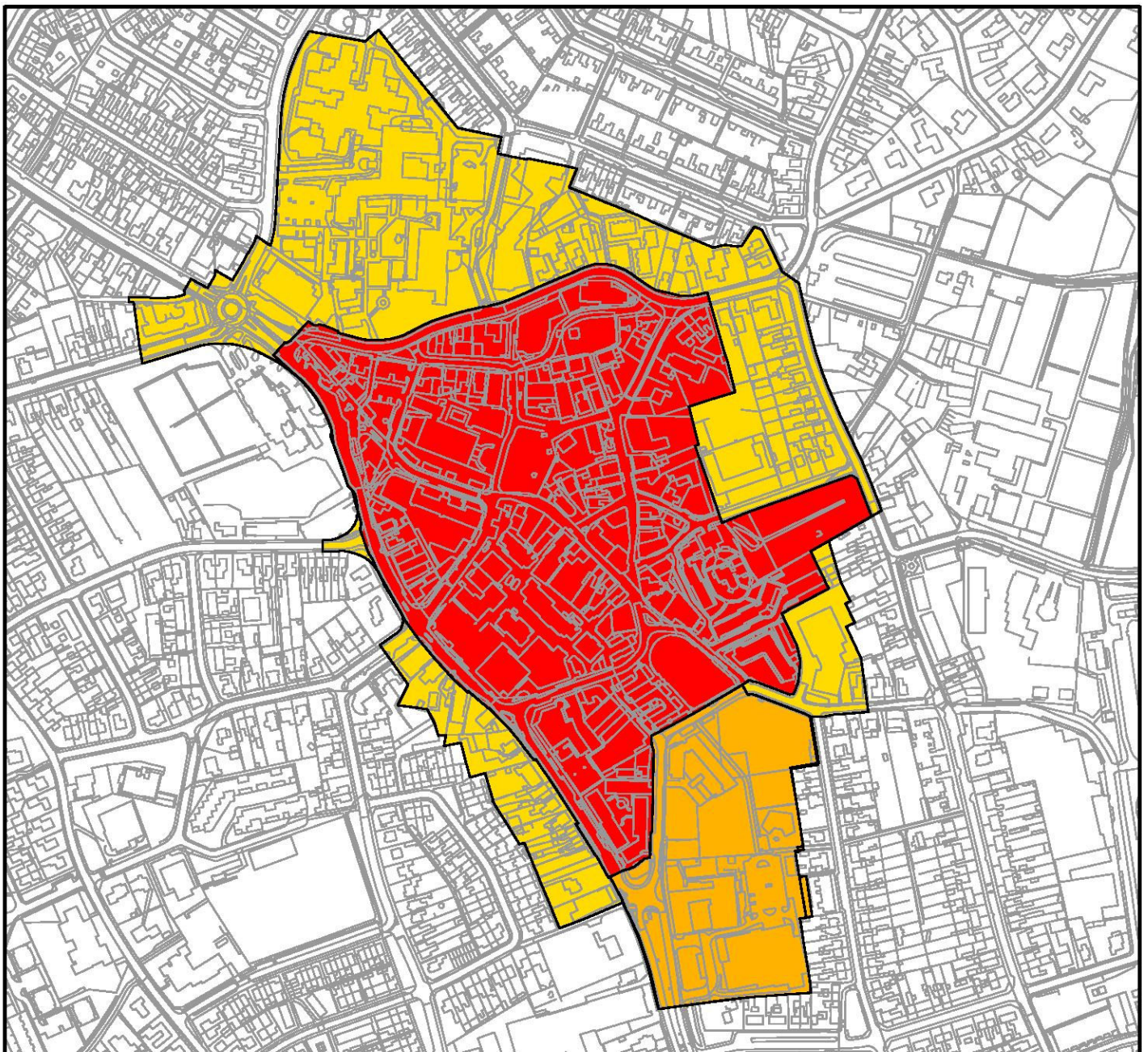
3. Relatie met andere plannen Voor het centrum van Losser geldt op dit moment het bestemmingsplan "Losser-kom 1983". Het voorliggende plan heeft een iets kleiner plangebied dan het plan uit 1983, wat betekent dat enkele gebieden net buiten het centrum voorlopig nog het oude regime houden.

Voor het gebied direct ten zuiden van de Braakstraat is inmiddels als uitwerking van de Ruimtelijke Visie het bestemmingsplan Het Zijland vastgesteld. Dit plan vervangt eveneens een deel van het geldende centrumplan uit 1983.

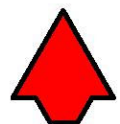
Op pagina 4 is een overzichtskaart met bovengenoemde bestemmingsplannen opgenomen.

