



Zaaknr : 16Z02248  
Documentnr : 19.0005576

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2019.

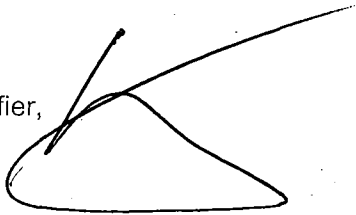
Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet.

**BESLUIT:**

1. de ingebrachte zienswijzen, opgenomen in de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" ontvankelijk zijn;
2. dat de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, opgenomen in de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
3. het ontwerp-bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.00BP0014-0301) gewijzigd vast te stellen;
4. de begrenzing van de "Welstandsnota Losser" ex artikel 12a Woningwet te wijzigen voor het plangebied Lomanskamp 2, in die zin dat welstandsniveau 1 (buitengebied) wordt gewijzigd naar welstandsniveau 2 (kernen);
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 11 juni 2019;

griffier,



voorzitter,



Bijlage: Zienswijzennota bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen"

# **Zienswijzennota bestemmingsplan** ***"Lomanskamp 2 Beuningen"***

Gemeente Losser



## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota .....	3
1.2	Beknopte beschrijving plan .....	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens .....	3
1.4	Ingediende zienswijzen.....	3
2	Behandeling zienswijzen .....	4
	Zienswijze 1 – bij de gemeente ingekomen op 16 augustus 2018 .....	4
	Zienswijze 2 – bij de gemeente ingekomen op 15 augustus 2018 .....	10
	Zienswijze 3 – bij de gemeente ingekomen op 27 augustus 2018 .....	15
3	Wijzigingen in het bestemmingsplan .....	18
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	18
3.2	Ambtshalve wijzigingen .....	18

## **1 Inleiding**

### **1.1 Procedure en opzet zienswijzennota**

Het ontwerp bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" heeft met ingang van 25 juli 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Losser. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

In deze onderhavige zienswijzennota worden de ingekomen zienswijzen samenvattend beschreven en voorzien van een reactie. De reacties zijn geheel beoordeeld. Daar waar een onderdeel van een zienswijze leidt tot een aanpassing, is de reactie vetgedrukt. Tevens bevat deze zienswijzennota een hoofdstuk waarin de wijzigingen worden beschreven die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn doorgevoerd.

### **1.2 Beknopte beschrijving plan**

Voor het dorp Beuningen in de gemeente Losser is een uitbreidingsplan ontwikkeld, aansluitend aan de bestaande woonbuurt Lomanskamp. De Lomanskamp wordt doorgetrokken tot de Beuningerstraat. Aan de doorgetrokken straat worden vervolgens 12 nieuwe bouwkavels gecreëerd die voor zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen geschikt zijn. De uitbreiding van de Lomanskamp met 12 woningen staat bekend als Lomanskamp 2. Om het gewenste voornemen ook planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" opgesteld.

### **1.3 Wet bescherming persoonsgegevens**

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

### **1.4 Ingediende zienswijzen**

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingekomen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze 1 met kenmerknnummer 18.0024173 en dagtekening 16 augustus 2018;
2. Zienswijze 2 van mr. J.H.B. Averdijk (Damsté Advocaten) met kenmerknnummer 18.0023915 en dagtekening 15 augustus 2018;
3. Zienswijze 3 met kenmerknnummer 18.0024987 en dagtekening 27 augustus 2018;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

## 2 Behandeling zienswijzen

### Zienswijze 1 – bij de gemeente ingekomen op 16 augustus 2018

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat het realiseren van 12 woningen niet in overeenstemming is met het woningbouwprogramma dat onderdeel is van de Woonvisie. Reclamant vraagt zich daarom af of wel aan de provinciale verordening wordt voldaan.
2. Reclamant stelt dat op geen enkele wijze het type woningen dat kan worden gebouwd is geborgd. Dit terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat tenminste 4 van de 12 woningen als twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd. Het is daarom niet uitgesloten dat er 12 vrijstaande woningen worden gebouwd.
3. Reclamant geeft aan dat de daadwerkelijke behoefte aan 8 vrijstaande woningen niet is aangetoond, laat staan 12 woningen. Het lijkt erop dat de (willekeurige) aantallen niet het gevolg zijn van een afweging van de behoefte maar van wat maximaal nodig is om het plan rendabel te maken. Reclamant vindt dit geen juiste afweging van het uitgangspunt "variatie en kwaliteit" zoals beschreven in het gemeentelijke beleid.
4. Reclamant geeft aan dat een uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is dat vervanging/vernieuwing van bestaande woningen voor uitbreiding gaat. In de concept-structuurvisie (zoals beschreven in paragraaf 3.1 van de toelichting) wordt aangegeven dat in het hart van Beuningen vervangende woningbouw mogelijk is. Dit is niet in de planvorming betrokken. Overigens geldt dit ook voor de alternatieve ontwikkellocatie in het noorden van Beuningen.
5. Reclamant stelt dat de 7 woningen aan de zuidzijde dicht op het perceel van reclamant zijn beoogd. Binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen mogelijk van maximaal 8,5 meter hoog. Deze kunnen in het plan ook nog richting het perceel van reclamant worden uitgebouwd met aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen van 7,5 meter hoog. Reclamant vindt dit gelet op de korte afstand te hoog en geeft aan dat de belangen van reclamant onvoldoende in de planvorming zijn betrokken.
6. Reclamant is van mening dat alle woningen waarin het plan voorziet te hoog en kolossaal zijn en daarmee niet passend in de landelijke omgeving en de dorpse uitstraling van het gebied. Een goothoogte zou bij geen van de woningen meer dan 3,50 meter moeten zijn.
7. Reclamant stelt dat in de groenstrook die nagenoeg tegen het perceel van reclamant ligt bouwwerken zijn toegestaan van maar liefst 4 meter hoog. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, kan de groenstrook volledig worden bebouwd met bouwwerken van 4 meter hoog. Reclamant vindt dat hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen.
8. Reclamant stelt dat de te realiseren woningen zijn voorzien van een vergunningsvrij achtererfgebied dat nagenoeg grenst aan zijn perceel. Gelet op de ingrijpende mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn de belangen van reclamant hier onvoldoende in betrokken.
9. In paragraaf 4.11 van de plantoelichting staat dat, uitgaande van de te realiseren woningen (6 vrijstaand en 6 twee-onder-een-kap) sprake zal zijn van een toename van 96 verkeersbewegingen en dat 27 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat nog niet zeker is welk type woningen wordt gebouwd en dat de nieuwe weg straks ook door ander verkeer wordt gebruikt. Op de verbeelding staan alleen de aantallen

woningen. Het staat dus nog niet vast welk type woningen dit zullen worden. Dit wordt pas bekend bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dan is pas de definitieve parkeerbehoefte bekend.

