

GEMEENTE LOSSER

KOM LOSSER

BESTEMMINGSPLAN HET ZIJLAND 2006

VASTGESTELD 27 MAART 2007

SONSBEEK ADVISEURS BV

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

28311 / 040407GS

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	2

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	3
2. Bestaande situatie	3
3. Woningbehoefte	3
4. Milieuaspecten	5
5. Archeologie	8
6. Waterhuishouding	8
7. Economische uitvoerbaarheid	9

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

1. Inleiding en uitgangspunten	10
2. Hoofdopzet van het plan	10
3. Oostelijk deelgebied	11
4. Appartementen	11
5. Verkeersstructuur en parkeren	12

4. BEELDKWALITEIT

1. Algemeen	15
2. Oostelijk deelgebied	15
3. Appartementen	17
4. Openbare ruimte	19

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	20
2. Toelichting op de plankaart	20
3. Toelichting op de voorschriften	20

6. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Algemeen	22
2. Overleg	22
3. Inspraak	24

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan
- Voor Het Zijland zijn in het verleden verschillende plannen gemaakt. Door recente planontwikkelingen voor het centrum van Losser, waaronder de "Ruimtelijke Visie Centrum Losser" die in september 2004 is vastgesteld, is gekozen om voor Het Zijland een nieuw stedenbouwkundig plan te maken. Daarbij gaat het om appartementen, grondgebonden woningen en parkeerruimte voor het centrum. Dit plan is in nauwe samenwerking met Wooncorporatie SWL tot stand gekomen, die de nieuwe woningbouw zal realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridische vertaling daarvan.

Door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Losser is opdracht gegeven aan Sonsbeek Adviseurs BV te Arnhem om dit bestemmingsplan op te stellen.

2. Ligging van het plangebied
- Het Zijland is een locatie gelegen aan de zuidkant van het centrum van Losser. De locatie wordt omsloten door de Braakstraat, de Langenkamp, de sporthal De Fakkel en de Kloppenstraat.

3. Relatie met andere plannen
- Bestemmingsplan Losser-kom 1983**
Het plangebied werd voorheen juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Losser-kom 1983" en had voor het grootste deel de bestemming "Bijzondere doeleinden". Het appartementengebouw aan de Langenkamp/Braakstraat is destijds met een artikel 19-procedure geregeld en is in dit plan opgenomen.

Ruimtelijke Visie Centrum Losser

In de "Ruimtelijke Visie Centrum Losser" (vastgesteld 23-9-'04) is dit gebied aangewezen als woongebied, aansluitend bij de omliggende woonbuurten. De Langenkamp maakt deel uit van een parkeerroute voor bezoekers van het centrum. Verder vermeldt de Ruimtelijke Visie dat de woonfunctie wordt ingevuld met appartementen. Veel aandacht dient uit te gaan naar voldoende parkeerruimte voor de bewoners van Het Zijland en voor de werknemers in het centrum, zodat het parkeerterrein aan de Langenkamp voor bezoekers van het centrum benut kan blijven. De geplande zuidelijke rotonde in de Gronausestraat vormt de markering van de zuidgrens van het centrum en is daarmee van ruimtelijk belang. De inrichting van de omgeving van de rotonde dient hierop in te spelen.

4. Leeswijzer toelichting
- Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waar wordt ingegaan op de onderzoeken die voor dit bestemmingsplan uitgevoerd zijn. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een toelichting op het verkavelingsplan en de ruimtelijke uitgangspunten die daaruit voortvloeien. In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitseisen beschreven waar de welstandscommissie aan gaat toetsen. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vertaling van het verkavelingsplan in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 zijn de resultaten van de overleg- en inspraakprocedures beschreven.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen
Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de van belang zijnde aspecten onderzocht die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. De volgende aspecten worden behandeld: woningbehoefte, milieuaspecten, archeologie, waterhuishouding en economische uitvoerbaarheid. Als eerste wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie.

2. Bestaande situatie
Het Zijland is duidelijk een plek in Losser die wacht op bouwwerkzaamheden. Voor dat doel zijn al verschillende gebouwen gesloopt. Het is nu een open plek, met gras en bomen, waar als verdwaalde elementen enkele gebouwen in staan. Van deze gebouwen worden het kinderdagverblijf, het verenigingsgebouw van de kleindierenclub en het appartementengebouw aan de Braakstraat/Langenkamp gehandhaafd. Het appartementengebouw met op de begane grond een bank en een kapsalon is van recente datum. Aan de Braakstraat staat nog een oud gymlokaal dat vroeger bij een school hoorde. Deze gymzaal wordt nog gebruikt tot dat (op korte termijn) de vervangende zaal klaar is. De overige bebouwing die voorheen aanwezig was, zoals twee panden aan de Gronausestraat en Langenkamp, is reeds gesloopt. De aanwezige bomen stonden voorheen op erven.

Aan de Langenkamp is een gedeelte van het terrein als tijdelijk parkeerterrein in gebruik, als aanvulling op het parkeerterrein op het plein De Langenkamp. In het plan wordt hiervoor vervangende ruimte geboden.
Het terrein van de sporthal heeft twee toegangen vanaf de Gronausestraat. Via het parkeerterrein van de sporthal zijn het kinderdagverblijf en het verenigingsgebouw met de auto te bereiken. Het parkeerterrein bij de sporthal dient ook voor langparkeren voor de bezoekers aan het centrum. Voor dit doel is een voetpad tussen dit parkeerterrein en het centrum aangelegd om het gebruik te stimuleren.
De foto's op volgende pagina geven een indruk van de bestaande situatie.

3. Woningbehoefte
De gemeente Losser heeft haar woonbeleid verwoord in de "Woonvisie 2004 - 2007". Voor deze nota is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte voor de komende jaren. Veel aandacht gaat uit naar ouderen en jongeren/starters. Hieronder volgt een beknopte weergave van de Woonvisie voor zover deze betrekking heeft op Het Zijland.

Uit de prognose van de bevolkingsontwikkeling van 2003 tot 2020 blijkt dat een sterke groei van het aantal ouderen wordt verwacht, zowel alleenstaanden als samenwonenden. Ook de groep alleenstaanden tussen de 30 en 64 jaar vertoont een opvallende groei.
De groep 65-plussers groeit tussen 2002 en 2022 met ongeveer 1.170 personen (onderzoek Primos) tot het totaal van ongeveer 4.350 personen. Dit leidt tot een toenemende vraag naar (al dan niet aangepaste) ouderenwoningen en naar zorgvoorzieningen. Deze prognose wordt al in de huidige praktijk ondersteund door een grote vraag naar seniorenwoningen en etagewoningen, terwijl het huidig aanbod zeer laag is.



Ten aanzien van het voorzien in de woningbehoefte zijn op basis van de huidige woningmarktsituatie en de verwachte bevolkingsontwikkeling beleidsdoelen geformuleerd. Voor Het Zijland zijn de volgende beleidsdoelen van toepassing:

1. "De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsontwikkeling, waaronder het vasthouden van jongeren dan wel het ombuigen van de negatieve migratieontwikkeling. Daarom zal extra aandacht worden gegeven aan het voorzien in de huisvestingsbehoefte van starters en jongeren".
2. "Specifieke doelgroepen als ouderen en gehandicapten hebben veelal behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar het realiseren van een voor hen geschikt woningaanbod om, ook de langere termijn, op deze behoefte te kunnen inspelen".

Jongeren en starters

Uit de Woonvisie blijkt dat jongere woningzoekenden en starters behoefte hebben aan uitbreiding van het aanbod van zowel etagewoningen (vooral huur) als eengezinswoningen (vooral koop) in de goedkopere en betaalbare prijsklasse. In Het Zijland wordt aan deze behoefte voldaan. Voor jongeren zijn aan de Braakstraat vier huurappartementen van ongeveer 60 m² ontworpen. Voor starters worden aan het centrale pad en de Braakstraat eengezinswoningen in de koopsector gerealiseerd.

Ouderen

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de groeiende groep ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, onder andere door 'zorg aan huis' te bieden. De Woonvisie vermeldt dat "de belangrijkste tekorten op de Losserse woningmarkt zich toespitsen op de voor ouderen geschikte huisvesting. Ouderen in Losser hebben behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan ouderenwoningen: enerzijds etagewoningen met lift (appartementen), anderzijds grondgebonden (half)vrijstaande woningen." Dit laatste geldt voornamelijk voor de wat jongere ouderen tussen de 55 en 65 jaar.

In Het Zijland is een groot aantal appartementen (zowel koop als huur) met lift opgenomen. Deze zijn zeer geschikt voor ouderen. In het appartementencomplex kunnen ondersteunende voorzieningen gesitueerd worden, wat de mogelijkheden van ouderen om langer zelfstandig te wonen vergroot.

Uit de Woonvisie blijkt verder dat vooral de centraal gelegen locaties geliefd zijn onder ouderen door de nabijheid van voorzieningen. "Het zijn dan ook vooral de inbreidingslocaties die in aanmerking komen voor seniorenhuisvesting". Als uitvoeringsmaatregel is in het beleid opgenomen dat de gemeente naar geschikte locaties zoekt voor realisatie van huisvesting voor ouderen. De locatie Het Zijland is een inbreidingslocatie aan de rand van het centrum en daarmee uitermate geschikt voor de huisvesting van ouderen.

