



Zaaknr : 17Z02687  
Documentnr : 19.0001552

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijk ordening;

**BESLUIT:**

1. dat de ingebrachte zienswijzen, opgenomen in de als bijlage bijgevoegde '*Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal*' ontvankelijk zijn;
2. dat de ingebrachte zienswijzen, opgenomen in de als bijlage bijgevoegde '*Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal*' niet leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan';
3. het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Dinkeldal" en het beeldkwaliteitsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 12 maart 2019;

griffier,

voorzitter,

Bijlage: '*Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal*'

## Raadsvoorstel

Onderwerp : **vaststellen bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal**

Zaaknr/Documentnr : 17Z02687/19.0001551  
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 12 februari 2019

### Voorstel

Te besluiten:

1. dat de ingebrachte zienswijzen, opgenomen in de als bijlage bijgevoegde *'Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal'* ontvankelijk zijn;
2. dat de ingebrachte zienswijzen, opgenomen in de als bijlage bijgevoegde *'Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal'*, niet leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Dinkeldal" met bijbehorend beeldkwaliteitsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.15B0001-0301) ongewijzigd vast te stellen.

### Aanleiding

De gemeente Losser heeft het voormalig Topcraftterrein aan de Ravenhorsterweg in 2007 aangekocht om een verouderd bedrijventerrein tussen de bestaande bebouwing van het centrum van Losser en het overgangsgebied richting het Dinkeldal om te bouwen tot een hoogwaardig woongebied. Met het realiseren van een woongebied op dit (nu nog) deels bedrijfsmatig in gebruik zijnde terrein wordt een fraai woongebied aan het Dinkeldal gerealiseerd, waarmee een forse versterking van de ruimtelijke structuur tot stand wordt gebracht. Om dit doel te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal te worden vastgesteld. De bijbehorende exploitatie is op 13 november 2018 door uw raad vastgesteld.

### Argumenten

- 1.1. *Ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze dient door bevoegd gezag (raad) te worden beoordeeld op grond van artikel 6.6. Algemene wet bestuursrecht*

Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Dinkeldal" heeft van 11 oktober 2018 tot en met 21 november 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Losser. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn negen schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

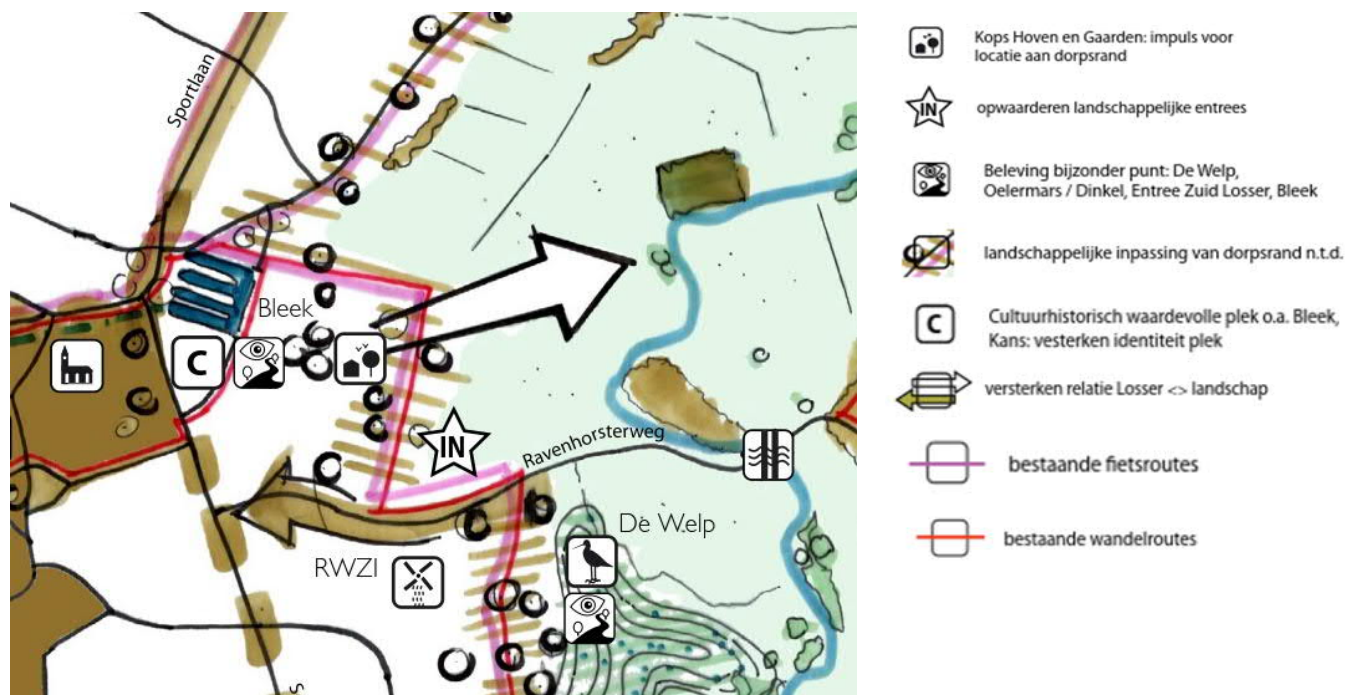
2.1. *Bevoegd gezag (raad) dient zienswijzen te beoordelen en hierover te besluiten*  
 Tijdens de periode van ter inzage legging zijn negen schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn in bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal' samengevat. Gezien de omvang wordt verwezen naar deze Zienswijzennota. Per zienswijze is een gemeentelijke reactie verwoord en is beoordeeld of de zienswijze moet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het is gebruikelijk om de indieners van een zienswijze de gelegenheid te geven bij de raad hun zienswijze mondeling te kunnen toelichten. Daartoe zullen indieners van een zienswijze worden uitgenodigd indien gewenst hun zienswijze tijdens de commissievergadering van 26 februari 2019 toe te lichten.