10. Uit de toelichting (4.11) blijkt dat het plan voorziet in het doortrekken van de bestaande Lomanskamp tot aan de Beuningerstraat en dat *"het met deze aansluiting voor de hele Lomanskamp mogelijk is om via 2 routes de Beuningerstraat te bereiken"*. In het onderzoek is dit verkeer van en naar de Lomanskamp (en het parkeren daarvan) niet betrokken.
11. In paragraaf 4.6 van de plantoelichting staat dat ten aanzien van de luchtkwaliteit de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. In dit onderzoek is alleen uitgegaan van de verkeersbewegingen ten aanzien van de te realiseren woningen (6 twee-onder-een-kap en 6 vrijstaand). Nu nog niet vaststaat welke typen woningen er komen is het niet mogelijk de verkeersbewegingen te bepalen en is het effect op de luchtkwaliteit onzeker. Ook de verkeersbewegingen van en naar De Lomanskamp zijn hierin niet betrokken.
12. Er is alleen geluidsonderzoek verricht ten aanzien van de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Er is niet onderzocht wat de geluidseffecten van de weg zijn voor de woning van reclamant (ook gelet op de onzekerheid over het aantal verkeersbewegingen, afhankelijk van het type woningen). Het is niet duidelijk of ook de verkeersbewegingen van en naar de Lomanskamp van buiten het plangebied bij het onderzoek zijn betrokken.
13. Reclamant stelt dat het verrichte natuuronderzoek is gebaseerd op een oud plan en niet op het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage lag. Dit roept de vraag op of de conclusies uit het onderzoek gelden voor het plan dat nu voorligt. Uit het plan blijkt niet of in het natuuronderzoek de gevolgen van de toename van het verkeer van buiten het plangebied (dat gebruik zal maken van de nieuwe weg) en het kappen van diverse bomen zijn betrokken.
14. Reclamant stelt dat het feit dat een ontwikkeling op enige afstand van beschermde gebieden ligt, niet betekent dat er geen negatieve gevolgen zijn. Dit is namelijk wel zo nu de uitstoot van stikstof ten gevolge van de woningen en de nieuwe weg zal toenemen. Daarnaast zijn in het onderzoek niet de andere nabijgelegen beschermde gebieden betrokken (Landgoederen Oldenzaal en Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek).
15. Er is geen (nader) onderzoek verricht naar de aanwezigheid van jaarrond te beschermen vogelnesten. Overigens is op geen enkele wijze geborgd dat en hoe beschermde vogelnesten, waarvan volgens het onderzoek aannemelijk is dat die aanwezig zijn, ook daadwerkelijk worden beschermd. Aantasting van die nesten is in strijd met de Wet natuurbescherming.
16. Er is geen onderzoek verricht naar de te kappen eiken en beuk, alsook niet in relatie tot mogelijke verblijf- en/of voortplantingsplaatsen en foerageergebied van beschermde soorten. Reclamant vraagt zich ook af of de kap van de bomen wel past binnen de provinciale verordening.
17. Met het plan wordt niet voldaan aan de wettelijke vereisten die aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gesteld.
18. Reclamant stelt het recht om planschade te verzoeken te behouden.

## Gemeentelijke reactie

1. In artikel 2.2.2. lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen voorzien als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming (artikel 2.2.2. lid 4 Omgevingsverordening). Per 1 januari 2017 zijn samen met de buurgemeenten woonafspraken met de provincie Overijssel gemaakt. De gemeente Losser mag in de periode 2017 tot en met 2026 onder voorwaarde nog maximaal 710 woningen realiseren. Per 1 januari 2017 waren er in de harde plancapaciteit 553 woningen beschikbaar. Daarmee is er binnen de gemeente Losser nog ruimte voor het toevoegen van 157 woningen. Het toevoegen van 12 woningen in Beuningen past daarmee binnen het woningbouwprogramma.
2. Op grond van de verbeelding in combinatie met artikel 7.2.1. lid b van de regels is vastgelegd dat zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan, waarbij middels een aanduiding 'vrijstaand' is vastgelegd dat in het noordelijke bouwvlak maximaal 1 vrijstaande woning is toegestaan. Hiermee is het type toegestane woningen wel degelijk geborgd in het bestemmingsplan en is tevens de realisatie van 12 vrijstaande woningen uitgesloten.
3. Uit het woonwensenonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de Woonvisie Losser 2016 en verder blijkt dat er in de gemeente Losser juist ook behoefte is aan vrijstaande woningen (vrije kavels) met een prijs boven de € 300.000,-. Gezien de kwalitatieve verdeling van woningbouw zoals opgenomen in de woonvisie worden er daarnaast minimaal 4 halfvrijstaande woningen met een maximale 'vrij op naam-prijs' van € 200.000,- gerealiseerd. Daarnaast wordt voor de locatie Lomanskamp 2 ingezet op het aanbrengen van voldoende flexibiliteit in het woningbouwprogramma, zodat hierop bij een veranderde vraag/nieuwe wensen en inzichten in de toekomst kan worden ingespeeld.
4. In paragraaf 3.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een duidelijke motivering c.q. onderbouwing opgenomen waarom gekozen is voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied en waarom andere locaties minder geschikt zijn:

*Beuningen is qua omvang een relatief kleine kern. Er zijn geen locaties bekend (leegstaande bedrijven, kantoren, terreinen) die voor herstructurering in aanmerking komen. Bovendien zijn er eveneens weinig open plekken die voor de gewenste woningbouw in aanmerking komen. Voor zover bekend is er maar één inbreidingslocatie in beeld waarover al geruime tijd wordt gesproken. Het gaat dan om de locatie achter café Sterrebos. Deze locatie is relatief klein en ligt aan de achterzijde van het café, ingeklemd tussen de achterzijde van het café, de begraafplaats en de achtertuinen van woningen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de plek met de rug naar het dorp gekeerd. Bovendien kent het perceel meerdere hoogopgaande bomen waarvan het behoud wenselijk is voor de groene uitstraling van het kerkdorp. Het is dan ook niet reëel om te verwachten dat binnen de planperiode op deze locatie in de woningbehoefte zal worden voorzien. Indien daarmee niet kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte in Beuningen is het wenselijk de blik te verleggen naar een uitleggebied. Daarmee is de Lomanskamp 2 als verlengstuk van de laatste uitleglocatie Lomanskamp de meest voor de hand liggende optie. De stedenbouwkundige structuur van de bestaande Lomanskamp eindigt nu met een doodlopende weg in een weiland.*

Met de alternatieve ontwikkellocatie in het noorden van Beuningen duidt reclamant op het boererf van landgoed Singraven. Deze ontwikkeling is 'evenals de ontwikkeling van

Lomanskamp 2' al in de structuurvisie opgenomen. De ontwikkelingen staan helemaal los van elkaar.