4. Milieuaspecten In dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bedrijfshinder, bodemverontreiniging, geluidhinder sporthal, wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit.

Bedrijfshinder Keizers Bouwmarkt B.V.

Nibag B.V. te Oldenzaal heeft in opdracht van de gemeente Losser een geluid-

ruimte-onderzoek uitgevoerd nabij de bouwmaterialenhandel Keizers aan de Braakstraat 17. Dit bedrijf ligt direct ten noorden van het plangebied Het Zijland.

In het rapport wordt geconcludeerd dat "uit de contourenberekening blijkt dat de 50 dB(A) geluidscontour in de dagperiode grenst aan het toekomstig stedenbouwkundig plan." Hierbij is de geluidscontour van de gasheftruck bepalend. Deze geluidscontour ligt op enige afstand van de voorgevels van de geplande woningen.

Verder wordt geconcludeerd dat "in de avondperiode de 45 dB(A) geluidscontour buiten het toekomstig stedenbouwkundig plan ligt." Dit komt voort uit de afwezigheid van bedrijfsactiviteiten gedurende de avond en nacht. Uit het geluidruimte-onderzoek blijkt daarom dat het bedrijf geen belemmering vormt voor realisatie van de geplande woningbouw.

In de bijlage is een uittreksel uit het onderzoeksrapport opgenomen.

Bodemverontreiniging

In het plangebied is door Lankelma Geotechniek Almelo b.v. in maart 2006 onderzoek uitgevoerd naar bodemverontreiniging (opdrachtnr. ATR/VN-27341). Hierbij zijn de resultaten van eerdere verkennende bodemonderzoeken voor drie deellocaties meegenomen.

Uit de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de tijdelijke parkeerplaats aan de Langenkamp "asbest in een gehalte boven de interventiewaarde is aangetoond. (...) Gezien de relatie tussen het voorkomen van puin op de gehele locatie en het voorkomen van asbest wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht. De hoeveelheid grond met een gehalte aan asbest hoger dan de I-waarde bedraagt meer dan 25m³, waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is derhalve vanuit de Wet bodembescherming sprake van een saneringsnoodzaak." "Aanbevolen wordt om de parkeerplaats met puinverharding voor aanvang van de werkzaamheden op de locatie te saneren onder asbestcondities."

In de rest van het plangebied is geen asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Ook zijn in het plangebied geen overige bodemverontreinigende stoffen aangetoond in gehalten c.q. concentraties boven de T-waarde, waardoor er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Geconcludeerd wordt: "De bodem op de locatie is niet geheel vrij van bodemverontreiniging. De aard en mate van de aangetroffen verontreiniging in aanmerking genomen, bestaan er, met uitzondering van de parkeerplaats, uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorziene nieuwbouw op de locatie. Bij eventuele afvoer van bovengrond van vak 6 op deellocatie IV dient rekening gehouden te worden met mogelijke extra kosten met betrekking tot verwerking van deze grond."

In de bijlage zijn de uittreksels uit zowel bovenstaand als de twee eerdere onderzoeksrapporten opgenomen.

Geluidhinder sporthal

In opdracht van de gemeente Losser heeft Nibag B.V. te Oldenzaal in 2003 een akoestisch onderzoek naar de geluidproductie van de sporthal en het

sportcafe De Fakkel uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande woningen aan de Oranjestraat (ten zuiden van de sporthal) een te hoge geluidbelasting op de gevel hebben. Het geluid is afkomstig uit het sportcafe. De gemeente gaat maatregelen opleggen om de Wet Milieubeheer te kunnen handhaven.

Met het handhaven van de wet zal het geluidniveau op de gevels van de woningen aan de Oranjestraat voldoen aan de normen. Deze woningen zijn veel dichterbij de sporthal gesitueerd (kortste afstand tussen de gevels: 17 m) dan de geplande nieuwbouw van Het Zijland die op ruim 50 m van de gevel van het sportcafe staat. Hiermee voldoet het geluidniveau op de gevels van de nieuwbouw ook aan de normen.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet Geluidhinder is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het wegverkeer voor de nieuw te realiseren woningbouw. Hierin spelen drie onderdelen een rol: de omringende straten met een 30 km/u-regime, de aanleg van de rotonde en de Gronausestraat.

Een groot deel van de kern Losser, waaronder de Langenkamp, de Braakstraat en de Kloppenstraat, heeft een 30 km/u-regime. In oktober 2004 is het aantal verkeersbewegingen op deze straten onderzocht, waaruit blijkt dat deze straten een lage verkeersintensiteit hebben. Tezamen met de hier geldende 30 km/u-zone, maakt dat een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer in deze drie straten achterwege kan blijven.

Het bestaande kruispunt Gronausestraat-Langenkamp wordt gewijzigd tot een rotonde. Voor de berekening wordt aangenomen dat de verkeerssnelheid in de nieuwe situatie op de rotonde 30 km/u bedraagt. De geringe snelheid van het wegverkeer draagt bij aan een lagere geluidsbelasting van het wegverkeer op de gevels. De aanleg van de rotonde heeft dan ook geen gevolgen voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer voor de aanwezige en geplande bebouwing.

Wel is onderzoek noodzakelijk naar de Gronausestraat, omdat hier een snelheid van 50 km/u geldt. Met behulp van rekenmethode I is bepaald waar de grenswaarde van 50 dB(A) is gesitueerd in het jaar 2015. Voor het gedeelte van de Gronausestraat direct ten noorden van de geplande rotonde (tussen de Langenkamp en de Brinkstraat), zal de 50 dB(A)-grens op 35 meter uit de as van de weg komen te liggen. Voor het gedeelte direct ten zuiden van de geplande rotonde (tussen de Oranjestraat en de Langenkamp), zal de 50 dB(A)-grens zich op 40 meter uit de as van de Gronausestraat bevinden. De nieuwe rotonde zal binnen het 30 km/u-gebied worden opgenomen. Hierdoor wordt het 30 km/u-gebied in zuidelijke richting vergroot. De ontworpen bebouwing ligt dan op meer dan 40 meter vanaf het gedeelte van de Gronausestraat waar een 50 km/u-regime geldt. Dit maakt nadere maatregelen voor wegverkeerslawaaï niet nodig.

In de bijlage is de berekening naar de geluidbelasting vanwege de geluidhinder van de Gronausestraat opgenomen.

Luchtkwaliteit

De gemeente Losser heeft onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit van het plangebied. Daarbij is de luchtkwaliteit van de Gronausestraat en de Kloppen-

straat onderzocht, omdat deze twee wegen het plangebied omsluiten. Uit de berekeningen blijkt dat op beide wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden uit het besluit luchtkwaliteit plaatsvinden.

Het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

5. Archeologie

In het plangebied is een archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door ARC, Archaeological Research & Consultancy bv. Voor dit doel zijn een bureauonderzoek en een booronderzoek met 18 boringen verricht.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

"Uit het bureauonderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied een groot aantal archeologische waarnemingen bekend is en het gebied derhalve een rijke historie kent. Mede dankzij de vermeende aanwezigheid van een esdek, gold voor het plangebied bij aanvang van het booronderzoek dan ook een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden.

Uit het booronderzoek is echter gebleken dat grote delen van het onderzochte terrein verstoord zijn door bouw- en sloopwerkzaamheden. In die delen van het terrein waar dat niet het geval is, bevindt zich mogelijk een restant van een cultuur- of esdek, maar dat kan niet met zekerheid worden aangenomen. In acht boringen is onder dit pakket een nog enigszins intact restant van een podzolbodem aangetroffen. Dit is archeologisch gezien interessant, omdat dit een deel van de oorspronkelijk ontgonnen bodem betreft".

"De vraagstelling van het onderzoek (...) was vooral gericht op het verkrijgen van informatie over eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Van een archeologische vindplaats is waarschijnlijk geen sprake en over de fysieke en inhoudelijke kwaliteit daarvan kunnen derhalve geen uitspraken worden gedaan. Een waardestelling, zoals conform de KNA in het geval van een vindplaats verplicht wordt gesteld, zal dan ook een lage waarde opleveren."

In het rapport wordt aanbevolen om een 'opgraving met beperkingen' plaats te laten vinden. Dit houdt in dat archeologische waarnemingen worden gedaan tijdens de grondwerkzaamheden zonder deze ernstig te belemmeren. Met inachtneming van deze maatregelen zijn er geen belemmeringen vanuit archeologisch oogpunt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Een uittreksel uit het archeologisch inventariserend veldonderzoek is in de bijlage opgenomen.

6. Waterhuishouding

De inrichting van het Zijland en de waterhuishouding in het gebied beïnvloeden elkaar. De waterhuishouding wordt zodanig geregeld dat enerzijds een prettige leefomgeving mogelijk is en anderzijds duurzaam wordt omgegaan met het watersysteem in de omgeving. Hiertoe zijn uitgangspunten bepaald voor de waterhuishouding in het Zijland, te weten:

- schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden en in beginsel wordt schoon water niet naar de rioolwaterzuivering afgevoerd;
- voor het hemelwater dat van schone oppervlakken afstroomt wordt berging

gecreëerd, zodanig dat gemiddeld slechts eens per tien jaar de hemelwaterafvoer groter is dan 2,4 liter/seconde per bruto hectare (bij een ontwerpbui van 25,6 millimeter in 45 minuten).