4. Leeswijzer
toelichting

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op algemene aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.
In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe de Ruimtelijke Visie is vertaald naar dit bestemmingsplan.
Hoofdstuk 4 gaat in op de overleg- en inspraakprocedures.



-  BESTEMMINGSPLAN LOSSER CENTRUM 2007
-  BESTEMMINGSPLAN LOSSER-KOM 1983
-  BESTEMMINGSPLAN HET ZIJLAND 2006



RELATIE MET ANDERE PLANNEN

SCHAAL 1 : 5000

2. ONDERZOEK

1. Algemeen
Dit hoofdstuk gaat in op een aantal algemene aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het centrum van Losser, zoals milieuaspecten en de waterhuishouding.
In dit hoofdstuk wordt niet ingegaan op de ruimtelijke en functionele kwaliteiten zelf; deze zijn uitgebreid benoemd en gewaardeerd in de Ruimtelijke Visie Centrum Losser. In de zomer van 2004 heeft inspraak plaatsgevonden op deze Ruimtelijke Visie, waarna deze is vastgesteld.

2. Waterhuishouding
Het rioleringsbeleid van de gemeente is erop gericht bij uitbreiding en herstructurering een duurzaam rioleringsstelsel aan te leggen. Voor het centrumgebied van Losser betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen het huishoudelijke afvalwater en het hemelwater gescheiden moeten worden opgevangen. Hierbij wordt het huishoudelijke afvalwater aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel en het hemelwater wordt aangesloten op een aan te leggen IT-riolering. In de concept-rapportage "IT-riolering Losser Zuid" is de hoofdstructuur van de IT-riolering uitgewerkt en met het Waterschap Regge en Dinkel besproken.

De locaties in en rond het centrum die op het IT-riool worden aangesloten zijn De Gaffel (Kerkstraat - Roberinkstraat - Brinkstraat), Het Zijland (ten zuiden van de Braakstraat) en het Dinkellandterrein (aan de Gronausestraat). Het IT-riool dient niet alleen als afvoer van het overtollige hemelwater vanuit deze gebieden. Door een uitvoering als "infiltratie-transport-riool" (IT-riool) zal een deel van het water in de bodem infiltreren, waardoor het mogelijk is de benodigde berging van hemelwater in de bodem te combineren met de afvoer van pieken.
Het IT-riool zal vanaf De Gaffel door de Brinkstraat lopen en dan via Het Zijland naar de Oranjestraat. Van daar gaat het verder door de Oranjestraat en de Smitsbreeuweg richting de Dinkel.

3. Milieuaspecten
Bedrijfshinder
In het plangebied bevinden zich, behalve een kleinschalige slachterij en een elektrotechnisch bedrijf, geen bedrijven met een hogere milieucategorie dan 2, de waarde die is toegestaan in een woonomgeving. De slachterij is gevestigd aan de Kerkstraat 2 en valt onder categorie 3A. Het elektrotechnisch bedrijf bevindt zich aan de Brinkstraat 42 en valt eveneens onder categorie 3A. Net buiten het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. Het gaat om enkele kleinschalige bedrijven aan de Gronausestraat en een bouwmaterialenhandel aan de Braakstraat.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, het legt de huidige situatie vast. Genoemde bedrijven vormen geen belemmering voor het huidige gebruik van de omliggende gronden.

Bodemverontreiniging
Voor zover bekend zijn in het plangebied geen locaties met ernstige bodemverontreiniging. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastge-

legd, bodemonderzoek is daarom hier niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaï

Het grootste deel van het centrum van Losser is aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied, hier geldt dus een maximale snelheid van 30km/u. Overlast van wegverkeerslawaaï is in dit gebied niet aan de orde.

Op de Gronausestraat geldt op dit moment nog een maximaal toegestane snelheid van 50 km/u. Dit zal bij de herinrichting van deze straat aangepast worden naar 30 km/u, waarmee geluidsoverlast van het wegverkeer voor de omgeving sterk vermindert.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd, daarom is een akoestisch onderzoek hier niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

Voor zover bekend zijn in het plangebied geen locaties aanwezig met een slechte luchtkwaliteit. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd, onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom hier niet aan de orde.

4. Archeologie en monumenten In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd, daarom is een archeologisch onderzoek voor het centrumgebied niet aan de orde.

In het plangebied zijn de volgende gebouwde monumenten aanwezig:

Rijksmonumenten:

Martinusplein 1	kerktoren, vermoedelijk 12 ^e eeuw, met zadeldak.
Raadhuisplein 6	"Froonshoes" 1682.
Raadhuisplein 4	"Aleida Leurinkhoes".
Raadhuisplein 2	Hervormde Kerk, eenvoudig zaalkerkje 1810 (waterstaatskerk).
Teylersstraat 4	"Teylershuis" 1672.