3.1. *Ruimtelijke kwaliteit woongebied sluit aan bij hoge ambitieniveau relevante visies en plannen*

Odin Landschapsontwerpers B.V. (Odin) heeft in 2015 een aantal bestaande kwaliteiten in dit gebied geïnventariseerd. Dit betreft zeven elzen aan de noordrand, vier zomereiken nabij de moestuin, het zicht op de Bleek, het dorpsommetje Hasseltpad en een brede zichtlijn vanuit het plangebied naar het Dinkeldal.

In het parapluplan centrum Losser is opgenomen dat het centrum van Losser op (ruimtelijk) passende wijze verbonden moet worden met het unieke Dinkeldal.

In het kader van de vraag hoe om te gaan met het Dinkeldal in relatie tot de woonkern Losser heeft Odin in 2017 de visie 'Losser aan de Dinkel' opgesteld. Onderstaand het fragment met daarin het woongebied Wonen aan het Dinkeldal (in onderstaande afbeelding nog Kops Hoven en Gaarden genoemd).



Fragment visie Losser aan de Dinkel (bron: Odin Landschapsontwerper bv)

3.2. met het vaststellen van het bestemmingsplan kan het woongebied Wonen aan het Dinkedal worden gerealiseerd.

De uitgangspunten met betrekking tot het behoud van een aantal bestaande kwaliteiten, het parapluplan centrum Losser en de visie 'Losser aan de Dinkel' zijn in 2018 door Odin vertaald in onderstaande schets van het woongebied Wonen aan het Dinkedal.



Woongebied Wonen aan het Dinkedal (bron: Odin Landschapsontwerpers bv)

Dit woningbouwplan is middels een CPO traject tot stand gekomen. Dit woningbouwplan is zodanig opgezet dat de meeste woningen zich concentreren in het middengebied waar nu ook al bebouwing staat. Aan de rand van het plangebied zijn vrijstaande woningen en twee rijen van maximaal drie patiowoningen toegestaan. De maximale bouwhoogte van deze patiowoningen is lager om zodoende een zachte overgang naar het Dinkedal te realiseren. Het woningbouwplan is ruim opgezet waardoor het plangebied met veel groen aantrekkelijk wordt gemaakt voor extensief recreatief gebruik (wandelen, fietsen of ander extensief recreatief gebruik). Doordat meerdere mensen van het gebied en het mooie uitzicht op het Dinkedal kunnen genieten, is met dit plan een meerwaarde voor de landschappelijke beleving gecreëerd.

3.3. met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

Op verzoek van de vereniging CPO Losser is Maas Architecten ingeschakeld om haar woningen te ontwerpen. Daarnaast heeft Le Clercq Planontwikkeling in 2017 architect Maas opdracht gegeven een Beeldkwaliteitsplan op te stellen. Maas heeft dit Beeldkwaliteitsplan in samenspraak met de vereniging CPO Losser, Le Clercq Planontwikkeling B.V., Aannemings- en afbouwbedrijf Haafkes B.V., het Oversticht, Odin Landschapsontwerpers B.V en de gemeente opgesteld, waarin een hoog ambitieniveau is neergelegd. Het Beeldkwaliteitsplan is in het bestemmingsplan als toetsingskader meegenomen.





Afbeelding beeldkwaliteitsplan Wonen aan het Dinkeldal (bron: consortium CPO, Le Clercq & Haafkes bv)

In de welstandsnota Losser is het onderhavig gebied aangewezen als een welstandsvrij gebied. Met name voor grotere nieuwe ontwikkelingen is het opstellen van een zelfstandig beeldkwaliteitsplan een goede keuze voor het vastleggen van de overeengekomen ruimtelijke uitstraling. Het borgen van ruimtelijke kwaliteit vindt via dit bestemmingsplan plaats. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Vervolgens is de realisering van de gestelde eisen door het stellen van een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan afgedwongen. Door opname in het bestemmingsplan krijgen deze voorwaarden een harde juridische status.

#### *3.4. Ontwikkeling met 30 woningen past in RWP 2017*

Per 1 januari 2017 zijn regionale woonafspraken gemaakt (RWP 2017) met betrekking tot de hoeveelheid woningen die de gemeente Losser mag bouwen in de periode 2017 tot en met 2026. Zoals in de toelichting beschreven past dit woningbouwplan in deze woonafspraken en voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie toelichting bestemmingsplan paragraaf 4.1.3.). Bestuurlijk is vastgelegd om de twee jaar nieuwe woonafspraken te maken met de provincie en de overige gemeenten in Twente. Zolang er nog geen nieuwe woonafspraken bestuurlijk zijn vastgelegd dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan van de huidige woonafspraken te worden uitgegaan.