Overeenkomstig deze uitgangspunten, wordt de waterhuishouding in het plangebied op hoofdlijnen als volgt:

- hemelwater en (huishoudelijk) afvalwater worden gescheiden ingezameld;
- het afvalwater wordt door de riolering getransporteerd naar de rioolwaterzuivering;
- het schone hemelwater wordt voor het overgrote deel in het plangebied zelf opgevangen, geborgen en in de bodem geïnfiltreerd;
- het schone hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd met goten naar ondergrondse infiltratievoorzieningen;
- alleen in geval van extreme neerslaggebeurtenissen worden de pieken in de hemelwaterhoeveelheden afgevoerd tot buiten het plangebied en via een schoonwaterleiding naar de Dinkel geleid;
- afvoer van grondwater vindt plaats langs natuurlijke weg en voor zover nodig via drainage naar de hemelwaterleidingen in het gebied.

Bovenstaande uitgangspunten en hoofdlijnen zijn mede gebaseerd op overleg tussen de gemeente Losser en het Waterschap Regge en Dinkel. Hiermee zijn de wateraspecten vroegtijdig ingebracht in de planvorming. In overleg met het waterschap zijn de hoofdlijnen uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan. In dit plan zijn onder andere de afmetingen, tracés en hoogteligging van infiltratietransportleidingen opgenomen, bedoeld voor berging, infiltratie en afvoer van hemelwater en in perioden met hoge grondwaterstanden voor drainage van grondwater.

7. Economische uitvoerbaarheid
- Voor het Zijland is in mei 2005 een grondexploitatie goedgekeurd door de gemeenteraad. Deze grondexploitatie is nagenoeg sluitend. Het tekort wordt gedekt uit de reserve stadsuitleg.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

1. Inleiding en uitgangspunten

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is in samenwerking met Wooncorporatie SWL, die het project gaat ontwikkelen, tot stand gekomen. In het stedenbouwkundig plan zijn uitgangspunten verwerkt die vooraf door de gemeente zijn opgesteld. Behalve deze "technische" uitgangspunten is vanzelfsprekend een hoge ruimtelijke kwaliteit van groot belang. Hierop wordt in het volgende hoofdstuk dieper ingegaan. Aan het eind van dit hoofdstuk zijn de verkavelingschets en de dwarsprofielen opgenomen.

Voor het ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Woningen:

- Een mengeling van verschillende woningtypes is het streven: huur en koop, groot en klein, duur en goedkoop. De appartementen variëren in grootte van ± 60 tot ± 120 m².
- Voor de Kloppenstraat wordt gedacht aan grondgebonden woningen.

Parkeren:

- 1,5 parkeerplaats per woning.
- 17 parkeerplaatsen voor kort parkeren. Dit zijn extra plaatsen voor het centrum, op basis van een eerdere toezegging.
- Indien mogelijk: 19 parkeerplaatsen ter compensatie van het huidige parkeerterreintje aan de Kop van de Brink. Deze locatie kan in de toekomst bebouwd worden (zie Ruimtelijke Visie Centrum Losser).
- 75 tot 80 parkeerplaatsen bij de sporthal voor langparkeren ten behoeve van de sporthal en bezoekers van het centrum.

Overig:

- Rekening houden met de geplande rotonde bij de sporthal.
- Rekening houden met voldoende afstand tot de sporthal in verband met Wet Milieubeheer (geluid). Tevens worden geluidswerende maatregelen aan de bron genomen. Dit kan een gunstige invloed hebben op het ontwerp.
- Indien mogelijk berging van hemelwater in het gebied zelf door middel van een infiltratie-transportriool.
- Korte en logische wandelroute tussen het parkeerterrein bij de sporthal en het centrum om zo het gebruik door bezoekers van het centrum te stimuleren.
- De openbare ruimte van het plangebied mee-ontwerpen.
- Onderzoeken of de Braakstraat verlegd kan worden, zodat de situatie bij de toegang tot de parkeergarage van het appartementenblok tussen de Langenkamp en Kosterstraat verbetert en veiliger wordt.

2. Hoofdopzet van het plan

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Het Zijland is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en wegenstructuur. Het plangebied is in twee deelgebieden in te delen: het oostelijke deel met voornamelijk laagbouwoningen en het westelijke deel aan de Langenkamp met appartementen. Tussen deze

gebieden wordt een bestaand voetpad getransformeerd tot een voet- en fietspad dat de verbinding vormt tussen het parkeerterrein bij de sporthal en het centrum. Dit pad vormt een groene drager in het plan.

Aan de noord- en de zuidzijde van het plangebied zijn parkeervoorzieningen gepland. Deze voorzien in de parkeerbehoefte voor het centrum, de bewoners en de sporthal.

3. Oostelijke deelgebied

In het oostelijke deel van het plangebied zijn voornamelijk grondgebonden woningen gepland. Hiermee wordt een ruimtelijke overgang tussen het centrum en de achterliggende woonwijk gerealiseerd.

Aan de Kloppenstraat is een vrijstaande woning gepland, die aansluit bij de aanwezige woningtypologie van deze straat. Hiermee wordt de bebouwingsstructuur van deze woonbuurt op een logische wijze voortgezet.

Bij de aansluiting op de Braakstraat wordt de Kloppenstraat afgerond met een klein appartementengebouw met vier jongerenappartementen. De bebouwingscontour wordt voortgezet in de rijenwoningen die aan de Braakstraat gepland zijn. Ook de woningen langs het pad naar de sporthal zijn rijenwoningen.

De nieuwbouw in dit deelgebied vormt een afgesloten eenheid met de aanwezige bebouwing aan de Kloppenstraat en met het bestaande kinderdagverblijf.

De rijenwoningen aan het pad en aan de Braakstraat hebben aan de achterzijde een breed achterpad dat toegankelijk is vanaf de Kloppenstraat. Via dit openbare achterpad worden de carports en de bergingen ontsloten, zodat bij de woningen één auto op het eigen erf geparkeerd kan worden. Voor de jongerenappartementen zijn aan dit achterpad vijf openbare parkeerplaatsen ontworpen.

Bij een parkeernorm van 1,5 zijn voor de 13 rijenwoningen en de vier jongerenappartementen in totaal 26 parkeerplaatsen nodig. Op het eigen erf en aan het achterpad zijn 18 plaatsen ontworpen. De overige parkeerplaatsen die volgens de norm nodig zijn, kunnen gevonden worden op het openbare parkeerterrein aan de Braakstraat.

De vrijstaande woning dient voldoende ruimte op het eigen erf te creëren voor de stalling van een auto.

4. Appartementen

Het gebied aan de Langenkamp is stedelijker van aard. Deze straat vormt een entree van het centrum en heeft door de aanwezige appartementengebouwen al een wat stedelijker karakter.

Hier wordt op voortgebouwd met een nieuw appartementengebouw welke bestaat uit een aantal gebouwdelen dat samen een groter geheel vormt. Ruimtelijk gezien sluit de nieuwbouw aan bij het bestaande appartementengebouw aan de Langenkamp/Braakstraat, al is enige afstand tussen beide gebouwen aangehouden uit oogpunt van privacy. De reeds ingezette vorm van het bestaande gebouw wordt op deze wijze met nieuwbouw afgemaakt.

Door een markante vormgeving bij de rotonde wordt het begin van het centrum gemarkeerd, waarna de bebouwing langs de Langenkamp de route naar het centrum verder begeleidt.

Onder het gebouw is een halfverdiepte parkeergarage opgenomen. Deze wordt ontsloten vanaf de Langenkamp en biedt plaats aan ten minste één auto per appartement. Hiermee is in tweederde van de parkeerbehoefte voorzien. De overige benodigde parkeerplaatsen zijn aan de Langenkamp en bij de sporthal ontworpen.

Het binnenterrein van het appartementengebouw is een gezamenlijke privé-tuin bij de appartementen en alleen toegankelijk voor de bewoners.

5. Verkeers-
structuur en
parkeren

In de Ruimtelijke Visie Centrum Losser zijn oplossingen aangedragen voor de verkeersstructuur en het parkeren in het centrum. Hierin speelt de aan te leggen rotonde aan de zuidzijde van het centrum een belangrijke rol als markering van het centrum.

De rotonde vormt een keuzemoment: of men vervolgt de weg en gaat via de Gronausestraat langs het centrum, of men gaat via de Langenkamp het centrum in, of men parkeert de auto bij de sporthal.

De eerste afslag vanaf het zuiden leidt naar de sporthal, het verenigingsgebouw en het kinderdagverblijf. Ook de oostelijke entree van het appartementengebouw is hier gesitueerd.