Gemeentelijke monumenten:

Martinusplein 4	vakwerkwoning.
Martinusplein 8	akkerburgerwoning "Bonkenhoes".
Brinkstraat 34-36	hotel/slijterij uit begin 20 ^e eeuw.
Kloosterstraat 44.	het vroegere klooster, verbouwd tot appartementen.
Kloosterstraat ong.	Hervormde begraafplaats uit begin 20 ^e eeuw.

Bovenstaande monumenten zijn samen met de geselecteerde gemeentelijke monumenten en de MIP-panden weergegeven op een kaart in de bijlage.

5. Inventarisatie De aanwezige functies in het plangebied zijn in 2003 geïnventariseerd voor de Ruimtelijke Visie. Deze inventarisatie is in april 2007 geactualiseerd. De uitkomst is weergegeven op een kaart die in de bijlage opgenomen.
6. Economische uitvoerbaarheid Het plan legt de huidige situatie vast. Als in de toekomst zich bouwmogelijkheden voordoen, komt realisering van de plannen ten laste van de eigenaar of de ontwikkelaar en dienen in zich kostendekkend te zijn. Per geval zal de gemeente zich vooraf verzekeren van de economische haalbaarheid.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

In de Ruimtelijke Visie wordt het ruimtelijk beleid voor de komende jaren beschreven. In dit document zijn de kwaliteiten en verbeterpunten van het centrum aangegeven. Ook is hierin het onderzoek naar de bestaande situatie, de geschiedenis e.d. opgenomen. De Ruimtelijke Visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan, daarom wordt op deze plaats voor de ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan verwezen naar deze visie.

In dit hoofdstuk komt aan de orde hoe de ruimtelijke uitgangspunten uit de visie uitgewerkt zijn in dit bestemmingsplan. Voor dat doel worden in paragraaf 2 de hoofduitgangspunten beschreven. Vervolgens wordt een korte toelichting op de plankaart gegeven in paragraaf 3 en in paragraaf 4 worden de bestemmingen behandeld.
2. Hoofdropzet van het bestemmingsplan

In de Ruimtelijke Visie wordt in hoofdstuk 4 een aanzet gegeven voor het bestemmingsplan. Deze opzet is in grote lijnen gevolgd.

Dit bestemmingsplan legt in de eerste plaats de huidige situatie vast met een vernieuwde regeling. Deze regeling is flexibeler van aard dan het plan uit 1983. Dit is een gevolg van een andere tijdsgeest en andere inzichten. Een flexibele bestemming geeft meer mogelijkheden in te spelen op nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen zonder het plan te hoeven herzien. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld de centrumbestemmingen, waarin een grote variatie aan doeleinden is opgenomen. Zo is de omvorming van een winkel naar een kantoorfunctie binnen de bestemming mogelijk. Hiervoor is in dit plan geen herziening nodig, waardoor het aantal planprocedures kan verminderen.

In de Ruimtelijke Visie zijn aandachtgebieden beschreven. Dit zijn locaties waar een ingrijpende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nagestreefd wordt. In de visie worden ontwikkelingsrichtingen gegeven ter verbetering van de situatie.

In dit bestemmingsplan is voor een aantal van deze gebieden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met voorwaarden die aan de ontwikkeling gesteld worden. Op deze wijze kan dit bestemmingsplan een sturende werking hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.
3. Toelichting op de plankaart

Het grootste deel van het plangebied heeft logischerwijs een centrumbestemming. In de Ruimtelijke Visie wordt onderscheid gemaakt tussen het "oude" en het "nieuwe" centrumgebied. Tussen deze twee gebieden is een duidelijk verschil in ruimtelijke verschijningsvorm waarvan de ruimtelijke karakteristieken versterkt en ontwikkeld kunnen worden. Hierdoor ontstaan twee zones in het centrum met een eigen identiteit die elkaar onderling versterken. Dit is in het bestemmingsplan vertaald naar aparte bestemmingen voor het "oude" deel en het "nieuwe" centrumgebied. Een bijzonder onderdeel binnen het oude deel is het Martinusplein, waar het wenselijk is de horeca te concentreren. Voor dat doel is een derde centrumbestemming opgenomen.

Naast de centrumbestemmingen zijn er een aantal specifiekere bestemmingen voor de woongebieden, de maatschappelijke functies en de openbare gebieden. Deze hebben elk hun eigen bestemming.

Voor bestemmingen met een bouwmogelijkheid zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen alle gebouwen, dus zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, geplaatst dienen te worden. Een uitzondering hierop geldt voor de twee woonbestemmingen "Wonen" en "Wonen - Woongebouwen": hier is het bouwvlak kleiner en geldt het bouwvlak alleen voor het hoofdgebouw. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen mogen hier buiten het bouwvlak geplaatst worden.