### **Kanttekeningen**

#### *3.1. De bebouwing op het terrein is nog verhuurd.*

Het kantoorgebouw (voormalig locatie Domijn) kent enkele huurders, waar het (tijdelijke) huurcontract nog tot 31 augustus 2019 doorloopt. Daarnaast wordt er nog opslagruimte aan diverse bedrijven en bedrijfjes verhuurd (o.a. de Voedselbank). Voor alle huurders en gebruikers wordt met tijdelijke huurcontracten gewerkt.

Naast het pand waar Domijn haar kantoor had, komen een aantal andere opslagloodsen per 31 augustus 2019 leeg. Ook de Voedselbank huurt (tijdelijk) 300 m<sup>2</sup>. Overleg vindt plaats over de mogelijkheden elders een locatie in te vullen.

Kinderopvang Columbus Junior heeft enkele units geplaatst en betaalt huur voor gebruik van de ondergrond. Zij hebben in 2010 een 'tijdelijk' pand geplaatst van 40 m<sup>2</sup>, waarbij 70 m<sup>2</sup> grond van de gemeente wordt gehuurd. De contractperiode van huurcontract is afgelopen. Overleg vindt plaats over de mogelijkheden elders een locatie in te vullen. Ook is voor het deel van het terrein waar nu volkstuinen liggen het huurcontract opgezegd per 1 september 2019 (circa 16 gebruikers).

De planning is dat in november 2019 kan worden begonnen met de sloop van de opstallen.

### **Participatie**

Naast de periode van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal van 11 oktober 2018 tot en met 21 november 2018 heeft op 15 oktober 2018 een informatieavond plaatsgevonden waarvoor omwonenden rechtstreeks zijn uitgenodigd. Naar aanleiding van deze informatieavond hebben de portefeuillehouders wonen en ruimtelijke ordening op 31 oktober 2018 nog een bijeenkomst op de gemeentewerf georganiseerd met circa 15 omwonenden om gedetailleerde vragen te kunnen beantwoorden. Met een tweetal bewoners zijn daarna nog apart gesprekken gevoerd.

### **Vervolg**

Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt schriftelijk uitgenodigd om in de gelegenheid te worden gesteld om zijn of haar zienswijze tijdens de commissievergadering van 26 februari 2019 toe te lichten.

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Binnen deze periode kunnen degenen die een zienswijze in hebben gediend en degenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest om bij de raad zienswijzen in te dienen beroep instellen bij de Raad van State.

Overeenkomstig uw wens uitgesproken bij het vaststellen van de exploitatie op 13 november 2018, heeft een hertaxatie van de kavels in het woongebied Wonen aan het Dinkeldal plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn binnenkort bekend.

Navraag bij de vereniging CPO Losser op 24 januari 2019 leert dat zij 28 betalende leden hebben.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

**Bijlage: 'Zienswijzennota bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal'**

Zienswijzennota bestemmingsplan

Wonen aan het Dinkeldal

## 1. Inleiding

### Beknopte beschrijving plan

Op het voormalige Topcraftterrein aan de Ravenhorsterweg in Losser is een woningbouwplan ontwikkeld voor de realisatie van 30 woningen. Dit woningbouwplan is middels een CPO traject tot stand gekomen. Dit woningbouwplan is zodanig opgezet dat de meeste woningen zich concentreren in het middengebied waar nu ook al bebouwing staat. Aan de rand van het plangebied zijn vrijstaande woningen en twee rijen van maximaal drie patiowoningen toegestaan. De maximale bouwhoogte van deze patiowoningen is lager om zodoende een zachte overgang naar het Dinkeldal te realiseren. Het woningbouwplan is ruim opgezet waardoor het plangebied met veel groen aantrekkelijk wordt gemaakt voor extensief recreatief gebruik. (wandelen, fietsen of ander extensief recreatief gebruik). Doordat meerdere mensen van het gebied en het mooie uitzicht op het Dinkeldal kunnen genieten, is met dit plan een meerwaarde voor de landschappelijke beleving gecreëerd.

### Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Dinkeldal" heeft met ingang van 11 oktober 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen tot en met 21 november 2018. Gedurende deze termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Losser. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn negen schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.



## 2. Behandeling zienswijzen

### Zienswijze 1 – bij de gemeente binnengekomen op 17 oktober 2018

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft met de volgende argumenten aan het niet eens te zijn met het bouwen van woningen in het plangebied:
  - a. Er zijn plekken in Losser waar grotere woningen gebouwd kunnen worden (Saller).
  - b. Er is een grote kans dat de nieuwe bewoners gaan klagen over stank en lawaai, dit kan zorgen voor ongewenste procedures met mogelijke ongewenste gevolgen.
  - c. Er is meer vraag naar starterswoningen dan naar het type woningen dat in het plangebied kan worden gebouwd.

#### Gemeentelijke reactie

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Omliggende bedrijven kunnen de werkzaamheden blijven uitvoeren zoals dat nu ook is toegestaan. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, wordt voor bijna alle bedrijven voldaan aan de richtafstand. Als omliggende bedrijven zich houden aan de milieuvergunning en regels zoals nu gelden, dan heeft voorliggend plan geen nadelige gevolgen voor deze bedrijven. De richtafstand bij de rioolwaterzuivering werd niet helemaal gehaald. Echter zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, zijn er ook voor dit bedrijf geen gevolgen, als voldaan wordt aan de milieuvergunning. De milieuvergunning is leidend boven de richtlijnen.
- c. Gezien het ontbreken van een onderbouwing hiervan wordt deze opmerking voor kennisgeving aangenomen.