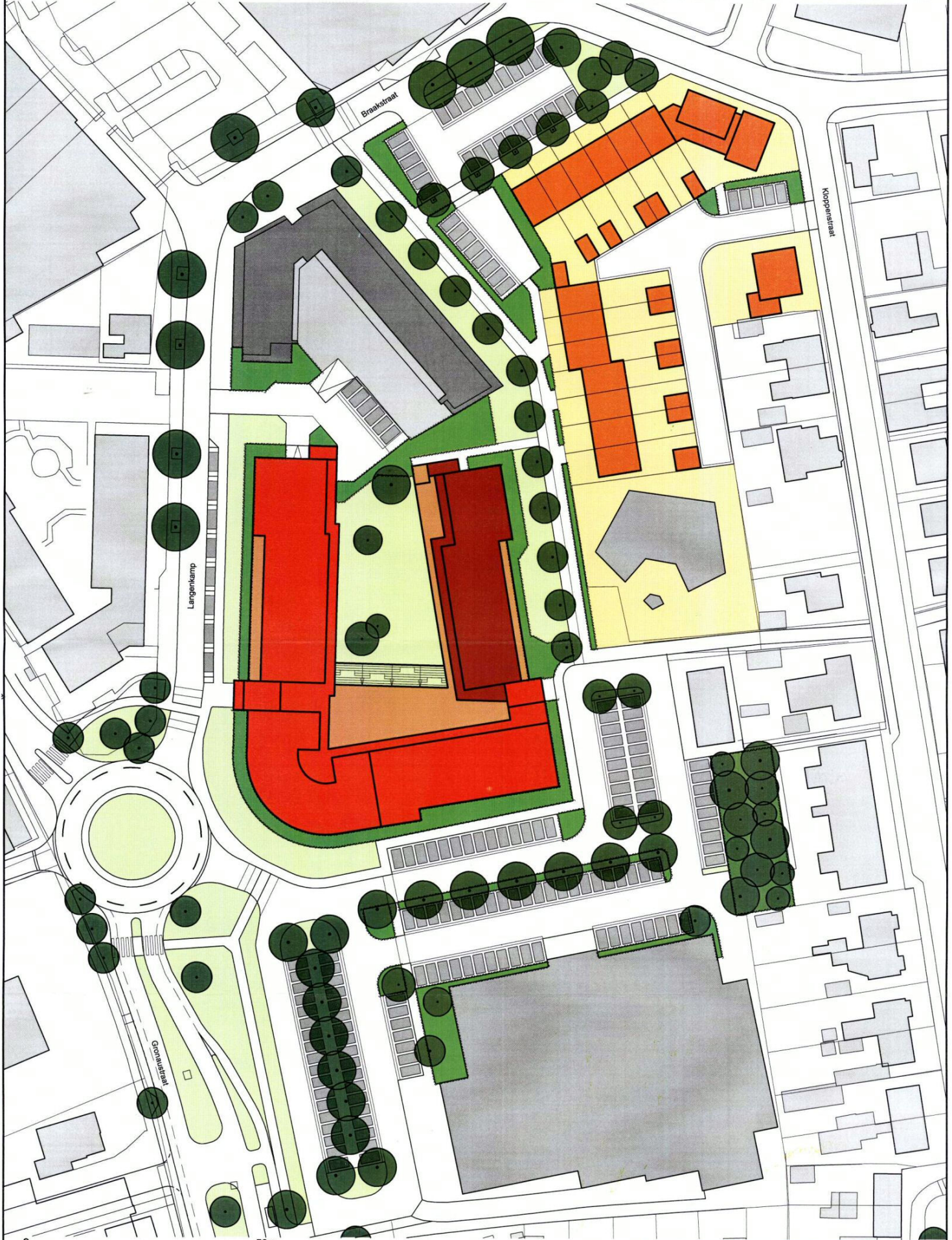
Bij de sporthal ligt een groot parkeerterrein dat niet alleen bedoeld is voor de gebruikers van de sporthal. Ook bezoekers van het centrum kunnen hier voor langere tijd hun auto parkeren, waarna ze het centrum bereiken via het centrale voetpad. Daarnaast is een deel van het parkeerterrein bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de appartementen.

De tweede afslag van de rotonde leidt de centrumbezoeker via de zuidelijke parkeerroute naar het parkeerterrein aan de Langenkamp. Dit is een functioneel parkeerplein, bedoeld voor kort parkeren, dus voor de mensen die gericht gaan winkelen en boodschappen doen. Dit plein zal op termijn heringericht worden.

Als aanvulling op dit parkeerplein zijn aan de Braakstraat nog een aantal extra parkeerplaatsen ontworpen. Het gaat hier om negen plaatsen die vervallen bij de herinrichting van de Braakstraat en om 17 plaatsen die eerder zijn toegezegd. De overige plaatsen zijn bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de rijenwoningen en de jongerenappartementen.

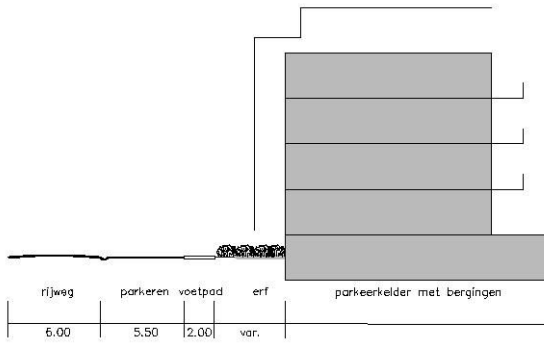
Het is gebleken dat het verleggen van de Braakstraat, ter verbetering van de verkeerssituatie bij de bestaande parkeergarage aan de noordzijde van de Braakstraat als genoemd in paragraaf 1, niet mogelijk is. Voor dit doel zouden de drie aanwezige bomen verwijderd moeten worden. Dit is niet gewenst. De verkeerssituatie en de bomen worden gehandhaafd.

In de bijlage "Woningaantallen en parkeren" is extra cijfermatige informatie over het plan te vinden, waaronder het kaartje "Verkeersstructuur en parkeren", waarin het voorstaande nader wordt weergegeven.

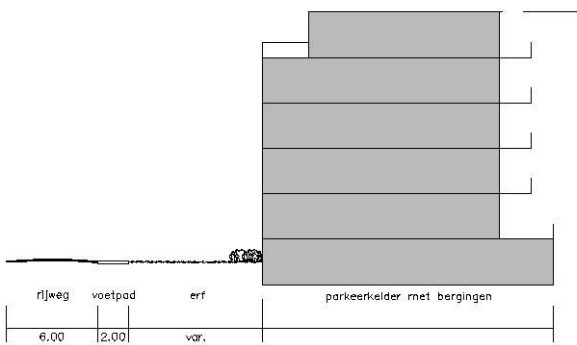


 GESTAPELDE WONINGEN OP HALF VERDIEPTE GARAGE  LAAGBOUW WONINGEN

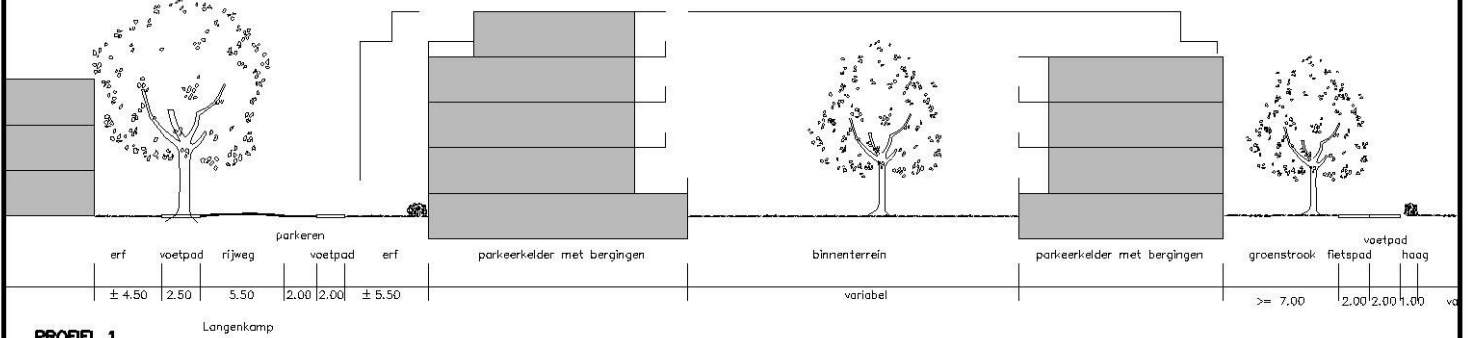
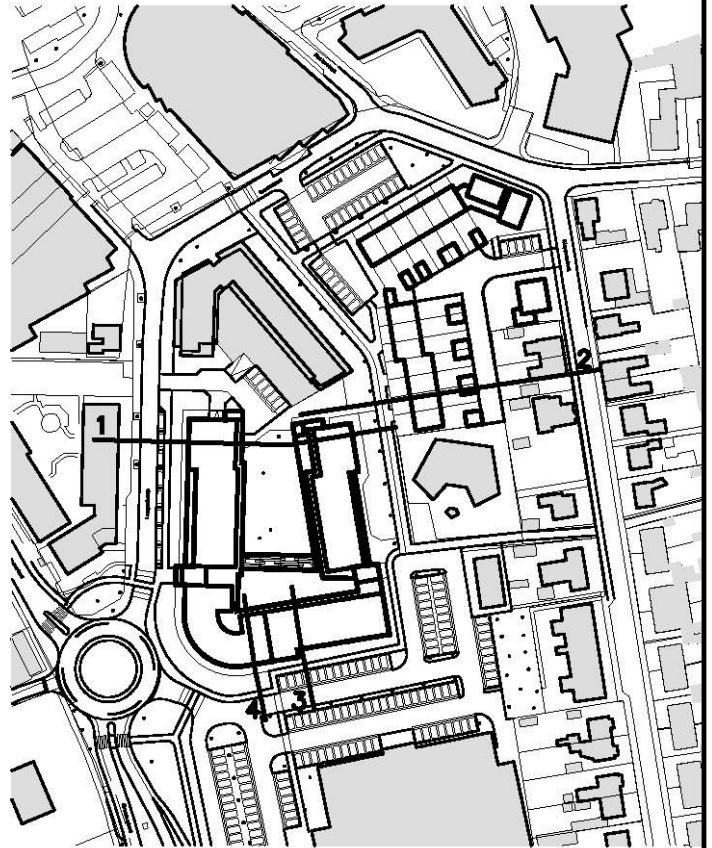
GEMEENTE LOSSER DWARSPROFIELEN VERKAVELINGSSCHETS HET ZIJLAND