Geconcludeerd wordt dat de toelichting van het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke motivering c.q. onderbouwing waarom gekozen is voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied en waarom andere locaties minder geschikt zijn.

5. De kleinste afstand tussen het nieuwe bouwvlak (meest oostelijke hoekpunt) tot aan de grens van de woonbestemming van reclamant bedraagt ruim 52 meter. De kleinste afstand tussen het nieuwe bouwvlak en het bouwvlak van reclamant bedraagt ruim 65 meter. Van een zeer korte afstand is derhalve geen sprake. Niet wordt ingezien waarom – mede gelet op de grote afstand - een maximum bouwhoogte van 8,5 meter voor het hoofdgebouw en 7,5 meter voor een aangebouwd bijgebouw onacceptabel zou zijn. Voor de woningen aan de zuidzijde zijn stedenbouwkundig bewuste keuzes gemaakt om de bouwmassa minder kolossaal te laten ogen en een goede overgang van de dorpsrand naar het buitengebied te creëren. Stedenbouwkundig achten wij de maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8,5 en 4 meter acceptabel. Wij zien geen grond voor het oordeel dat de belangenafweging op dit punt onredelijk is.
6. Voor het noordelijke bouwvlak is in het bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter opgenomen. Voor het zuidelijke bouwvlak bedraagt dit respectievelijk 8,5 en 4 meter. De maximum bouwhoogte in de woonbestemming voor wat betreft de bebouwde kom van Beuningen alsook voor het buitengebied bedraagt in alle gevallen maximaal 10 meter. De goothoogte voor de rest van Beuningen varieert tussen de 4 en 6 meter. Voor de woningen aan de zuidzijde zijn stedenbouwkundig bewuste keuzes gemaakt om de bouwmassa minder kolossaal te laten ogen en een goede overgang van de dorpsrand naar het buitengebied te creëren. De algehele stelling dat de bouw mogelijkheden niet passend in de dorpse uitstraling wordt niet gedeeld.
7. Met deze ontwikkeling is een groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied beoogd zoals opgenomen in het landschapsplan. Voor de groenstrook aan de zuidzijde is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen planologisch worden vastgelegd. Het (volledig) bouwen van bouwwerken is hier niet opgenomen in het landschapsplan en daarom ook niet toegestaan.
8. De kleinste afstand tussen de nieuwe woonbestemming waar vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot aan de woonbestemming van reclamant bedraagt circa 29 meter. De kleinste afstand tussen de nieuwe woonbestemming waar vergunningsvrij bouwen mogelijk is en het bouwvlak van reclamant bedraagt circa 42 meter. Hiermee is geenszins sprake van een (nieuw) achtererfgebied dat nagenoeg grenst aan het perceel van reclamant. Tevens blijkt uit de belangenafweging zoals neergelegd in de toelichting van het bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen" dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woonpercelen, waaronder het woonperceel van reclamant.
9. Met het plan worden er minimaal vier twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De overige acht woningen kunnen zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen betreffen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van zes vrijstaande en zes twee-onder-één-kapwoningen. Dat is een reële inschatting van de toekomstige situatie. Zelfs met het maximale aantal van 8 vrijstaande woningen komt de verkeersgeneratie uit op 97 verkeersbewegingen per dag in plaats van 96. Het benodigde aantal parkeerplaatsen verandert met het maximale aantal van 8 vrijstaande woningen niet.



10. Na realisatie van het plan heeft het gebied Lomanskamp twee aansluitingen op de Beuningerstraat. De Lomanskamp betreft geen doorgaande weg, maar is bedoeld voor de ontsluiting van de daar aanwezige woningen. De toekomstige verkeersbewegingen zullen zich evenredig verspreiden over deze twee aansluitingen op de Lomanskamp. Ook wanneer bestaande bewoners van Lomanskamp I gebruik maken van de nieuwe ontsluiting op de Beuningerstraat, dan zal de nieuwe ontsluitingsstructuur de verkeersintensiteit eenvoudig kunnen afwikkelen. De toekomstige Lomanskamp (30 km-gebied) is voldoende ingericht om de toekomstige verkeersintensiteit eenvoudig af te wikkelen.
11. Zoals onder punt 9 is aangegeven, is de realisatie van zes vrijstaande en zes twee-onder-één-kapwoningen een reële inschatting van de toekomstige situatie. Bij het bepalen van de bijdrage op de luchtkwaliteit hoeft alleen te worden uitgegaan van het toevoegen van aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project. Zelfs met maximaal 8 vrijstaande woningen, waarbij het maximaal aantal verkeersbewegingen van 96 naar 97 gaat, blijkt dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate wordt aangetast.
12. De door te trekken Lomanskamp betreft een weg waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Dergelijke wegen kennen geen geluidzone en zijn derhalve op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder niet onderzoeksplchtig. De afstand van de door te trekken Lomanskamp tot aan de woning van reclamant bedraagt circa 80 meter. Gezien de lage verkeersintensiteit en de afstand tot de woning van reclamant is geluidshinder als gevolg van het doortrekken van de Lomanskamp niet te verwachten. De gevolgen van het plan voor de geluidbelasting op de Beuningerstraat zijn niet berekend, omdat de extra verkeersbewegingen zullen opgaan in het heersende verkeersbeeld en hierdoor niet leiden tot een hogere geluidsbelasting op nabijgelegen woningen.
13. In de quickscan natuurwaarden zijn alle ontwikkelingen meegenomen zoals die worden uitgevoerd conform het ontwerp bestemmingsplan (inclusief het kappen van bomen). De toename van het verkeer heeft geen invloed op de natuurwaarden. Zie onder punt 14.
14. Met het realiseren van twaalf woningen en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal verkeersbewegingen is er sprake van een zeer beperkte toename van de uitstoot van stikstof door auto's en eventuele andere verbrandingsinstallaties in de bouwfase en na realisatie. Gezien het beperkte aantal woningen en de grote afstand tot het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' is al op voorhand duidelijk, dat er geen sprake zal zijn van toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Om dit aan te tonen is alsnog een Aeriusberekening gemaakt waarmee de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is berekend als gevolg van de bouwfase en de gebruiksfase. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied als gevolg van het plan. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied zijn daarmee op voorhand uitgesloten. **De Aeriusberekening is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van de onderzoeksresultaten zijn tevens (samengevat) verwoord in paragraaf 4.9 (Ecologie) van de toelichting.**
15. In het plangebied komen geen jaarrond beschermde nesten voor. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van de beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.
16. De te kappen bomen zijn meegenomen in de 'Quickscan natuurwaardenonderzoek Lomanskamp (ongenummerd) Beuningen', uitgevoerd door adviesbureau Natuurbank