Met een codering zijn maximale hoogtes en/of goothoogtes op de plankaart aangegeven.

De plankaart is achter in dit plan opgenomen.

4. Toelichting op de voor-schriften
- In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de juridische regeling. Per bestemmingsartikel wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven.

Artikel 03. Bedrijf

Deze bestemming regelt de slachterij met bijbehorende slagerswinkel en bedrijfswoning aan de Kerkstraat en een elektrotechnisch bedrijf met woning aan de Brinkstraat. Met een vrijstellingsbevoegdheid is onder voorwaarden de vestiging van een ander bedrijf mogelijk.

Artikel 04. Bedrijf - Nutsdoeleinden

Dit betreft een bestemming voor trafohuisjes, pompgemalen en dergelijke en hun directe omgeving.

Artikel 05. Centrum A

Het historische deel van het dorpscentrum heeft de bestemming "Centrum A" gekregen. Een belangrijk onderdeel van deze bestemming is dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in dit gebied.

Binnen deze bestemming zijn op de begane grond de functies detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke bedrijven en horeca toegestaan. Woningen zijn zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan. Van oudsher wordt in het oude centrum gewoond, het is een multifunctioneel gebied. Door het opnemen van verschillende functies in één bestemming is een uitwisseling van functies mogelijk.

Het aantal woningen per bouwperceel mag alleen toenemen met een vrijstelling. Voor dat doel is in het artikel een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen die onder voorwaarden voorziet in een mogelijke vermeerdering.

Om de aard van de toe te stane ambachtelijke bedrijven aan te geven, is in de bijlage een bedrijvenlijst opgenomen op basis van het VNG-bestand 'Bedrijven en milieuzonering'.

Horecabedrijven zijn alleen toegestaan op de aangegeven locatie en als ze vallen in categorie I of II van de lijst van horecabedrijven die in de bijlage is opgenomen.

Artikel 06. Centrum B

Dit is een bijzondere variant van "Centrum A" en geldt alleen voor de panden aan het Martinusplein. Anders dan in de beide andere centrumbestemmingen zijn hier horecabedrijven in de categorie I, II en III bij recht toegestaan, ze zijn dus niet apart op de kaart aangeduid. Dit heeft als doel om aan het Martinus-

plein horecafuncties te concentreren. Ook hier mag het aantal woningen zonder toepassing van een vrijstelling niet toenemen.

Artikel 07. Centrum C

Deze bestemming geldt voor het nieuwe deel van het centrum, het deel dat specifiek als winkelgebied is ontwikkeld, zoals De Brink en De Langenkamp. Deze bestemming is in functioneel opzicht vergelijkbaar met "Centrum A", met dit verschil dat wonen hier alleen op de verdieping is toegestaan. Ook hier mag het aantal woningen zonder toepassing van een vrijstelling niet toenemen. Het aspect van cultuurhistorische waarden is hier niet aan de orde.

Artikel 08. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden en speelplekken. Binnen deze bestemming zijn uiteraard ook paden mogelijk.

Artikel 09. Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn het gemeentehuis, de Martinustoren, de N.H. kerk, culturele gebouwen, en andere sociale-, culturele-, gezondheids- of overheidsinstellingen opgenomen.

Artikel 10. Maatschappelijk - Begraafplaats

Deze bestemming geldt voor de begraafplaats aan de Kloosterstraat met de bijbehorende beplanting en bebouwing.

Artikel 11. Tuin

Deze bestemming geldt voor de voortuinen van grondgebonden woningen en woongebouwen. Op gronden met deze bestemming mag beperkt gebouwd worden, zoals een erker of een luifel. Voor een carport kan een vrijstelling aangevraagd worden.

Artikel 12. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor wegen die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor het doorgaande verkeer langs het centrum en de parkeerroute door het centrum. Ook de aanliggende voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen, evenals de ondergrondse watersystemen. Hiermee wordt zowel de infiltratie, berging en afvoer van hemelwater bedoeld, als de afvoer van water van de beduikerde beek en de afvoer van rioolwater.

Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Artikel 13. Verkeer - Garages

Deze gronden zijn bestemd voor geclusterde garageboxen en hun opritten. De garageboxen hebben geen directe ruimtelijke relatie met een specifieke woning en zijn bedoeld voor het stallen van auto's of als bergruimte bij een woning.

Artikel 14. Verkeer - Verblijf

Het voetgangersgebied van winkelcentrum De Brink heeft de bestemming "Verkeer - Verblijf" gekregen. In de bestemming zijn ook horecaterrassen, groen- en speelvoorzieningen en ondergrondse watersystemen opgenomen.