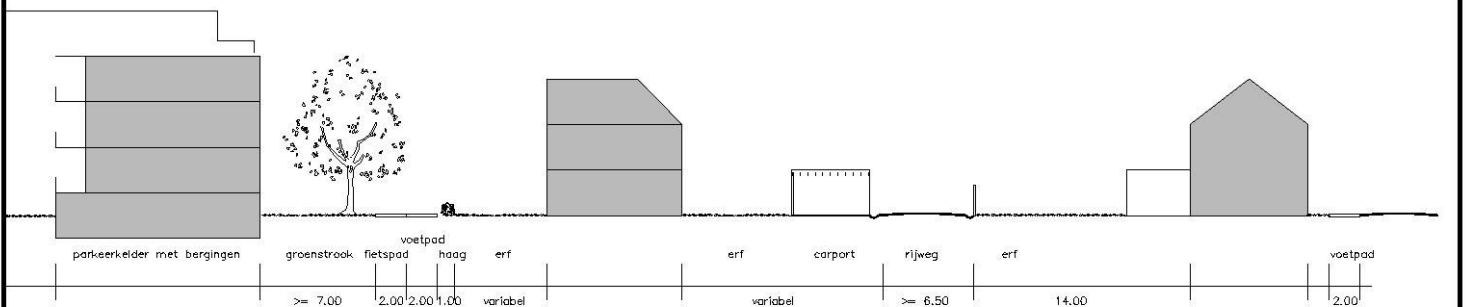
PROFIEL 3



PROFIEL 4



PROFIEL 1



PROFIEL 2

4. BEELDKWALITEIT

1. Algemeen
In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit beschreven voor zowel de architectuur van de bebouwing als de openbare ruimte en de beeldbepalende elementen, zoals erfafscheidingen. Bij deze uitgangspunten is aangesloten bij het welstandsbeleid en de welstandscriteria zoals deze zijn beschreven in de welstandsnota van Losser "U raakt er aan verslingerd" van 22 maart 2004.
Voor de toetsing van de bouwplannen in dit plangebied komt dit hoofdstuk "Beeldkwaliteit" in de plaats van de welstandsnota. Voor de helderheid en volledigheid van het welstandsbeleid wordt deze tekst eveneens als bijlage opgenomen in de welstandsnota.
2. Oostelijke deelgebied
Het oostelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit dertien rijenwoningen, vier jongerenappartementen en één vrijstaande woning. Ze zijn zodanig gesitueerd dat zij samen met het kinderdagverblijf en de bestaande woningen aan de Kloppenstraat een gesloten eenheid vormen. In maat, schaal en vormgeving vormt dit deelgebied de overgang tussen de kleinschalige achterliggende woonwijk en het grootschaliger zuidelijke centrumgebied.

Vrijstaande woning

De vrijstaande woning sluit aan bij de typologie van de bestaande vrijstaande en geschakelde bebouwing in de Kloppenstraat. Ook met de toegestane bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap wordt aangesloten bij de aanwezige bebouwing. De woning dient een kap te hebben met schuine dakvlakken, bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de straat is. Wolfseinden, een tentdak of een schilddak zijn niet toegestaan.

Jongerenappartementen

Op de hoek van de Kloppenstraat en de Braakstraat zijn vier appartementen voor jongeren gepland in twee bouwlagen. Het gebouw is kleinschalig van opzet en sluit daarmee aan bij de korrelgrootte van de Kloppenstraat. Dit gebouw markeert de overgang tussen woongebied en centrumgebied. Deze overgang kan tot uitdrukking komen door een enigszins afwijkende vormgeving van het gebouw toe te passen. Daarbij dient het gebouw zowel een relatie met de rijenwoningen aan de Braakstraat te hebben, als een schakel te vormen met de bebouwing in de Kloppenstraat. De bergingen worden vanaf de achterzijde ontsloten.

Rijenwoningen aan de Braakstraat

Aan de Braakstraat is een bouwblok van zes rijenwoningen ontworpen die de ruimtelijke begrenzing van het parkeerterrein vormen. Deze woningen hebben minimaal twee bouwlagen met een zadeldak. Een hogere gevel aan de Braakstraat gecombineerd met een lessenaarsdak is evenwel ook mogelijk. De kopgevel bij het voet-/fietspad dient zorgvuldig ontworpen te worden om een goede relatie met het openbaar gebied en de omringende bebouwing te creëren. Deze kopgevel gaat over in een erfafscheiding; hier wordt verderop in deze paragraaf dieper op ingegaan.

Rijenwoningen aan het pad

De rijenwoningen aan het pad begeleiden de route tussen het parkeerterrein bij de sporthal en het centrum. Door de woningen met de voorkant op het pad te oriënteren, wint het pad aan betekenis. Op deze wijze is het pad niet alleen een doorlooproute, maar ook de toegang tot de woningen. De voortuinen zorgen voor een groen karakter en creëren voldoende afstand tot de openbare ruimte. Om de eenheid in de openbare ruimte te versterken, voorziet het plan in een lage haag langs de woningen.

De rijenwoningen aan het pad hebben een rijzige voorgevel om voldoende volume te realiseren tegenover de bestaande en nieuwe gebouwen. Een lesenaarsdak heeft hier de voorkeur.

Architectuur

Voor alle woningen in het plangebied wordt een zelfde stijl en een eigentijdse architectuur voorgeschreven, waardoor de eenheid in het gebied gewaarborgd wordt. Met een kwalitatief hoogwaardige architectuur wordt een kwaliteitsslag voor het centrum ingezet. De grondgebonden woningen en de jongerenappartementen zijn in architectonisch opzicht "familie" van de appartementen in het westelijke deel.

Bij de keuze van het gevelmateriaal wordt aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving. Het bestaande appartementengebouw aan de Langenkamp-/Braakstraat dient daarbij als leidraad. Voor de gevels geldt dat het hoofdmateriaal bestaat uit baksteen in warme rode, roodbruine en/of donkerbruine tinten. Accenten in een ander materiaal of kleur zijn mogelijk.

Hemelwaterafvoer

In het woningontwerp wordt rekening gehouden met het zichtbaar afvoeren van het hemelwater naar de infiltratie- en bergingsvoorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan gootjes die door de tuin naar de straat lopen. Door het water in het zicht te houden, wordt het collectieve bewustzijn over water vergroot en neemt de kans op foute aansluitingen af.

Parkeren

De rijenwoningen hebben aan de achterzijde een carport en een berging. Deze worden ontsloten via een openbaar achterpad dat uitkomt op de Kloppenstraat. Het is niet de bedoeling in plaats van een carport een garage te bouwen, om te voorkomen dat de achterstraat een te stenig en gesloten karakter krijgt.

Erfafscheidingen

Een zeer beeldbepalende en belangrijke erfafscheiding in het plan is die tussen het blok met rijenwoningen aan de Braakstraat en het blok aan het pad. Deze verbindt de twee woningblokken onderling en leidt de blik komende vanaf de sporthal naar het centrum. De erfafscheiding markeert de grens tussen openbaar gebied en privé-tuin en dient vormgegeven te worden als een onderdeel van de woningen.

Ook de erfafscheidingen van de rijenwoningen grenzend aan het achterpad, de bergingen en de carports dienen mee-ontworpen te worden met de woningen. Dit geldt ook voor de berging en eventuele erfafscheiding van de jongerenappartementen.

Vanwege de ligging aan het openbare gebied dient ook bij de vrijstaande woning de erfafscheiding een onderdeel van het woningontwerp te zijn. Hierbij moet aangesloten worden bij de oude schoolmuur die de afscheiding vormt

tussen de bestaande woningen aan de Kloppenstraat en het nieuwe achterpad.

3. **Appartementen** In aansluiting op het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Langenkamp en de Braakstraat zijn appartementen gepland. Het appartementengebouw bestaat uit koop- en huurappartementen. Eén entree bevindt zich aan de Langenkamp, een andere aan de oostzijde.