Overijssel. Het kappen van een boom is niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

17. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. In een meldnotitie zijn de milieueffecten van het plan in beeld gebracht. Conclusie van de rapportage is dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op het milieu. Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de meldnotitie op 17 juli 2018 besloten dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. **De meldnotitie en het raadsbesluit zullen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan worden gevoegd.**
18. Het staat eenieder vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

## Zienswijze 2 – bij de gemeente ingekomen op 15 augustus 2018

### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant is blij dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen tot het aanbrengen en in stand houden van de houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied. Echter wordt in de toelichting niet ingegaan op deze voorwaardelijke verplichting. Reclamant ziet graag dat in de toelichting wordt opgenomen dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen en de reden daarvan.
2. Reclamant mist de onderbouwing waarom is gekozen voor het ontwikkelen van Lomanskamp 2 en niet is gekozen voor het ontwikkelen van het gebied aan de andere kant van de Schoolweg en achter de bestaande woningen van de Lomanskamp 1. Reclamant is van mening dat daarmee een meer logische ontwikkeling was gerealiseerd dan nu het geval is.
3. Reclamant heeft in 1999 hun huidige woning gebouwd. In overleg met B&W van Losser diende de woning op het noordoosten te zijn gericht met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Reclamant wilde graag groter bouwen vanwege het creëren van een woonsituatie maar dat was niet toegestaan. Reclamant wilde toen al bij de bebouwde kom van Beuningen horen zodat ze een woning met grotere inhoud konden bouwen. Een verzoek daartoe werd afgewezen. Nu lijkt die mogelijkheid wel te ontstaan. Reclamant is teleurgesteld omdat alle moeite van destijds voor niets is geweest. Door de planvorming rukt de bebouwde kom van Beuningen op tot aan hun perceelsgrens. Reclamant vraagt of de grens van de bebouwde kom van Beuningen in zuidelijke richting kan worden verlegd zodat hun perceel ook binnen de bebouwde kom van Beuningen gaat behoren en de bestaande woning ook wordt opgenomen in het bestemmingsplan Lomanskamp 2.
4. Met de komst van Lomanskamp 2 verdwijnt het vrije uitzicht van Reclamant. Het huidige uitzicht is gericht op de weilanden en de Beuningerstraat. Dat uitzicht wordt met dit plan ontnomen.
5. Door het verdwijnen van het vrije uitzicht zal naar verwachting de waarde van de woning en het perceel van reclamant in waarde dalen. Cliënten willen voor die waardedaling gecompenseerd worden. Dat kan door middel van een planschadevergoeding die reclamant te zijner tijd zal vragen of door reclamant te compenseren met een bouwkaavel in Lomanskamp 2. Reclamant doelt op de kavel gelegen het dichtst bij hun woning.
6. Reclamant wenst een houtsingel van 5 meter in plaats van 3 meter. Dit verhoogt de privacy van reclamant en vermindert het zicht vanaf de uit te geven kavels op hun perceel. Daar draagt ook aan bij wanneer in de houtsingel jaarrond groenblijvende heesters worden voorgeschreven.
7. Reclamant betwijfelt of wordt voldaan de ladder voor Duurzame Verstedelijking en er derhalve voldoende behoefte bestaat aan de in het plan opgenomen plancapaciteit en of er voldoende afstemming met gemeente in de regio heeft plaatsgevonden. De toelichting op het bestemmingsplan maakt daar wel melding van, maar toont dat niet aan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen zal van geval tot geval moeten worden bezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan (ECLI:NL:RVS:2015:715, ECLI:NL:RVS:2016:798 en ECLI:NL:RVS:2016:2921). Reclamant stelt dat een omvang van 12 woningen op de schaal van Beuningen te veel is om in de regionale (lees: lokale) behoefte te voldoen. Dat er afstemming heeft plaatsgevonden met de buurgemeenten Dinkelland en Oldenzaal maakt dat niet anders. Oldenzaal heeft ontwikkelingsruimte. Beuningen niet. Beuningen kan alleen met 12 woningen uitbreiden

door maagdelijk agrarische grond aan te roeren. Er bestaan in het dorp echter inbreidingslocaties die geschikt zijn. Zij laten weliswaar niet 12 woningen tegelijk en op één plek toe, maar op kleinere schaal kan er wel nieuwbouw gepleegd worden zonder dat daarmee de karakteristiek van het dorp wordt aangetast.