#### Conclusie

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 2 – bij de gemeente binnengekomen op 8 november 2018

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat met voorliggend plan en de reeds gerealiseerde bebouwing een holle kies aan de Kopshofweg wordt gecreëerd.
2. Gemeentelijk en provinciaal beleid geeft voorkeur aan 'inbreiding', dit is een extra reden om de holle kies te vullen.
3. Reclamant haalt eigen verzoek aan voor het realiseren van twee woningen aan de Kopshofweg en verzoekt de gemeente om ook dit verzoek mee te nemen in het plan Wonen aan het Dinkeldal:
  - a. Reclamant geeft aan dat het noodzakelijk is om in het dorp grotere kavels aan te bieden om het dorp aantrekkelijker te maken voor een grotere doelgroep.

- b. Reclamant geeft aan dat het stedenbouwkundig bureau Witpaard in 1987 al eens heeft geadviseerd om bebouwing aan de Kopshofweg te realiseren.

#### Gemeentelijke reactie

1. Met de nieuwe woningen in het plangebied, blijft een open plek over waar reclamant op doelt. Dit wordt echter niet gezien als een holle kies, maar als een open ruimte die dient als overgang tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.
2. In het plangebied is nu een maatschappelijke functie toegestaan. Dit betekent dat er al gebouwd mag worden. Tevens is het plangebied in het provinciaal beleid aangewezen als 'stedelijk gebied' waardoor bij het plan Wonen aan het Dinkeldal sprake is van inbreiding. Het perceel van reclamant ligt buiten het plangebied, waardoor invulling van dit gebied niet mee wordt genomen in voorliggend plan.
3. De zienswijze is ingediend op het plan Wonen aan het Dinkeldal. Het perceel van reclamant ligt buiten het plangebied en grenst ook niet aan het plangebied. Er wordt geen reden gezien om het verzoek van reclamant in deze procedure te beantwoorden. Hiervoor kan reclamant een apart verzoek indienen bij de gemeente.

#### Conclusie

Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 3 – bij de gemeente binnengekomen op 14 november 2018

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant spreekt over zienswijzen namens omwonenden, echter er is geen ondertekening van andere omwonenden.

1. Reclamant geeft aan onaangenaam verrast te zijn over het plan mede doordat er van te voren niet is gesproken met omwonenden.
2. Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met de opgestelde structuurvisie waarin wordt gesproken over beperkingen in uitbreidingen en als toch wordt uitgebreid, dan dient de nieuwbouw gebiedseigen te zijn en rekening te houden met schaalgrootte en impact op de omgeving.
3. Het project dient geen maatschappelijk belang, maar belang van mensen die er gaan wonen.
4. Patiowoningen vormen volgens reclamant een schril contrast met het Dinkeldal en werken daarmee niet mee aan een zachte overgang.
5. Een compacte wijk zal volgens reclamant zorgen voor verkeersoverlast, met name voor fietsers/voetgangers uit de wijk naar de Kopshofweg/Dorpsbleek. Een dergelijke oversteek zorgt nu al voor onveilige situaties/ongelukken.
6. Met het plan neemt volgens reclamant de lichtvervuiling toe.
7. Reclamant geeft aan dat zoals het gebied er nu bij ligt veel meer het idee geeft van een zachte overgang naar bebouwing. Het wordt gebruikt door bedrijfjes en een kinderdagverblijf. Eventueel zou er een kinderboerderij gerealiseerd kunnen worden, wat het maatschappelijk belang zeker zal dienen, of het terrein beschikbaar stellen voor weide grond voor b.v. pony's.
8. Eigenaren van moestuinen raken volgens reclamant hun moestuin kwijt.

9. Reclamant geeft aan dat veel bewoners aan de Gildehauserweg het vreselijk vinden om tegen een woonwijk aan te kijken, zeker wanneer het huidige uitzicht op het Dinkeldal daarmee verdwijnt.
10. Dit verlies in uitzicht zorgt volgens reclamant voor waardevermindering van de woning
11. Waarom wordt niet op andere locaties gebouwd?
12. Wat is de vervolg stap, wordt er nog meer en dichter tegen het Dinkeldal gebouwd?
13. Reclamant vraagt met klem van het Dinkeldal af te blijven en verslingerd te blijven aan het Dinkeldal.
14. Reclamant gaat er van uit dat de plannen niet doorgaan.

#### Gemeentelijke reactie

Doordat de zienswijze niet is ondertekend door andere omwonenden, wordt de zienswijze beoordeeld als een zienswijze die alleen is ingediend door reclamant.