Artikel 15. Verkeer - Verkeer en verblijf

De bestemming "Verkeer - Verkeer en verblijf" is opgenomen voor de (winkel)straten in het centrum met een gecombineerd verkeers- en verblijfskarakter. In de bestemming zijn ook de aanliggende voorzieningen opgenomen, zoals horecaterrassen, zodat een eventuele herinrichting van het openbare gebied mogelijk is. De ondergrondse watersystemen zijn eveneens opgenomen.

Artikel 16. Wonen

Deze bestemming geldt voor de grondgebonden woningen en de bijbehorende achtertuinen. De hoofdfunctie in deze gebieden is wonen, maar een aan huis verbonden (dienstverlenend) beroep is ook toegestaan. Hierbij geldt dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en het beroep moet passen in de woonomgeving.

Artikel 17. Wonen - Woongebouwen

De bestemming "Wonen - Woongebouwen" is bedoeld voor appartementengebouwen met alleen een woonfunctie, zoals de ouderenappartementen aan de Kosterstergaarden en de Langenkamp/Gronausestraat. In de bestemming zijn ook gemeenschaps- en zorgruimten opgenomen, zoals deze vaak bij ouderenappartementen gebouwd worden. Woongebouwen met commerciële functies op de begane grond hebben een andere bestemming.

Artikel 18. Cultuurhistorisch waardevol dorpsgebied (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het oude dorps hart bij het Raadhuisplein en het Martinusplein. De dubbelbestemming regelt het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied en beschermt deze door geen nieuwe bouwwerken toe te staan.

Na advies van de gemeentelijke Monumentencommissie kan echter wel vrijstelling gegeven worden voor nieuwe bouwwerken, verbouwing en vernieuwing, als daarmee het specifieke cultuurhistorische karakter van de omgeving niet aangetast wordt.

Artikel 19. Karakteristiek gebouw (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is bestemd voor individuele panden die karakteristiek en waardevol zijn voor het dorpsbeeld, maar (nog) niet de monumentstatus bezitten. Voor dit doel is gebruik gemaakt van de lijst "geselecteerde gemeentelijke monumenten 1850 - 1940" (zie bijlage).

Met deze dubbelbestemming worden deze panden beschermd, omdat eerst moet worden voldaan aan deze dubbelbestemming. Bij verbouwing en vernieuwing dienen de specifieke waarden en karakteristieke eigenschappen van het pand meegewogen worden.

Artikel 23. Wijzigen van het plan door Burgemeester en Wethouders

In deze bestemming is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om veranderingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Bij de wijzigingsbevoegdheden zijn criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan. Het gaat hierbij om:

1. De beek: voor de aanleg van een (kunstmatige) beek met bijbehorende fontein, zitbanken en andere elementen.
2. Aloysiuslocatie: voor het realiseren van woningen en/of centrumfuncties.
3. Raadhuisstraat zuidzijde: voor de bouw van woningen en/of centrumfuncties.

- ties ten behoeve van het verbeteren van het straatbeeld en de ruimtelijke situatie.
4. De kop van de Brink: voor de bouw van woningen en/of centrumfuncties ten behoeve van verbetering van het straatbeeld en de ruimtelijke situatie.

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het plan voorgelegd aan:

- N.V. Nederlands Gasunie, district Noord;
- Waterleidingbedrijf Vitens;
- Waterschap Regge en Dinkel.

Van de bovenstaande instanties hebben N.V. Nederlands Gasunie, Gebied Deventer en Waterleidingbedrijf Vitens geen op- of aanmerkingen op het plan.

De reactie van **Waterschap Regge en Dinkel** wordt hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reactie als ingesprongen tekst is aangegeven:

Het waterschap kan instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan. Zij vinden het belangrijk dat de gronden met de bestemming "Verkeer" en "Verkeer - Verkeer en verblijf" mogen worden gebruikt voor een aanwezige beduikerde waterloop. Zij verzoeken uit te zoeken of dit juridisch voldoende is afgedekt, om er voor te zorgen dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de Keur van het waterschap.

De doeleindenomschrijvingen van de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Verblijf" en "Verkeer - Verkeer en verblijf" zijn aangevuld zoals hieronder verder is toegelicht.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 2, paragraaf 2: "Waterhuishouding" beschreven dat het hemelwater wordt aangesloten op een aan te leggen IT-riolering. Het waterschap vindt het belangrijk dat de implementatie hiervan voldoende via de planvoorschriften is gewaarborgd. In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Verkeer en verblijf" is hiermee geen rekening gehouden. Het waterschap ziet graag dat de doeleindenomschrijving aangevuld wordt met "infiltratie, berging en afvoer van hemelwater".