8. De harde plancapaciteit in de gemeente Losser bedraagt 553 woningen. In tegenstelling tot het oogpunt van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik kiest de gemeente ervoor om eerst een maagdelijk stuk van het buitengebied aan te tasten voor woningen voordat de harde plancapaciteit wordt benut. Dat is in strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.
9. In artikel 2.7, eerste lid van de Wet natuurbescherming staat dat wanneer een plan of project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen wordt uitgevoerd. Er geldt alleen maar een uitzondering ingeval het plan of het project een herhaling of voortzetting is van een ander plan, onderscheidenlijk project, of deel uitmaakt van een ander plan waarvoor al een passende beoordeling is uitgevoerd en er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Hier is geen sprake van en daarom is een passende beoordeling nodig.
10. Reclamant acht het ondenkbaar dat het plan geen negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Dinkelland' heeft, hoe gering die eventueel ook zijn. Artikel 6, derde lid van de Habitatrictlijn vereist een vergunningplicht voor elk plan dat niet direct verband houdt met het beheer van het natura 2000-gebied maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied.
11. Het bestemmingsplan 'Lomanskamp 2' zal uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, niet alleen bij de aanleg en de bouw, maar ook bij het gebruik. Te denken valt aan verbrandingsmotoren van (graaf)machines, vracht(auto's), verbrandingsinstallaties, houtkachels en andere stikstof emitterende activiteiten. Uit de opgestelde gebiedsanalyse voor het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' blijkt dat de kritische depositiewaarden voor stikstof in dit gebied worden overschreden en daarmee overbelast zijn. Het plan is daarmee op grond van artikel 6, derde lid van de Habitatrictlijn niet toelaatbaar.
12. Reclamant geeft aan dat vanwege de toename van stikstofdepositie het plan alleen uitgevoerd kan worden indien er geen alternatieven zijn, het plan nodig is om dwingende redenen van groot openbaar belang en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijven. Geconcludeerd wordt dat er in dit geval geen sprake is van een plan dat nodig is om dwingende redenen van groot openbaar belang.
13. In de Quicksan Natuurwaardenonderzoek wordt op pagina 13 geconcludeerd dat de voorgenomen activiteiten voor foerageergebieden van vleermuizen leiden tot wettelijke consequenties. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat vervolgens wordt gesteld dat nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet nodig is.
14. Reclamant geeft aan dat in de quickscan ten onrechte geen rekening is gehouden met de invloed die het plan heeft op beschermde (dier)soorten die leven in aan het plan grenzende gebieden en gebouwen. Als voorbeeld noemt reclamant vleermuizen die in de gebouwen en bomen rond het plangebied leven. Direct aan het plangebied staan oude boerderijen en schuren, maar ook houtopstand. Het effect van het plangebied op deze beschermde (dier)soorten moet onderzocht worden. Daarbij geldt dat het in veel gevallen gaat om jaarrond onderzoek en dat niet volstaan kan worden met een onderzoek in de periode dat bepaalde (dier)soorten onderzoek moet worden. Indien slechts de quickscan aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag wordt gelegd, dan betekent dat in

strijd met artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gehandeld. Dit artikel verplicht u tot het doen van zorgvuldig onderzoek.

15. Reclamant constateert dat zijn beroep op de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) niet afstuit op het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

## Gemeentelijke reactie

1. **In de toelichting van het bestemmingsplan zal een beschrijving van de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in de regels, worden opgenomen.** In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) en 5.2 (toelichting op de regels) wordt nader op de voorwaardelijke verplichting ingegaan.
2. In paragraaf 3.1.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is een duidelijke motivering c.q. onderbouwing opgenomen waarom gekozen is voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied en waarom andere locaties minder geschikt zijn:

*Beuningen is qua omvang een relatief kleine kern. Er zijn geen locaties bekend (leegstaande bedrijven, kantoren, terreinen) die voor herstructurering in aanmerking komen. Bovendien zijn er eveneens weinig open plekken die voor de gewenste woningbouw in aanmerking komen. Voor zover bekend is er maar één inbreidingslocatie in beeld waarover al geruime tijd wordt gesproken. Het gaat dan om de locatie achter café Sterrebos. Deze locatie is relatief klein en ligt aan de achterzijde van het café, ingeklemd tussen de achterzijde van het café, de begraafplaats en de achtertuinen van woningen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de plek met de rug naar het dorp gekeerd. Bovendien kent het perceel meerdere hoogopgaande bomen waarvan het behoud wenselijk is voor de groene uitstraling van het kerkdorp. Het is dan ook niet reëel om te verwachten dat binnen de planperiode op deze locatie in de woningbehoefte zal worden voorzien. Indien daarmee niet kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte in Beuningen is het wenselijk de blik te verleggen naar een uitleggegebied. Daarmee is de Lomanskamp 2 als verlengstuk van de laatste uitleglocatie Lomanskamp de meest voor de hand liggende optie. De stedenbouwkundige structuur van de bestaande Lomanskamp eindigt nu met een doodlopende weg in een weiland.*

Geconcludeerd wordt dat hiermee sprake is van een logische stedenbouwkundige afronding van Beuningen. Tevens wordt opgemerkt dat de locatiekeuze reeds is opgenomen in de ontwerp structuurvisie 2012 en de op 17 oktober 2018 vastgestelde Structuurvisie Losser.

3. Ingevolge vaste jurisprudentie<sup>1</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de vraag of een perceel al dan niet binnen de bebouwde kom ligt van feitelijke aard. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft, is bepalend, maar de aard van de omgeving. De bebouwde kom betreft het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De feitelijke situatie en aard van de omgeving ter plaatse van het perceel van reclamant is niet dusdanig dat deze als bebouwde kom kan worden aangemerkt. Er is immers sprake van een perceel dat rondom wordt omgeven door agrarische gronden en houtwallen, waarbij de meest nabijgelegen aaneengesloten woonbebouwing zich bevindt op circa 70 meter afstand. Er is geen ruimtelijke aanleiding om het perceel van reclamant op te nemen in het bestemmingsplan "Lomanskamp 2 Beuningen".

---

<sup>1</sup> uitspraak van 19 november 2008 in zaaknummer [200802250/1](#), uitspraak van 25 mei 2011 in zaaknummer 201009877/1/H1, uitspraak van 13 april 2016, in zaaknummer 201506198/1/R4.