1. Zoals bij de informatie avond is aangegeven door wethouder Nijhuis, was het mogelijk beter geweest als omwonenden eerder bij het plan betrokken waren. Echter een groep burgers verenigd in de vereniging CPO Losser heeft zich in 2008 opgeworpen om een mooi plan te ontwikkelen voor het plangebied. Daar is de gemeente op in gegaan. De ontwikkeling van het woongebied kan voor reclamant geen verrassing zijn, omdat deze al bij de ter visie legging van de concept Structuurvisie in 2012 is aangekondigd en nogmaals in de ter visie legging van de concept Structuurvisie in 2018 is herhaald.
2. Bij voorliggend plan is geen sprake van een uitbreidingsplan maar van een inbreidingsplan (c.q. herontwikkelingsplan), zie punt 2 van de 2<sup>e</sup> zienswijze. Het plan bestaat uit een ruim opgezette wijk. In het plangebied is veel ruimte voor groen en de woningen staan niet te dicht bij elkaar. Dit past bij de schaalgrootte en opzet van de kern Losser. Deze ruime opzet met het vele groen, zorgt tevens voor een beperkte impact op de omgeving.
3. Het project dient ook een maatschappelijk belang. Op dit moment kan er alleen van het Dinkeldal worden genoten via het Hasseltpad. Met voorliggend plan worden de woningen ingepast in een groene parkachtige omgeving. Hierdoor is het niet alleen voor bewoners of een toevallige voorbijganger aantrekkelijk. Maar wordt het gebied ook aantrekkelijk gemaakt om te verblijven en zodoende te kunnen genieten van het uitzicht op het Dinkeldal. Het mooie Dinkeldal wordt daarmee toegankelijker voor iedereen.
4. In het BeeldKwaliteitsPlan (BKP) en bestemmingsplan is juist gekozen voor een parcellering/opdelen van de volumes per woning om zo meer variatie in het beeld te laten ontstaan. In het stedenbouwkundig- en landschapsplan bestaat een groot deel van de oostelijke zijde uit een groen/blauwe semitransparante landschappelijke zone met het Hasseltpad als recreatieve verbinding. Daarachter staan de woningen. De meest oostelijke woningen zijn opgedeeld in 2 blokjes. Daartussen is ruimte voor water en groen en zo worden deze 2 blokjes 'opgenomen' in het groen. De gehele landschappelijke structuur zorgt voor een geleidelijke overgang naar het Dinkeldal. In het landschapsplan is op de achtererfgrens van de 2 blokjes patiowoningen een landschappelijke haag met solitaire bloesembomen opgenomen die zorgen voor filtering van zicht (2 zijden) en daarmee de landschappelijke inpassing op de overgang naar het Dinkeldal.
5. De verbinding voor voetgangers en fietsers via de Bleek naar het plan 'Wonen aan het Dinkeldal' is onderdeel van de gewenste langzaamverkeer-verbinding van het centrum van Losser, via de Bleek en het voormalig Top Craftterrein naar het Dinkeldal. Bij de uitwerking en inpassing van het plan zal kritisch gekeken worden naar de (verkeers)veiligheid van deze aansluiting en als zodanig worden uitgevoerd. Mogelijkerwijs zal daarbij ook de bestaande aansluiting van het Hasseltpad worden aangepast.

6. Een sociaal veilige openbare ruimte is belangrijk. Lichtvervuiling wordt geminimaliseerd door in de uitwerking te kiezen voor 'daar verlichten waar nodig'. Het Hasseltpad aan de Dinkelzijde is bijvoorbeeld geen primair fietspad en wordt niet verlicht. Door het toepassen van directe en duurzame openbare verlichting en door de filterende werking van de landschappelijke inpassing van het plan zal lichtvervuiling verder worden beperkt. Daarnaast zal 'Smart-verlichting' worden toegepast, zodat er gedimd kan worden in de daluren.
7. Het huidig terrein wordt inderdaad gebruikt door bedrijfjes, een kinderdagverblijf en volkstuinen. Bij de verhuur is aangegeven dat verhuur uitsluitend voor een tijdelijke periode plaatsvindt in verband met de aanleg van deze woonwijk. De wens van reclamant om een kinderboerderij of weide grond beschikbaar te stellen voor b.v. pony's wordt voor kennisgeving aangenomen.
8. Deze aanname van reclamant is onjuist. Op de percelen van eigenaren van moestuinen is in de bestemming Groen een aanduiding 'volkstuin' opgenomen om het huidig gebruik te kunnen continueren. Eigenaren kunnen zelf de keuze maken om de gronden te verkopen aan de gemeente of te behouden.
9. Het klopt dat voor een deel van de bewoners aan de Gildehauserweg het uitzicht richting het Dinkeldal deels verandert. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met een groene inpassing van de woningen, waardoor de nieuwe woningen grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. De noordzijde van het plangebied grenst echter aan een bestaande landschappelijke houtwal met elzen en onderbeplanting. Deze wordt versterkt en verlengd met nieuwe elzen met een onderbeplanting van 5 meter breed, waardoor de overgang en/of het uitzicht wordt verzacht.
10. Indien men van mening is dat er sprake is van waardevermindering van de woning, kan daarvoor binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag worden gedaan tot vergoeding van planschade (art. 6.1 Wro).
11. Het voormalig Topcraftterrein aan de Ravenhorsterweg is in 2007 door de gemeente aangekocht met het oogmerk om het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. Dit is aangegeven bij de ter visie legging van de concept Structuurvisie in 2012 en nogmaals herhaald in de ter visie legging van de concept Structuurvisie in 2018. Deze structuurvisie is op 16 oktober 2018 vastgesteld. Hierin is de locatie opgenomen als (her)ontwikkellocatie Wonen. Dat neemt niet weg dat om in de behoefte te kunnen voorzien ook op andere locaties woningen kunnen worden gebouwd.
12. De gemeente heeft geen plannen om verdere gronden nabij het plangebied te bebouwen met woningen.
13. Zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 3 wordt het juist voor iedereen aantrekkelijker gemaakt om in het plangebied te verblijven, waardoor heel Losser en/of recreanten 'verslingerd' kunnen blijven aan de Dinkel'.
14. De gemeente ziet in de zienswijze van reclamant geen redenen om het plan niet te laten doorgaan.