In een bestemmingsplan kunnen alleen mogelijkheden geregeld worden. Uitvoering van maatregelen kan niet worden afgedwongen.

Om de aanleg van het IT-riool juridisch mogelijk te maken, maar ook om de hierboven genoemde beduikerde waterloop en de riolering te regelen, zijn de doeleindenomschrijvingen in beide genoemde bestemmingen en in de bestemming "Verkeer - Verblijf" aangevuld met de tekst "infiltratie, berging en afvoer van water". Ook hoofdstuk 3, paragraaf 4 van de toelichting is aangevuld op dit punt.

2. Inspraak

De bevolking is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Tijdens de inspraakperiode zijn twee reacties ingediend. Hieronder worden de reacties verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reactie als ingesprongen tekst is aangegeven:

Mevrouw Holst-Nijland, wonende Kerkstraat 30 te Losser, verzoekt de voorgevelrooilijn tussen Kerkstraat 30 en 34 uit het geldende plan uit 1983 te handha-

ven. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze teruggeplaatst.

Het pand aan de Kerkstraat 30 had ten tijde van het ontwerpplan recent de status van gemeentelijk monument gekregen. Om de verschijningsvorm van het monument te beschermen, is de bouwgrens ter weerszijden van het pand teruggeplaatst ten opzichte van de straat. Inmiddels is bezwaar ingediend tegen de monumentstatus. De bezwarencommissie acht de huidige motivering voor de monumentstatus onvoldoende.

Bij nadere beschouwing van de situatie en met inachtneming van de uitspraak van de bezwarencommissie, kan ingestemd worden de bouwgrens dicht bij de straat te situeren. Daarbij is een kleine verspringing in de bouwgrens opgenomen ter plaatse van de voorgevel die recht doet aan de typische situatie ter plaatse.

Verder verzoekt zij bij de herinrichting van de Kerkstraat de verlichtingsmasten zodanig te plaatsen dat de inrit van nr. 30 normaal te gebruiken is.

Deze opmerking heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan, maar zal worden meegenomen bij het inrichtingsplan voor de Kerkstraat.

Wigger Mode, gevestigd aan de Raadhuisstraat 16-18 te Losser, stelt voor de speelplaats achter de Meester Snelschool en het schoolterrein in het bestemmingsplan Losser Centrum op te nemen. Dit, met de mogelijkheid dit speelterrein in de toekomst te kunnen gebruiken als parkeerterrein.

Inspreker stelt dat er onvoldoende parkeermogelijkheden zijn, dat er een groeiende parkeerbehoefte is en dat het bestemmingsplan te weinig inspeelt op toekomstige (centrum-) ontwikkelingen. Toevoeging van de school en het speelterrein aan het bestemmingsplan Losser Centrum acht hij van groot belang.

Uit parkeeronderzoek is gebleken dat in het centrum voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor nu en de toekomst. Uitbreiding van parkeerruimte is dus niet nodig.

Daarbij legt de gemeente niet 'zomaar' een parkeerbestemming op gronden van derden. De gronden zijn nu in gebruik als speelterrein bij de school en als tuin bij de bedrijfswoning aan Brinkstraat 40.

Verder is er geen enkele aanleiding de school in het bestemmingsplan Losser Centrum op te nemen. De school en het speelterrein zijn op de juiste wijze bestemd, conform het huidige gebruik. Dat deze bestemming in een ander bestemmingsplan is opgenomen, maakt voor de juridische regeling niets uit.

**BIJLAGE:
FUNCTIEKAART EN MONUMENTENKAART**



SCHAAL 1:2500

INVENTARISATIE

- WONEN**
- M = tabak
 - N = koper, persoonlijke verzorging
 - O = huishoudelijke artikelen
 - P = woninginrichting
 - Q = meubels, planten
 - R = optiek
 - S = supermarkt
 - T = cadeau, speelgoed
 - U = drank, sportzaak
 - V = foto/electronic/computers
 - W = gezondheidszorg
 - X = recreatie
 - Y = flesary/afvalstraler
- DETAILHANDEL**
- A = kleding, schoenen
 - B = eten/drinken, specialiteiten
 - C = woninginrichting
 - D = meubels, planten
 - E = optiek
 - F = supermarkt
 - G = cadeau, speelgoed
 - H = drank, sportzaak
 - I = foto/electronic/computers
 - J = gezondheidszorg
 - K = recreatie
 - L = flesary/afvalstraler

- HORECA**
- 1 = restaurant
 - 2 = cafe/cafe'erie
 - 3 = cafe
 - 4 = hotel, cafe, restaurant
 - 5 = restaurant
 - 6 = lunchroom