Geleding van de gevel

Bij het ontwerp van het appartementengebouw is het van belang het gebouw op te delen in verschillende gebouwdelen en een geleding van de gevel toe te passen. Een lange, monotone gevel is niet toegestaan. Door de geleding wordt in maat en schaal aansluiting gezocht bij de bebouwing in de directe omgeving. Ook kunnen verspringingen in de gevels, variatie in bouwhoogte en in woninggroottes worden toegepast om dit doel te bereiken.

Plint

Het hele gebouw staat op een "plint" van hooguit een halve verdiepingshoogte, zo'n 1,50 m. Dit is in feite het dak van de onderliggende parkeergarage. De plint creëert afstand tot de openbare ruimte en versterkt de privacy van de woningen en de loggia's of balkons die aan de buitenrand zijn gesitueerd. Rondom de appartementen is een overgangszone die afstand tot de openbare weg creëert. Deze "voortuin" is niet toegankelijk vanaf de balkons en is geen privé-eigendom bij een specifiek appartement. Het kan wel als kijktuin ingericht worden met bijvoorbeeld bloemenborders of eenvoudiger beplanting.

Hoogtes van de gebouwdelen

Het appartementengebouw bestaat uit vier gebouwdelen die alle op een half-verdiepte parkeergarage staan. Het gebouwdeel aan de Langenkamp bestaat uit drie bouwlagen met een vierde bouwlaag die terugligt ten opzichte van de voorgevel, om een goede aansluiting bij de omringende bebouwing te realiseren. Deze hoogte komt globaal overeen met die van het bestaande appartementengebouw 't Zijland op de hoek van de Langenkamp/Braakstraat.

Bij de rotonde is het gebouwdeel één bouwlaag hoger: vier lagen met een vijfde terugspringende bouwlaag. Hier is een bebouwingsaccent gewenst om de entree van het centrum te markeren.

Het gebouwdeel tegenover de sporthal kent vier bouwlagen. Het gebouwdeel aan het voet-/fietspad met de huurappartementen is drie lagen hoog om een goede ruimtelijke overgang te maken naar de rijenwoningen. Ook wordt zo aangesloten bij het bestaande appartementengebouw, dat weliswaar een vierde terugliggende bouwlaag heeft, maar die nauwelijks zichtbaar is vanaf het pad.

De appartementen worden ontsloten via galerijen aan de binnenzijde van het gebouw. De trappenhuizen en liften bevinden zich tussen de gebouwdelen, waarmee de geleding van de gevel wordt versterkt en een kleinschalig gevelbeeld wordt gecreëerd.

Architectuur

Niet alleen in de vorm en geleding, maar ook in de architectuur dient aansluiting gezocht te worden bij de bestaande omgeving en bij de grondgebonden woningen. Met name het bestaande appartementengebouw 't Zijland aan de

Langenkamp/Braakstraat dient daarbij als leidraad. Voor de nieuwbouw wordt een moderne, kwalitatief hoogwaardige architectuur nagestreefd, zodat een verdere kwaliteitsslag in het centrum gemaakt kan worden.

De gevels moeten voor het grootste deel uitgevoerd worden in baksteen in warme rode, roodbruine en/of donkerbruine tinten. Accenten in een andere kleur of materiaal zijn mogelijk. De gebouwdelen zijn verschillend uitgevoerd, maar wel "familie" van elkaar. Door tussen de gebouwdelen variatie in de architectuur aan te brengen, wordt het beeld van meerdere kleinere elementen versterkt, waardoor aansluiting wordt gevonden met het karakter van Losser. Een bijzonder element is het gebouwdeel dat aan de rotonde is gesitueerd. Dit gebouwdeel dient in zijn vormgeving een markant gebouw te zijn en op de rotonde georiënteerd te worden. De appartementen markeren een belangrijk punt in Losser. Komende vanuit het zuiden wordt met de nieuwbouw de entree van het centrum geaccentueerd. Dit wordt ruimtelijk versterkt door hier een iets hogere bouwhoogte toe te passen dan voor de naastgelegen gebouwdelen. Vanwege deze hoogte dient voldoende afstand tot de weg aangehouden te worden.

Hemelwaterafvoer

In het ontwerp wordt gestreefd naar het zichtbaar afvoeren van het hemelwater. Hierbij wordt gedacht aan gootjes die door de voortuin of de binnentuin naar infiltratie- en bergingsvoorzieningen lopen. Door het water in het zicht te houden, wordt het collectieve bewustzijn over water vergroot en neemt de kans op foute aansluitingen af. Indien bovengrondse afvoer niet mogelijk is, zal het hemelwater ondergronds naar de infiltratievoorziening geleid worden.

Parkeren

Onder het gehele appartementencomplex bevindt zich een halfverdiepte parkeergarage waarvan de toegang aan de Langenkamp is gesitueerd. In het complex is per woning één parkeerplaats gepland en voldoende bergingen. Door de halfverdiepte ligging van de garage kan volstaan worden met natuurlijke ventilatie.

De garages lopen voor een klein deel door in het binnenterrein. Het dak van de garage is tevens de galerij die toegang geeft tot de woningen op de eerste woonlaag. Het dak ligt zo'n 1,50 m hoger dan de binnentuin en vormt zo een semi-openbaar terras. Het terras kan aangekleed worden met plantenbakken en zitjes, al dan niet door de bewoners zelf.

Besloten tuin

De appartementenblokken zijn rondom een besloten tuin gesitueerd die alleen toegankelijk is voor de bewoners. De tuin is bereikbaar vanaf het terras dat op het dak van de parkeerkelder ligt. De beplanting creëert een vriendelijk uitzicht vanuit de woningen en een prettig microklimaat. Door een zorgvuldig ontwerp met bomen, struiken, gras en zithoekjes kan de tuin een waardevolle aanvulling zijn op het eigen balkon.

Huisvuilinzameling

Bij het ontwerp dient aandacht te worden besteed aan de huisvuilinzamelingspunten. Deze worden bij voorkeur nabij het gebouw ondergronds gesitueerd. Indien dit niet mogelijk blijkt, dienen de huisvuilinzamelingspunten in het gebouw te worden geïntegreerd en niet als losse elementen bij het gebouw te

staan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de rij- en draaimogelijkheden van de vuilniswagens.

4. Openbare ruimte

Vormgeving verkeersstructuur en parkeren

De aan te leggen rotonde aan de zuidzijde van het centrum speelt in de totale verkeersstructuur van Losser een belangrijke rol. Niet alleen als verbetering van de verkeersafwikkeling, ook als markering van het centrum. Dit dient tot uitdrukking te komen in de vormgeving en aankleding van de rotonde.

De Gronausestraat heeft ten zuiden van deze rotonde een middenberm waar vroeger eerst de tram- en later de spoorbaan was. Langs de weg staan bomen en ook de middenberm is beplant met bomen en lage struiken. Dit geeft de straat een lommerrijk karakter. De beplanting en de aanliggende gevarieerde bebouwing maakt de Gronausestraat een herkenbare en dorpse hoofdroute.

Deze sfeer dient voortgezet te worden tot aan de rotonde. Daarvoor is enige afstand nodig tussen het parkeerterrein voor de sporthal en de Gronausestraat. De brede berm met gras en bomen wordt hier doorgezet en vormt een groene zone tussen de Gronausestraat en de sporthal.

Ook in het parkeerterrein bij de sporthal dient deze vriendelijke en dorpse sfeer doorgezet te worden om het stenige karakter te verzachten. Beplanting met bomen en hagen is daarbij het uitgangspunt.

Ook voor het parkeerplein aan de Braakstraat wordt een groene aankleding voorgesteld om de overgang naar het woongebied zorgvuldig vorm te geven.

Voetpad en fietspad

Vanaf het parkeerterrein en de sporthal leidt een voet- en fietspad naar het centrum. De aanliggende bebouwing speelt een belangrijke rol in het begeleiden van de route. De ontworpen bebouwing van appartementen en grondgebonden woningen is wat lager dan die langs de Langenkamp, waardoor het centrale gebied een kleinschaliger karakter krijgt. Dit wordt versterkt door de grasberm aan weerszijden van het pad, de haag langs het pad, de voortuinen van de grondgebonden woningen en de "voortuin" bij de appartementen. Deze aantrekkelijke en logische route vergroot het gebruik van het parkeerterrein door bezoekers van Losser.

Hemelwaterafvoer

In het plangebied wordt het hemelwater van schone oppervlakken afgevoerd naar een infiltratie-transportleiding die door het gebied loopt. Vanaf de woningen wordt het water op een zichtbare wijze (met open gootjes) naar deze leiding geleid. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen In dit hoofdstuk komt de juridische vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp in plankaart en voorschriften aan de orde. De voorschriften bevinden zich achter deze toelichting in dit plan.
2. Toelichting op de plankaart Het plangebied is vooral een woongebied, daarom nemen de twee woonbestemmingen "Woondoeleinden W" (voor de rijenwoningen en de jongerenappartementen) en "Woondoeleinden G" (voor de appartementen) de belangrijkste plaats in. Binnen de woonbestemmingen zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en de bijgebouwen geplaatst dienen te worden. Ook zijn woningcategorieën aangegeven, die refereren naar bepalingen in de voorschriften over onder meer het type woning, de hoogte en de goothoogte.
De functies in de openbare ruimte, zoals groenvoorziening en wegen, voetpaden en parkeerterreinen, zijn in aparte bestemmingen geregeld.
De plankaart is achterin dit plan opgenomen.
3. Toelichting op de voorschriften In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de juridische regeling. Per bestemmingsartikel wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven.