## Conclusie

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 4 – bij de gemeente binnengekomen op 19 november 2018

### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat met een hoogte van 10 meter er geen sprake is van een zachte overgang. De bouwhoogte neemt daarmee zelfs met drie meter toe ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant ziet graag dat de bouwhoogte wordt aangepast zodat alle woningen aan de westzijde een maximale hoogte van 7 meter krijgen waardoor een vloeiende overgang kan worden gecreëerd van bestaande bebouwing naar plangebied.
2. In het plan is een ontsluiting getekend voor fietsers en voetgangers. Verderop is al een dergelijke ontsluiting aanwezig vanaf het Hasseltpad. Bij de bestaande ontsluiting gebeuren regelmatig (bijna) ongelukken. Reclamant vindt het onverantwoord om een dergelijk gevaarlijk kruispunt nog een keer te realiseren. Reclamant wil graag een aanpassing van het bestemmingsplan waarbij de ontsluiting van het plangebied voor fietsers/wandelaars via de noordzijde van het plangebied op het Hasseltpad plaatsvindt. Tevens adviseert reclamant om hekjes te plaatsen bij de Kopshofweg waardoor fietsers/brommers moeten afstappen.
3. In de structuurvisie van 2018 is aangegeven dat de gemeente de huidige donkere gebieden donker wil houden of donkerder wil maken. Reclamant ziet graag een regeling met betrekking tot de verlichting in het plangebied om zodoende lichtvervuiling vanuit het plangebied te verminderen.
4. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Gemeentelijke reactie

1. Een bouwhoogte van 10 meter is met de huidige voorwaarden uit het bouwbesluit een gangbare hoogte. Hiermee kunnen woningen met drie bouwlagen worden gerealiseerd. Aan de oostzijde, waar het plangebied uitkijkt op het Dinkeldal wordt de maximale hoogte van de woningen aangepast naar 7 meter. De afstand van bestaande woningen tot de nieuwe woningen is dermate groot, dat geen reden wordt gezien om de hoogte van de nieuwe woningen aan te passen. Een maximale bouwhoogte van 10 meter sluit aan bij de maximale bouwhoogte van 10 meter die in het vigerende bestemmingsplan 'Losser dorp' is opgenomen voor bestaande woningen rond het plangebied.
2. De verbinding voor voetgangers en fietsers via de Bleek naar het plan 'Wonen aan het Dinkeldal' is onderdeel van de gewenste langzaamverkeer-verbinding van het centrum van Losser, via de Bleek en het voormalig Top Craftterrein naar het Dinkeldal. Bij de uitwerking en inpassing van het plan zal kritisch gekeken worden naar de (verkeers)veiligheid van deze aansluiting en als zodanig worden uitgevoerd. Mogelijkerwijs zal daarbij ook de bestaande aansluiting van het Hasseltpad worden aangepast.
3. Een sociaal veilige openbare ruimte is belangrijk. Lichtvervuiling wordt geminimaliseerd door in de uitwerking te kiezen voor 'daar verlichten waar nodig'. Het Hasseltpad aan de Dinkelzijde is bijvoorbeeld geen primair fietspad en wordt niet verlicht. Door het toepassen van directe en duurzame openbare verlichting en door de filterende werking van de landschappelijke inpassing van het plan zal lichtvervuiling verder worden beperkt. Daarnaast zal 'Smart-verlichting' worden toegepast, zodat er gedimd kan worden in de daluren.
4. De gemeente ziet in de zienswijze van reclamant geen redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

### Conclusie

Zienswijze 4 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 5 – bij de gemeente binnengekomen op 19 november 2018

### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt zich af waarom geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van Maatschappelijk naar Wonen. Dit geeft namelijk gelegenheid om woningen te realiseren zonder het groen aan te passen. Reclamant maakt bezwaar tegen de aantasting van het vele groen.
2. Reclamant geeft aan dat de toevoeging van bebouwing in het plangebied zorgt voor een verschuiving van de harde grens tussen bebouwing en het mooie Dinkeldal.
3. Reclamant had nooit kunnen voorzien dat dit waardevolle gebied bebouwd kon worden.
4. In het woonbeleid van de gemeente wordt aangegeven dat toevoegingen mogelijk zijn in het segment waarin nog niet voldoende wordt voorzien. Reclamant geeft aan dat in de bestaande voorraad voldoende vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen aanwezig zijn. Hierdoor wordt volgens reclamant gebouwd in strijd met het woonbeleid. Reclamant geeft aan dat het plan getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In Losser zijn voldoende andere opties waar al een woonbestemming op ligt en nog niet gebouwd wordt.
5. Reclamant geeft aan dat uit een landelijke bevolkings- en woningbouwprognose blijkt dat voor de gemeente Losser een woningbehoefte is geraamd van 0 woningen in de periode 2017-2026.
6. Er wordt niet gebouwd voor de doelgroep waar behoefte aan is, te weten starters en ouderen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de provincie.
7. Reclamant geeft aan dat nieuwe bebouwing in het groen een inbreuk is in het waardevolle Natura-2000 gebied het Dinkeldal.
8. De gronden van reclamant stromen nu al af en toe over bij zware regenval. Meer verharding in het gebied, zal zorgen voor nog meer wateroverlast. Water dat in het plangebied valt, zal mogelijk afstromen naar gronden van reclamant.
9. De financiële haalbaarheid is volgens reclamant onzeker. Er is geen marktonderzoek gedaan en uit de grondexploitatie welke door de raad is vastgesteld blijkt dat het plan een groot tekort laat zien.
10. Reclamant geeft aan dat de woningen met een hoogte van maximaal 10 meter hoger zijn dan de woningen in de omgeving. Dit past niet bij de bestaande woningen.
11. Een aantal jaar geleden is een groene haag om het plangebied door de gemeente verwijderd. Reclamant verzoekt om opnieuw een dergelijke haag aan te leggen als afscheiding van het plangebied.
12. Reclamant mist de reactienota van het vooroverleg en vraagt zich daarom af of vooroverleg heeft plaatsgevonden.
13. Reclamant geeft aan dat geen participatietraject heeft plaatsgevonden, terwijl de raad in 2016 een motie 'participatieparagraaf' heeft aangenomen, waarbij de raad aangeeft dat participatie moet plaatsvinden. Reclamant geeft daarom aan dat het proces opnieuw moet worden opgestart en het gesprek moet worden gevoerd met omwonenden.