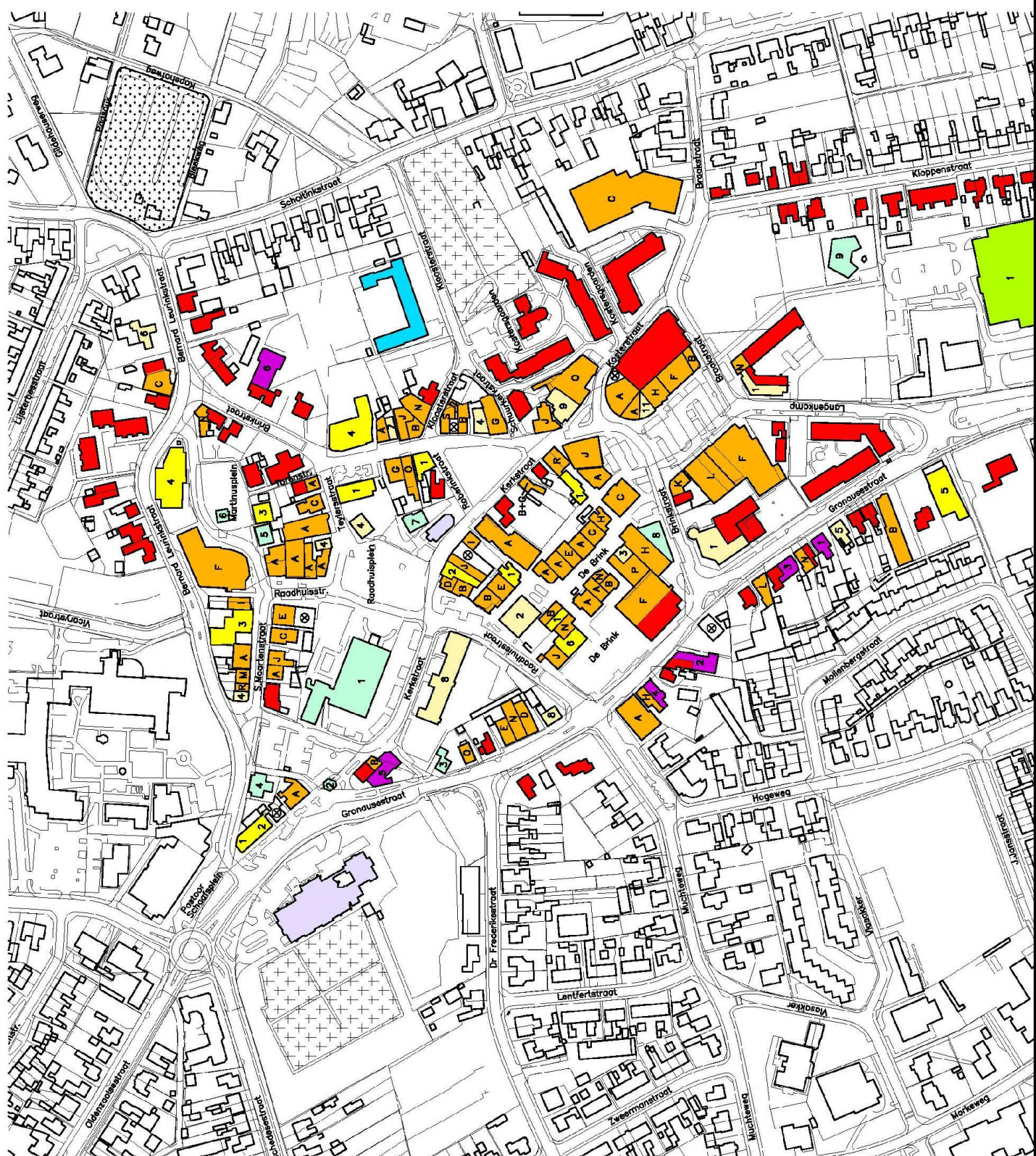
- ZAKELIJKE DIENSTVERLENING, KANTOOR E.D.**
- 1 = bank
 - 2 = postkantoor
 - 3 = postagentschap
 - 4 = wettelijke dienstverlening
 - 5 = hypotheek kantoor
 - 6 = notaris
 - 7 = restobureau

- BEDRIJVEN**
- 1 = textieltextiel
 - 2 = drukkerij
 - 3 = groothandel
- SCHOOL**
- 4 = schiedensbedrijf
 - 5 = slachters
 - 6 = electro-technisch bedrijf

- KERK**
- 1 = kerk
- OVERIGE MAATSCHAPPELIJKE DOELINDEN**
- 1 = verenigingsgebouw
 - 2 = bibliotheek
 - 3 = tijdelijk kinderdagverblijf
 - 4 = kinderdagverblijf
 - 5 = kinderdagverblijf
 - 6 = kinderdagverblijf