4. Allereerst bestaat er volgens vaste jurisprudentie<sup>2</sup> geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hoewel niet valt uit te sluiten dat het uitzicht ten gevolge van het plan in enige mate zal worden aangetast, wordt een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een woningbehoefte wordt voorzien, dan het behoud van vrij uitzicht van reclamant. Daarbij wordt opgemerkt dat - zoals in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven - rekening is gehouden met het in standhouden van doorzichten naar het omliggende landschap. Dit wordt tot stand gebracht door het perceel direct ten noorden van het perceel van reclamant niet te bebouwen. Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van de beoogde plannen geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamant, die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.
5. Het staat eenieder vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Dit kan echter pas op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Nadeelcompensatie door middel van het toekennen van een bouwkaavel is niet aan de orde.
6. Ons inziens is een groenstrook aan de zuidzijde met een breedte van 3 meter een voldoende buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwe bouwkaavels. In de houtsingel wordt ook hulst aangeplant. Hulst is jaarrond groenblijvend en zorgt voor voldoende afscherming.
7. Het plan voor het realiseren van 12 bouwkaavels betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is in de toelichting een motivering opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. Daarnaast is in de toelichting een onderbouwing opgenomen naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de 12 bouwkaavels in Beuningen. In de toelichting is voldoende aangetoond dat er in Beuningen behoefte is aan 12 bouwkaavels en dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van Beuningen geen ontwikkelingsmogelijkheden bestaan.
8. Het toepassen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking beoogt een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Hieraan is voldaan. De kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Losser tussen 2017 en 2026 bedraagt maximaal 710 woningen. De totale harde plancapaciteit bedraagt op 1 januari 2017 553 woningen. Harde plancapaciteit betreft capaciteit in reeds vastgestelde bestemmingsplannen. Er is dan ook geen sprake van het eerst benutten van dit plangebied voordat de harde plancapaciteit wordt benut.
9. Met het realiseren van twaalf woningen en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal verkeersbewegingen is er sprake van een zeer beperkte toename van de uitstoot van stikstof door auto's en eventuele andere verbrandingsinstallaties in de bouwfase en na realisatie. Gezien het beperkte aantal woningen en de grote afstand tot het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' is al op voorhand duidelijk, dat er geen sprake zal zijn van toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Om dit aan te tonen is alsnog een Aeriusberekening gemaakt waarmee de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is berekend als gevolg van de bouwfase en de gebruiksfase. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied als gevolg van het plan. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied zijn daarmee op voorhand uitgesloten. **De Aeriusberekening is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.**
10. Zie reactie onder 9.
11. Zie reactie onder 9.

---

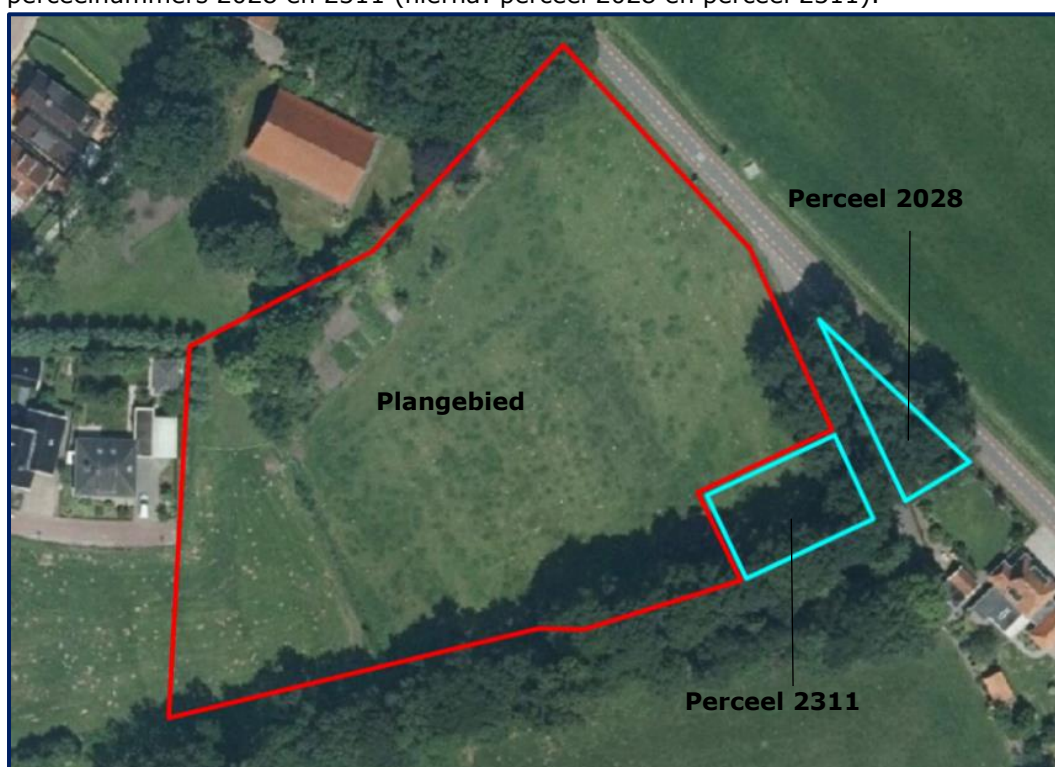
<sup>2</sup> uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649

12. Zoals blijkt uit de Aeriusberekening is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Beoordeling van eventuele alternatieven, of het plan van groot openbaar belang is en/of compenserende maatregelen zijn daarmee niet aan de orde.
13. In de Quickscan Natuurwaardenonderzoek staat met betrekking tot vleermuizen onder het kopje 'Foerageergebied': *Het plangebied wordt vermoedelijk benut als foerageergebied door vleermuizen, maar deze functie blijft behouden na planrealisatie. De voorgenomen activiteiten leiden tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.*  
Per abuis is het woord 'niet' weggefallen. Hier had moeten staan dat de voorgenomen activiteiten 'niet leiden' tot wettelijke consequenties. Dit ligt ook in lijn met de beschrijving dat het plangebied vermoedelijk wordt benut als foerageergebied maar dat deze functie behouden blijft na planrealisatie. **De quickscan wordt hier op aangepast.**
14. In het kader van de Quickscan natuurwaardenonderzoek is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Hierbij is onder andere gekeken naar verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen vleermuizen zijn waargenomen en er geen aanwijzingen zijn gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. Bebouwing en holenbomen ontbreken in het plangebied en er zijn geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied waargenomen, zoals kieren en spleten achter boomschors. Verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn daarmee uitgesloten. Het plan heeft geen effect op eventuele verblijfplaatsen voor omliggende bebouwing en bomen. Het plangebied wordt vermoedelijk benut als foerageergebied door vleermuizen, maar deze functie blijft behouden na planrealisatie. Vleermuizen foerageren namelijk langs bosranden. De aanwezige houtopstanden aan de rand van het plangebied blijven bestaan. Ook na planrealisatie zullen vleermuizen hier kunnen foerageren. Daarnaast heeft het plangebied, dat nu in gebruik is als een weiland, geen functie als vliegroute voor vleermuizen. Het plangebied vormt namelijk geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement. Omdat het plangebied is onderzocht op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen en is geconcludeerd dat die niet aanwezig zijn is een nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk.
15. Het in artikel 8:69a Awb vastgelegde relativiteitsvereiste brengt met zich mee dat een appellant in de beroepsfase geen geslaagd beroep kan doen op een norm, die kennelijk niet strekt tot de bescherming van zijn belangen. Nu er geen sprake is van de beroepsfase en het te zijner tijd aan de bestuursrechter is om hierover te oordelen, wordt dit onderdeel van de zienswijze voor kennisneming aangenomen.