### Gemeentelijke reactie

1. De wijzigingsbevoegdheid ligt alleen over de bestemming 'Maatschappelijk'. Om een rendabel plan te ontwikkelen binnen deze gronden, moet een bepaald aantal woningen worden gerealiseerd. Echter moet het plan passen bij de structuur van de kern Losser. Dit betekent een ruime opzet met veel groen. Om dat te kunnen ontwikkelen, is voor deze ontwikkeling een groter gebied nodig dan de gronden waar alleen de bestemming 'Maatschappelijk' op ligt.



2. Op dit moment is al bebouwing binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' aanwezig in het plangebied. Van een verschuiving van de harde grens is dus geen sprake. De huidige stedenbouwkundige opzet van het plan is bewust op deze wijze opgezet om een zachte overgang te creëren. Het woningbouwplan is ruim opgezet zodat er doorzichten ontstaan naar het Dinkeldal. De maximale bouwhoogte is niet toegestaan over de hele woning. Een deel van de woningen mag een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter krijgen. Ook dit draagt bij aan de zachte overgang. Aan de rand naar het Dinkeldal wordt een brede parkachtige groenstrook aangelegd. Met de parkachtige inrichting wordt het aantrekkelijker om hier te verblijven, zodat meer mensen van het uitzicht op het Dinkeldal kunnen genieten.
3. Het voormalig Topcraftterrein aan de Ravenhorsterweg is in 2007 door de gemeente aangekocht met het oogmerk om het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. Dit is aangegeven bij de ter visie legging van de concept Structuurvisie in 2012 en nogmaals herhaald in de ter visie legging van de concept Structuurvisie in 2018. Deze structuurvisie is op 16 oktober 2018 vastgesteld. Hierin is de locatie opgenomen als (her)ontwikkellocatie Wonen.
4. Voor het plan heeft een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat het plan passend is binnen het gemeentelijk en regionaal woonbeleid. In de onderbouwing is de behoefte voor de woningen gemotiveerd, waaruit blijkt dat er behoefte is aan het type woning dat wordt gerealiseerd in het plangebied.
5. Bij het plan zit een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarin is de behoefte van de te realiseren woningen aangetoond.
6. De woningen die gerealiseerd worden, betreffen levensloopbestendige woningen. Alle voorzieningen moeten gerealiseerd (kunnen) worden op de begane grond. Door ook een (beperkte) ruimte op de verdieping toe te staan, zijn de woningen geschikt voor diverse doelgroepen.
7. Om de effecten van het plan op de Natura2000 te kunnen beoordelen is een natuurtoets uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Daaruit blijkt dat vanwege de lokale invloedssfeer, het plan geen negatieve invloed heeft op het Natura2000-gebied.
8. Voor het hemelwater dat in het plangebied valt, is voldoende ruimte voor waterberging aanwezig om dit te kunnen opvangen/bergen middels wadi's. De wadi's voeren het betreffende water (bij extreme situaties) af naar de bestaande watergang langs de Ravenhorsterweg. Het stelsel voldoet eveneens aan de landelijke afvoernorm. Derhalve is er geen sprake van een verhoogd risico op overlast ten gevolge van deze ontwikkeling. Het -door de firma Tauw uitgevoerde- onderzoek naar de waterhuishouding bevestigt dit.
9. Op 13 november 2018 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor dit gebied vastgesteld waarin is aangetoond dat de kosten zijn gedekt. Hiermee is eveneens aangetoond dat het plan financieel haalbaar is.
10. De nieuwe woningen liggen op redelijk ruime afstand van de bestaande woningen. Daar komt bij dat de woningen niet volledig een hoogte van 10 meter mogen hebben. Over 1/3 deel van de woning mag de hoogte maximaal 3,5 meter bedragen. Vanwege deze verschillen in hoogte en de ruime opzet van de wijk, wordt met het stedenbouwkundig plan aansluiting gevonden met de omgeving. Een maximale bouwhoogte van 10 meter sluit namelijk aan bij de maximale bouwhoogte van 10 meter die in het vigerende bestemmingsplan 'Losser dorp' is opgenomen voor bestaande woningen rond het plangebied.
11. De betreffende haag is een aantal jaar geleden verwijderd vanwege vele brandstichtingen in deze haag. De noordzijde van het plangebied grenst aan een bestaande landschappelijke houtwal met elzen en onderbeplanting. Deze wordt versterkt en verlengd met nieuwe elzen met een onderbeplanting van 5 meter breed, waardoor de overgang verzacht wordt.