Artikel 06. Woondoeleinden W

Deze bestemming geldt voor de rijenwoningen en de jongerenappartementen in het oostelijke plandeel met hun bijbehorende tuinen. De woonfunctie staat voorop in deze bestemming. Een bescheiden beroep aan huis dat minder dan 30% van de totale inhoud van de gebouwen in beslag neemt, is toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een kleine schoonheidssalon, een fysiotherapeut, eenmansadviesbureau e.d.

Op de plankaart zijn verschillende categorieën woningen aangeduid. Per categorie zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van hoogtes, goothoogtes en afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Voor aanbouwen, bijgebouwen en carports zijn daarnaast bepalingen opgenomen voor bebouwd oppervlak en afstand tot de voorgevel. Ook is een bebouwingspercentage in de bestemming opgenomen.

Artikel 07. Woondoeleinden G

Met deze bestemming worden de appartementen (gestapelde woningen) geregeld. Op de plankaart zijn verschillende categorieën gestapelde woningen aangeduid. Per categorie zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van de hoogte. In de bestemming is opgenomen dat een kleine ondersteunende maatschappelijke voorziening ook is toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een servicesteunpunt voor ouderen. De bankvestiging en de kapsalon in het bestaande appartementengebouw zijn ook geregeld.

Artikel 08. Maatschappelijke doeleinden

Met deze bestemming worden het kinderdagverblijf, de sporthal en het clubgebouw van de kleindierenvereniging geregeld. Van deze bestaande gebouwen zijn de huidige verschijningsvorm en het huidige gebruik geregeld.

Artikel 09. Verkeersdoeleinden

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte: de wegen, de rotonde, de voet- en fietspaden en de parkeerruimte. Ook zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen zoals plantvakken langs de straten en de berm langs de Gronausestraat mogelijk.

Artikel 10. Groenvoorziening

De bestemming "Groenvoorziening" regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden. In dit plan is deze bestemming toegepast voor de groenzone in het centrale deel van het plan.

Artikel 11. Gastransportleiding (Dubbelbestemming)¹

Deze dubbelbestemming regelt de gastransportleidingen onder de Gronausestraat en de daarbij behorende zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leidingen.

¹ toegevoegd bij Raadsbesluit

6. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Algemeen

Het bestemmingsplan Het Zijland is voorgelegd aan enkele instanties en aan de bevolking. Vanuit beide procedures zijn opmerkingen gekomen die geleid hebben tot een aanpassing van onderdelen van het plan. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd:

- Besloten is de Braakstraat niet met 3 m in zuidelijke richting te verleggen om zodoende de drie bestaande bomen te handhaven. De verkavelingschets is aangepast, de aanpassing heeft geen gevolgen voor de bestemmingen.
- Op de plankaart is de bouwgrens van het appartementencomplex op enkele punten aangepast.

2. 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:

- De eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid (RBW) van de provincie Overijssel, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere eenheden;
- VROM-Inspectie regio Oost;
- B.V. Nederlands Gasunie, gebied Deventer;
- Waterleidingbedrijf Vitens;
- Waterschap Regge en Dinkel.

Van de bovenstaande instanties hebben VROM-Inspectie regio Oost, waterleidingbedrijf Vitens en Waterschap Regge en Dinkel geen aanleiding gevonden tot het maken van op- of aanmerkingen.

De reacties van de overige instanties worden hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reacties als ingesprongen tekst is aangegeven.

De eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid (RBW) van de provincie Overijssel heeft bij de planbeoordeling drie opmerkingen geplaatst. De provincie adviseert rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.

In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan het Besluit Luchtkwaliteit. Het vastgestelde bestemmingsplan moet specifiek inzicht bieden in de luchtkwaliteit van het plangebied. De gevolgen van dit plan voor de luchtkwaliteit dienen aangegeven te worden en of het vastgestelde plan in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit.

Verzocht wordt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan aan te geven of vaststelling van dit plan in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit. (cat. I).

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is verricht en de resultaten zijn opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

In de conclusie van het bodemonderzoek voor het noordelijk deel van het plangebied staat dat over het terrein in meer of mindere mate puinmenging heeft plaatsgevonden. Onduidelijk is of ook onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in dit deel van het plangebied. De provincie verzoekt meer

inzicht te geven in de (mogelijke) aanwezigheid van asbest in het noordelijke deel van het plangebied (cat. II).

Voor het aangegeven deel is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit de toelichting blijkt dat binnen de bestemming "Woondoeleinden" geen vrijstaande woningen gebouwd gaan worden. De voorschriften bieden wel de mogelijkheid tot het oprichten van vrijstaande woningen. Hierdoor is niet uitgesloten dat woningen gebouwd gaan worden voor andere doelgroepen dan jongeren en ouderen. In overweging wordt gegeven om in de planvoorschriften vrijstaande woningen uit te sluiten binnen de bestemming "Woondoeleinden" (cat. III).

Het stedenbouwkundig ontwerp van het noordoostelijke deel van het plangebied waar deze opmerking betrekking op heeft, is aangepast. Dit heeft gevolgen voor de toelichting en de planvoorschriften. De geplande woningen zijn specifiek bestemd volgens het aangepaste stedenbouwkundige ontwerp.

De **B.V. Nederlands Gasunie, gebied Deventer** merkt op dat in het plangebied twee aardgastransportleidingen liggen die niet op de plankaart zijn aangegeven. Verzocht wordt de plankaart aan te passen.

De betreffende gasleidingen bevinden zich bij de Gronausestraat en vallen binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn weliswaar abri's, lichtmasten e.d. toegestaan, maar deze bouwwerken zijn niet gepland boven de gasleiding.

Bij de herinrichting van dit gebied zal vanzelfsprekend rekening gehouden worden met de vrijwaringszone van 4 m ter weerszijden van de aardgastransportleidingen. Aangezien de veiligheidseisen in voldoende mate in andere documenten zijn vastgelegd, is het niet nodig deze ook in de plankaart van het bestemmingsplan op te nemen. Ook in de aansluitende bestemmingsplannen zijn geen aparte zoneringen voor aardgasleidingen ingetekend.

Ook wordt gemeld dat het ministerie van VROM doende is het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen, waardoor veiligheidsafstanden kunnen afwijken van de totnogtoe geldende circulaire uit 1984. Hiervoor kan het RIVM geraadpleegd worden.

Op basis van de circulaire "Zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 van het ministerie van VROM geldt voor de twee gasleidingen in de Gronausestraat een toetsingsafstand van 20 m. Onder de toetsingsafstand wordt verstaan de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.

De afstand tussen het geprojecteerde appartementencomplex en de gasleidingen bedraagt 29 meter, waarmee de nieuwe bebouwing buiten de toetsingsafstand valt.

Volgens het advies van het Rijksinstituut voor de Volksgezondheid en Milieu (RIVM) zal de nieuwe "toetsingsafstand" voor deze leidingen op maximaal 45 m worden bepaald. Het RIVM hanteert maximale afstanden omdat er van wordt uitgegaan dat de in de toekomst formeel te hanteren afstanden niet verder komen te liggen.

De gemeente is van mening dat de leidingbeheerder zorg dient te dra-

gen voor een veilig vervoer van gas. Indien de adviezen van RIVM worden gevolgd door formele regelgeving, mag verwacht worden dat deze wordt gevolgd door saneringsmaatregelen.

Het vorenstaande is voor de gemeente aanleiding om het bestemmingsplan voor het bouwen van woningen in Het Zijland verder in procedure te brengen.

3. Inspraak

De bevolking is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Daartoe heeft het voorontwerp bestemmingsplan van 15 juni tot en met 12 juli 2005 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Via een publicatie op de gemeentepagina in het Losser's Journaal van 14 juni 2005 is een ieder gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie.

Op 13 juni 2005 is in het gemeentehuis van Losser een informatieavond gehouden waarin het plan werd toegelicht.

Beoordeling van de schriftelijke inspraakreacties:

De gemeente waardeert de inbreng van de insprekers en heeft waar mogelijk rekening gehouden met de gemaakte bezwaren en opmerkingen. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het bouwplan van de woningen heeft dat geleid tot een aantal aanpassingen ten gunste van de insprekers. Deze aanpassingen zijn voor zover van toepassing in het bestemmingsplan verwerkt.

Opgemerkt wordt dat de gemeente een taak heeft in het afwegen van individuele belangen tegenover maatschappelijke belangen. Daar waar maatschappelijke belangen zwaarder wegen, kunnen individuele bezwaren niet altijd weggenomen worden.

De schriftelijke inspraakreacties worden hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reacties als ingesprongen tekst is aangegeven.

1. Mevrouw M.W.B. Schopman - Van Leerdam, Braakstraat 2-24, namens de **"Vereniging van Eigenaren appartementencomplex 't Zijland"** uit bij brief van 8 juli 2005 namens de bewoners van 20 appartementen de volgende bezwaren:

- het aantal woonblokken en de hoogte van het geplande appartementencomplex;
- één van de woonblokken komt zeer dicht bij de woonkamerramen van het bestaande complex;
- de voorgestelde ontsluiting van de parkeergarage van de nieuwbouw, die aansluit op de toegangsweg naar de parkeergarage van de bestaande appartementen.