## Zienswijze 3 – bij de gemeente ingekomen op 27 augustus 2018

### Samenvatting zienswijze

1. In het bestemmingsplan wordt de keuze van de planlocatie gemotiveerd met tekst uit de concept-structuurvisie "Losser 2012", aangeduid als vigerend gemeentelijk beleid. Reclamant acht deze toetsing niet correct.
2. Reclamant is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie A perceelnummers 2028 en 2311 (hierna: perceel 2028 en perceel 2311).



Reclamant verzoekt de gemeente het perceel 2311 mee te nemen in een integraal plan. Naar de mening van reclamant is een woning op deze plek goed in te passen. Bij de afsplitsing van dit perceel van het plangebied in 1950 was op basis van vooroverleg met de gemeente Losser de verwachting dat hier een woning zou mogen worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat woning op die plek stedenbouwkundig goed in te passen is. Reclamant verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan.

3. In de ontwerp Structuurvisie 2018 staat dat in Beuningen naast Lomanskamp 2 in beginsel medewerking kan worden verleend aan woningbouw op de dorpsrand locatie erve Slinge. Met het beschikbare beeldkwaliteitsplan van dit knooperf plan Slinge vindt reclamant dat er met 2 maten wordt gemeten. Er is sprake van willekeur.
4. Reclamant vindt het opmerkelijk dat de bospercelen 2028 en 2311 in het natuurbeheerplan 2018 waren aangemerkt als beheertype 'Bossingel en bosjes' en in het natuurbeheerplan 2019 ongemotiveerd niet meer is aangeduid als dit beheertype. Reclamant constateert dat met deze "bestuurlijk geregelde" wijziging van het natuurbeheer dat het toestaan van het voorgestelde kappen van bomen uit de houtwal "een handje wordt geholpen". Een voorbeeld van bestuurlijke willekeur ten faveure van de motivatie van rechtmatigheid en doelmatigheid.



5. Het perceel 2311 behoudt in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch-2". Het perceel wordt aan alle kanten ingesloten door hoge houtopstanden. Qua landschapsbeeld ontgaat reclamant hier de logica van. Bij de toepassing van de toetsingsregels van de provinciale Omgevingsvisie voor gebiedsontwikkeling faalt dit voorgestelde landschapsbeeld op een groot aantal criteria. Het weggestopte perceel is niet meer geschikt voor duurzaam klimaatbestendig agrarisch gebruik. Gelet op de strakke vigerende regels van 'Agrarisch-2' en gelet op het volledig door een bossingel ingesloten zijn, constateren we dat ons graslandperceel van ca 500 m<sup>2</sup> niet duurzaam economisch als agrarische cultuurgrond is te gebruiken en te beheren. Dit bewijst dat in het bezwaarde landschapsplan geen rekening is gehouden met onze belangen in dezer. Met de 13-in een dozijn houtsingel (aangegeven met een P in het landschapsplan) wordt niet voldaan aan de provinciale kwaliteitsambities voor een zichtbaar en beleefbaar landschap met een sterke bestaande ruimtelijke identiteit (dorpsrand tuinen die aansluiten op het open Beuninger oude hoeve landschap).
6. Het feit dat zelfs niet op de tekening is aangegeven waar de nieuwe inrit in de houtwal van ons afgesloten weilanddeel moet komen, bewijst nog eens dat bij het bezwaarde plan in het geheel geen rekening is gehouden met onze belangen in dezer.
7. Het ontwerpbestemmingsplan tast de (potentiële) grondwaarde aan voor een eventueel toekomstige bouw van een woning hierop. Dit is immers toegestaan als rood-voor-rood of rood-voor-groen opgave volgens het vigerende bestemmingsplan. Er dient rekening te worden gehouden met planschade.
8. Indien het voorstel onder punt 2 niet mogelijk is, stelt reclamant voor om het perceel 2311 bij de meest oostelijke kavel te voegen waardoor de meest oostelijke kavel een grotere diepte krijgt. Eventueel kan dit kavel smaller worden zodat de overige kavels iets groter worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan met deze wijziging zal reclamant in overleg treden met de ontwikkelaar over koop van de meest oostelijke kavel of verkoop van het perceel van reclamant aan de ontwikkelaar. Bij deze aanpassing wordt de bestaande houtsingel zo nodig middels verbreding versterkt ter verbetering van de privacy richting de achterliggende woning (Beuningerstraat 57).
9. Het bosperceel 2028 heeft in het bezwaarde plan geen duidelijke relatie met de nieuwe bebouwde kom. Door het perceel 2311 in de het plan mee te nemen heeft dit bosje een betere doelmatige ruimtelijke relatie met de houtwal en de nieuwe bebouwing. Gelet op de nabije ligging van de bebouwing verzoekt reclamant de onderhoudskosten in de exploitatieopzet mee te nemen.