- SPORT/RECREATIE**
- 1 = sporthal

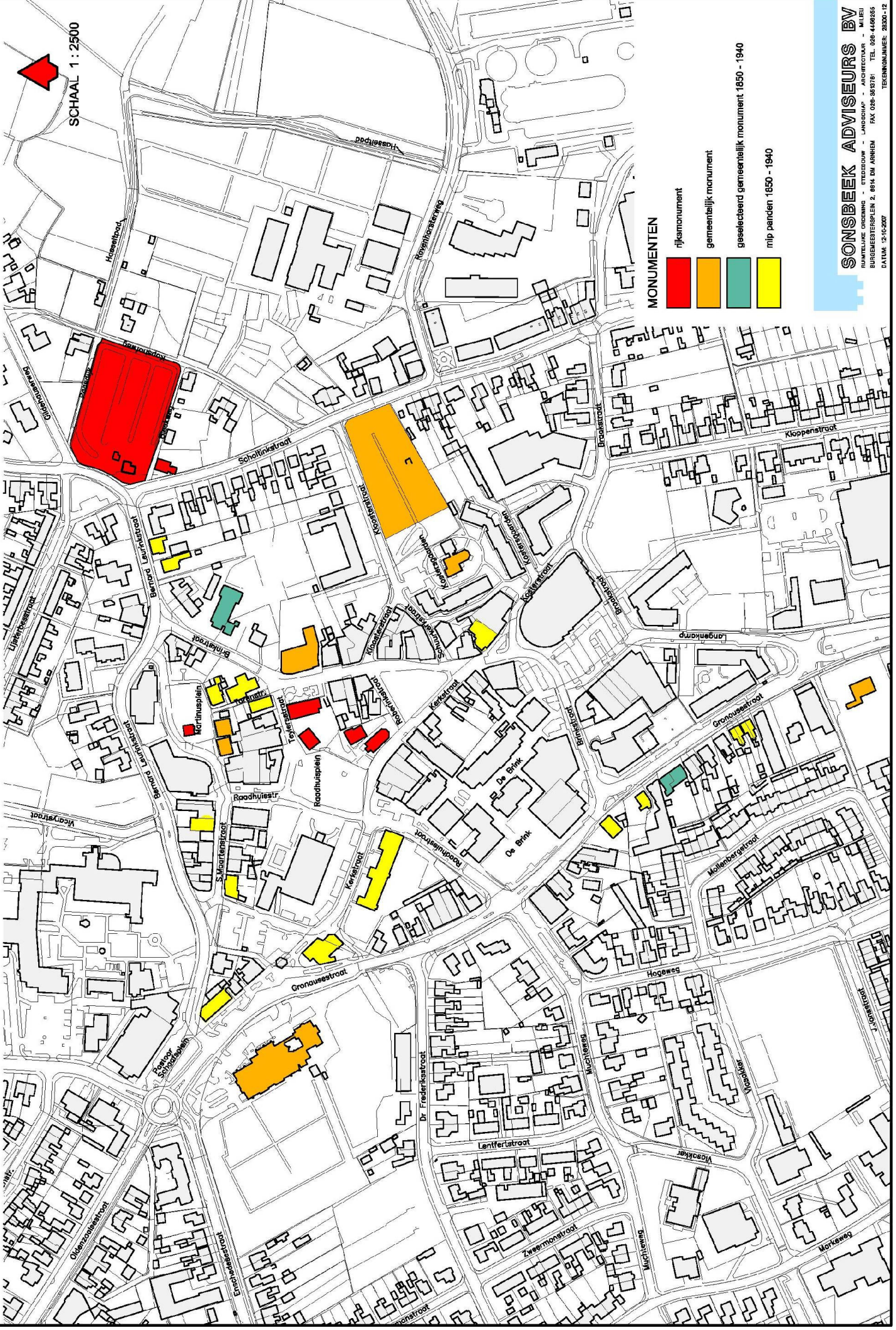
- BEGRAAFPLAATS**
- BLEEKVELDEN**
- LEEGSTAND**
- ONDERGROND MET BESTAANDE BEBOUWING**



RUIMTELIJKE VISIE CENTRUM LOSSER

GEMEENTE LOSSER

SCHAAL 1 : 2500



- MONUMENTEN**
- rijkmonument
 - gemeentelijk monument
 - geselecteerd gemeentelijk monument 1850 - 1940
 - nlp panden 1850 - 1940

SONSBEK ADVISEURS BV
RUIMTELIJKE ONDERZOEK - STADDOOR - LANDDOOR - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGERMEESTERLEIJK 2, 9614 DN ARNHEM FAX 026-952781 TEL 026-442685
DATUM: 12-10-2007 TECHN. NUMMER: 2000-12