Daarnaast zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- een afscheiding wordt gewenst tussen het terrein van het bestaande appartement en dat van de nieuwbouw;
- verwacht wordt dat een openbare binnentuin bij de nieuwe appartementen overlast creëert door jongeren;
- insprekers vinden het gebied zeer geschikt voor seniorenhuisvesting, echter door een "verschil in life-style tussen senioren en jongeren" menen zij

dat jongeren wellicht beter elders in het dorp gehuisvest kunnen worden.

Beantwoording:

Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten is het gewenst dat de gevel van het geplande appartementencomplex een geleding krijgt, waardoor het in kleinere gebouwdelen lijkt te bestaan om een massaal ogend gebouw te voorkomen. Deze gebouwdelen zijn de door insprekers genoemde woonblokken. Door de geleding in kleinere gebouwdelen wordt juist aansluiting gezocht bij de aanwezige kleinschalige appartementengebouwen in de omgeving.

Ook in hoogte wordt aansluiting gezocht bij de directe omgeving. Aan de oostzijde van de Langenkamp bedraagt de bouwhoogte van zowel het bestaande gebouw als de nieuwbouw 3,5 bouwlaag met daarboven een terugspringende laag die vanaf het trottoir niet of amper zichtbaar is. Aan de rotonde wordt het toegestaan één laag hoger te bouwen dan aan de Langenkamp, om vanuit het gewenste stedenbouwkundige beeld hier een bebouwingsaccent te creëren. Hiermee wordt de entree van het centrum gemarkeerd. Aan het voet-/fietspad wordt het appartementengebouw 3,5 bouwlaag hoog (zonder terugspringende laag). Dit sluit aan op het gevelbeeld van het naastliggende bestaande appartementengebouw. Dit gebouw heeft overigens wel een vierde (en vanaf het voetpad amper zichtbare) terugspringende laag. Het Zijland is onderdeel van een stedelijke omgeving en er is daarom geen reden de bouwhoogte of de bouwvorm te wijzigen.

In de zuidelijke kopgevels van het bestaande appartementengebouw bevinden zich enkele ramen met zicht op de toekomstige nieuwbouw. Bij de uitwerking van de plannen is het mogelijk gebleken de afstand tot deze ramen aanzienlijk te vergroten (met zo'n 8 m), zodat het uitzicht van de bewoners van de kopwoningen verbetert ten opzichte van het voorontwerp.

De gemeente vindt dat de voorgestelde oplossing in het voorontwerp voor de inrit van de nieuwe parkeergarage voor verbetering vatbaar is. Bij de aanpassing van het gebouwontwerp is ook de plaats van de inrit van de nieuwe parkeergarage veranderd. Deze maakt nog steeds gebruik van dezelfde toegangsweg als die van het bestaande appartementengebouw, maar de inrit bevindt zich nu vóór de inrit van de bestaande parkeergarage. Hierdoor heeft een automobilist die de bestaande garage uitrijdt goed uitzicht op de andere uitrit. Er is dus geen last meer van het verminderde zicht dat veroorzaakt wordt door de muur direct naast de bestaande inrit. Bij het inrichtingsplan zal extra aandacht besteed worden aan deze locatie.

In het verkavelingsplan is een afscheiding tussen de terreinen van de twee appartementen opgenomen. Overigens is het binnenterrein van de nieuwbouw in het aangepaste ontwerp een afgesloten privé-terrein bij de appartementen geworden, waardoor de verwachte overlast van passerende schooljeugd achterwege blijft.

Zoals vanuit volkshuisvestelijke redenen deze locatie heel geschikt is voor ouderen, is het ook heel geschikt voor jongeren. De samenleving bestaat, en heeft altijd bestaan, uit diverse groepen mensen, van ver-

schillende leeftijden, achtergronden, levensstijlen en gewoonten. Tijdens inspraakavonden over de centrumvisie is ook veel gevraagd om zodanige woonbebouwing dat een gemêleerde bevolking zal ontstaan. Een eenzijdige leeftijdsopbouw wordt daarom niet passend geacht. In het gemeentelijk beleid is vastgelegd dat ook voor jongeren passende woningen gebouwd dienen te worden om hen een goede start op de woningmarkt te geven.

2. **P. Veldkamp**, Braakstraat 2-17 en **J. en A. Dunhof**, Braakstraat 2-9 geven elk met gelijkluidende brief van 8 juli 2005 resp. 18 juli 2005 aan de volgende bezwaren te hebben:

- door afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1997 wordt het uitzicht aan de oostzijde minder. In het voorliggende plan is woningbouw te dicht op het bestaande fietspad gepland in plaats van een parkeerterrein;
- door afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1997 kunnen de appartementen aan de zuidzijde hoger worden dan in het oude plan;
- de nieuwbouw is te dicht bij de keuken- en woonkamerramen van de huidige appartementen gesitueerd;
- de waarde van hun appartementen zal dalen en het woongenot wordt aangetast;
- het dorpse karakter verdwijnt door twee appartementencomplexen naast elkaar te bouwen, terwijl voor een leefbaar en gezellig winkelcentrum een groene infrastructuur belangrijk is.

Beantwoording:

Insprekers zijn ook bewoners van het bestaande appartementencomplex 't Zijland en verwijzen naar een voorlopig bestemmingsplan uit 1997. Dit ontwerp van een bestemmingsplan is niet gevolgd door een definitief plan. Geldend voor dit gebied is het bestemmingsplan "Losser-kom 1983". Door insprekers wordt waarschijnlijk een verkavelingsplan bedoeld waar hun eigen appartementencomplex onderdeel van uitmaakt. De ruimtelijke inzichten en plaatselijke omstandigheden zijn sindsdien echter veranderd, wat tot een ander verkavelingsplan heeft geleid. Gemeend wordt dat het plan dat nu voorligt een passender ontwerp is dan het ontwerp uit 1997. Om die reden is het verkavelingsplan van 2005 verder in procedure gebracht als bestemmingsplan.

Wel is tegemoet gekomen aan het verzoek de nieuwbouw verder van de kopgevel te situeren, zie hiervoor de beantwoording bij 1.

De situatie verbetert aanzienlijk met het voorliggende plan: een oude en vervallen gymzaal wordt gesloopt en een tijdelijk en modderig parkeerterrein naast het gebouw van insprekers wordt opgeheven. In de afgelopen jaren zijn twee oude scholen en twee bedrijfspanden gesloopt. Dat het gebied op dit moment groen en leeg is, is slechts een tijdelijke situatie. Bebouwing van deze locatie is altijd het voornemen van de gemeente geweest en ligt ook voor de hand. Dat het stedenbouwkundig ontwerp nu anders is dan ten tijde dat insprekers hun appartement betrokken, heeft te maken met veranderde inzichten. De nieuwbouw is op zorgvuldige wijze in de situatie ingepast. Van aantasting van het woongenot is naar de mening van de gemeente dan ook geen sprake.

Ook van aantasting van het dorpse karakter is nauwelijks sprake: in de directe nabijheid zijn al meerdere appartementengebouwen aanwezig. Wij verwijzen hiervoor naar de beantwoording bij 1.

3. F.J.H. Dercksen-Vroom, namens de **"Voorlichting en Advies Commissie (VAC) Losser"** geeft aan bij brief van 6 juli 2005 de volgende opmerkingen te hebben:

- verzocht wordt een aantal parkeerplaatsen voor invaliden volgens de normen te realiseren;
- voorgesteld wordt het gebouw bij de rotonde uit te voeren in lichte steen, omdat inspreekster donkere baksteen ervaart als somber;
- gepleit wordt voor goede verlichting vanuit sociale veiligheid;
- verzocht wordt in de binnentuin van de appartementen geen zitbanken te plaatsen, omdat deze zouden uitnodigen tot overlast van jeugd;
- verzocht wordt waar mogelijk oude bomen te sparen.

Beantwoording:

Parkeerplaatsen voor invaliden en verlichting zijn zaken die bij de verdere uitwerking van het plan in het inrichtingsplan zullen worden meegenomen. Het plan voldoet aan de eisen van het Woonkeur.

De voorgestelde architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de omgeving. Dat de VAC Losser het bestaande appartementengebouw als somber betitelt, wordt niet gedeeld. De bouwplannen (inclusief de materialisering van de gebouwen) zullen worden voorgelegd aan de welstandscommissie die hier een weloverwogen oordeel over zal geven.

De binnentuin is bij de verdere uitwerking een privé-gebied voor de appartementbewoners geworden, waarmee de opmerking op dit punt is komen te vervallen.

Bestaande bomen zijn waar mogelijk gespaard, zoals langs het voetpad centraal in het plan. Veel bomen op de terreinen van de voormalige school en bedrijven zijn echter dusdanig gesitueerd dat deze onmogelijk te handhaven zijn. Bovendien is de kwaliteit van veel van de bestaande bomen niet dusdanig dat deze het behouden waard zijn. Beter is het nieuwe bomen te planten op plaatsen waar ze optimale groeikansen hebben.