### **Gemeentelijke reactie**

1. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is het bestemmingsplan getoetst aan diverse gemeentelijke beleidsstukken die op het moment van ter inzage legging geldend waren. De gemeente Losser beschikte op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet over een actueel, door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie. In 2012 heeft er wel een structuurvisie als voorontwerp ter inzage gelegen. Deze procedure is, als gevolg van de ontwikkelingen op het gebied van de woningbouwmarkt stopgezet. Ondanks dat een voorontwerp geen rechtskracht heeft, is het plan (ten overvloede) wel getoetst aan dit voorontwerp. Enige tijd geleden is de procedure om te komen tot een gemeentelijke structuurvisie weer hervat/opnieuw gestart. Daartoe heeft de "Structuurvisie Losser" vanaf 21 maart 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. Op 17 oktober 2018 heeft de gemeenteraad de "Structuurvisie Losser" vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling zowel in overeenstemming met de ontwerp "Structuurvisie Losser" als de vastgestelde "Structuurvisie Losser". **Om de toetsing in overeenstemming te brengen met de meest recente versie van de gemeentelijke**

**structuurvisie, wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. In de nieuwe versie wordt het plan getoetst aan de vastgestelde "Structuurvisie Losser".**

2. Het voorstel van reclamant voorziet in een extra woning haaks op de andere bouwkavels, waarbij de uitrit is gericht op de Beuningerstraat. De bouwkavel staat op die manier helemaal los van het nieuwbouwplan dat voorziet in het doortrekken van de bestaande Lomanskamp. Het voorstel om hier een extra woning te realiseren wordt stedenbouwkundig niet passend geacht. Daarnaast ligt dit gebied binnen de geurcirkel van 100 meter behorend bij het agrarisch bedrijf Harbertweg 2. Het realiseren van een geurgevoelig object binnen deze zone is in strijd met de Wet geurhinder en veehouderij. Gemaakte toezeggingen dat reclamant op zijn perceel een woning zou mogen realiseren zijn niet bekend.
3. De ontwikkeling van plan Slinge (onderdeel van landgoed Singraven) is evenals de ontwikkeling van Lomanskamp 2 al in de ontwerp structuurvisie 2012 opgenomen. Deze zijn overgenomen in de op 17 oktober 2018 vastgestelde Structuurvisie Losser. De ontwikkelingen staan helemaal los van elkaar. Van eventuele willekeur is geen sprake.
4. Het natuurbeheerplan van de provincie Overijssel staat helemaal los van dit bestemmingsplan. Overigens worden de bestaande houtwallen in en rondom het plangebied volledig in stand gehouden. Het kappen van individuele bomen wordt juist gedaan om bestaande bomen meer de ruimte te kunnen geven. Het kappen verhoogt tevens de kans van het aanslaan voor de nieuwe beplanting.
5. Het perceel 2311 is gelegen buiten het plangebied en behoudt dan ook dezelfde bestemming. De nieuwe woonbestemming wordt landschappelijk ingepast door de bestaande houtsingel aan de zuidkant te versterken door jonge aanplant. De houtsingel draagt bij aan een betere herkenning van het gebied en dient tevens als buffer naar het buitengebied en de bestaande woningen aan de zuidzijde. De soorten aanplant wordt passend geacht in het gebied.
6. Het perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Van een inrit vanaf het perceel 2311 richting het plangebied kan geen sprake zijn.
7. Omdat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf ter plaatse is er voor de locatie geen sprake van een potentiële rood-voor-rood kavel. Een compensatiekavel in het kader van Rood voor rood dient namelijk in beginsel te worden gesitueerd op de slooplocatie. Ook is toepassing van rood-voor-groen op deze locatie niet aan de orde. Deze regeling is namelijk van toepassing bij landgoederen. Tot slot staat het eenieder vrij om een verzoek om planschade in te dienen.
8. Het is niet gebruikelijk om aangrenzende gronden van derden alvast een woonbestemming mee te geven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn wij voorstander van een ruime buffer tussen de nieuwe woningen en de bestaande woning aan de Beuningerstraat 57. Daarom zijn wij niet voornemens het perceel 2311 een woonbestemming te geven en toe te voegen aan de meest oostelijke kavel. Het staat reclamant uiteraard vrij om de meest oostelijke kavel, grenzend aan zijn perceel te kopen.
9. Het perceel 2028 ligt niet binnen het plangebied en staat geheel los van de ontwikkeling. Het meenemen van de onderhoudskosten in de exploitatie is dan ook niet aan de orde.

### 3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

#### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- De Aeriusberekening is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van de onderzoeksresultaten zijn tevens (samengevat) verwoord in paragraaf 4.9 (Ecologie) van de toelichting.
- De aanmeldnotitie en het raadsbesluit zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in de regels, opgenomen.
- De quickscan natuurwaardenonderzoek is tekstueel aangepast, waarbij het woord 'niet' is toegevoegd in de zin: *De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.*
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij de toetsing van de structuurvisie uitgegaan van de meest recente versie, te weten de 17 oktober 2018 vastgestelde Structuurvisie Losser.

#### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

- In de toelichting is een aangepaste stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing opgenomen in paragraaf 2.2.
- In de regels is artikel 3.1. lid b is aangepast van:  
*b. een voetpad, ter plaatse van de aanduiding 'voetpad';*  
naar:  
*b. een voetpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voetpad'*
- In de regels zijn de verwijzingen in artikel 3.4. lid b en c naar artikel 4.6 aangepast naar artikel 3.6.
- In de regels is artikel 7.2.1. lid b sub 2 is aangepast van:  
*2. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand' maximaal 1 vrijstaande woning is toegestaan.*  
Naar:  
*2. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' maximaal 1 vrijstaande woning is toegestaan.*
- In de regels is artikel 7.2.1. lid d<sup>3</sup> volledig geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.
- In de regels is artikel 7.2.1. lid k<sup>4</sup> volledig geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.
- In de regels is artikel 7.4.2.<sup>5</sup> volledig geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.
- In de regels is artikel 12 aangepast van 'milieuzone – geurzone' naar 'Algemene aanduidingsregels'.
- In de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inrichting' aangepast naar 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'.
- In de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' verwijderd.

---

<sup>3</sup> de gemiddelde perceelsbreedte per hoofdgebouw, vermenigvuldigd met het aantal hoofdgebouwen binnen een bestemmingsvlak voor "Wonen" is gelijk aan de lengte van het bestemmingsplan voor "Wonen", gemeten in de voorgevelrooilijn.

<sup>4</sup> een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen uit het ruimtelijk kwaliteitsplan, zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) van de toelichting.

<sup>5</sup> Binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - Voorwaardelijke verplichting' mogen één, of meerdere hoofdgebouwen gelijktijdig, alleen worden gebouwd indien een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor het onderdeel bouwen voor alle hoofdgebouwen ten westen van het nieuw te bouwen hoofdgebouw of de gelijktijdig nieuw te bouwen hoofdgebouwen en de bouw daarvan gestart is. Deze bepaling is niet van toepassing op het meest westelijk te bouwen hoofdgebouw of gelijktijdig te bouwen hoofdgebouwen.