De oostelijke zijde bestaat uit een groen/blauwe semitransparante landschappelijke zone met het Hasseltpad als recreatieve verbinding. Tussen de twee blokken met woningen aan de oostzijde is ruimte voor water en groen. Achter deze woningen (aan de oostzijde grenzend aan het Dinkeldal), wordt langs de percelen een landschappelijke haag aangelegd met solitaire bloesembomen.

12. In paragraaf 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze vooroverleg heeft plaatsgevonden en dat daaruit geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen.
13. Op 8 november 2016 heeft de gemeenteraad Losser de motie 'Participatieparagraaf' aangenomen. Hierin verzoekt de gemeenteraad het college van B&W om de participatieparagraaf in elk afzonderlijk raadsvoorstel op te nemen en in deze paragraaf te beschrijven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Op 2 mei 2017 heeft het college besloten de raad door middel van een raadsinformatiebrief op de hoogte te brengen van het invoeren van de participatieparagraaf aan ieder afzonderlijk raads- en collegevoorstel. Overeenkomstig dit besluit is in het collegevoorstel omtrent het ontwerp bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal een participatieparagraaf opgenomen waarin beschreven is op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Op 2 oktober 2018 heeft het college van B&W overeenkomstig dit collegevoorstel besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Wonen aan het Dinkeldal en het ontwerp ter inzage te leggen.

## Conclusie

Zienswijze 5 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 6 – bij de gemeente binnengekomen op 18 november 2018

### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat in alle toelichting op de beeldkwaliteit wordt gesproken over een 'zachte' overgang van het Dinkeldal naar de rand van Losser. Met een bouwhoogte van 10 meter aan de noordzijde van het plangebied, zal sprake zijn van een 'harde' overgang. De harde grens van Losser schuift hiermee alleen op richting het oosten. Een bouwhoogte van 10 meter betekent tevens een verhoging van 3 meter ten opzichte van de bestaande bebouwing. Reclamant ziet graag een aanpassing van een bouwhoogte aan de noordzijde van maximaal 10 meter naar maximaal 7 meter.
2. De zeven te behouden elzen zullen slechts een deel van het zicht op de nieuwe woningen afschermen. Het is onbekend in hoeverre de nieuw aan te planten beplanting het zicht van de woningen afschermt. Reclamant ziet graag een doortrekking van de elzenrij met een hoogte van 7 meter en met tussenbegroeiing met een hoogte van 3 meter langs de noordrand.
3. Gemeente wil een tweede ontsluiting voor fietsers en voetgangers maken richting de Bleek. 50 meter verderop ligt een dergelijk fiets-/voetpad, het Hasseltpad. Gezien de onveilige situatie en (bijna) ongelukken van het Hasseltpad vindt reclamant het onverstandig om een nieuw dergelijk kruispunt aan te leggen op zo'n korte afstand. Reclamant ziet graag alleen de bestaande ontsluiting via het Hasseltpad waarbij hekjes worden geplaatst om de situatie veiliger te maken.

4. Het plangebied ligt in een gebied met overstromingsgevaar. De Dinkel staat jaarlijks diverse malen buiten de oevers. Gezien de toenemende mate van extreme weersomstandigheden zal dit in de toekomst alleen maar erger worden. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied 40 cm wordt opgehoogd. Dit zorgt voor een natuurlijke wateropvang op de weilanden met de nodige gevolgen voor de gronden. Door verzadiging van de ophoging, zal de wadi ook overlopen richting de Bleek. Reclamant ziet graag een aanpassing in het bestemmingsplan waarbij een andere vorm van waterbeheersing wordt toegepast. Een wijze waarbij de overstroming niet erger wordt en het grondwaterpeil niet stijgt.
5. In de vastgestelde structuurvisie 2018 spreekt de gemeente de ambitie uit om de huidige 'donkere' gebieden binnen de gemeente tenminste zo donker te houden en bij ontwikkelingen liever nog donkerder. In de huidige situatie is het plangebied een donker gebied. Reclamant ziet graag in het bestemmingsplan benoemd hoe de omgevingsverlichting in het plangebied wordt vormgegeven. Hierbij ziet reclamant graag een vorm van verlichting die de lichtvervuiling vanuit het plangebied minimaliseert.
6. Reclamant verzoekt gemeente om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### Gemeentelijke reactie

1. Niet alleen de bouwhoogte is bepalend voor de overgang, maar juist de totale opzet van het plan. In het BeeldKwaliteitsPlan (BKP) en bestemmingsplan is juist gekozen voor een parcellering/opdelen van de volumes per woning om zo meer variatie in het beeld te laten ontstaan. In het stedenbouwkundig- en landschapsplan bestaat een groot deel van de oostelijke zijde uit een groen/blauwe semitransparante landschappelijke zone met het Hasseltpad als recreatieve verbinding. Daarachter staan de woningen. De meest oostelijke (patio)woningen zijn opgedeeld in 2 blokjes (met een maximale bouwhoogte van 7 m.). Daartussen is ruimte voor water en groen en zo worden deze 2 blokjes 'opgenomen' in het groen. De gehele landschappelijke structuur zorgt voor een geleidelijke overgang naar het Dinkeldal. In het landschapsplan is op de achtererfgrens van de 2 blokjes patiowoningen een landschappelijke haag met solitaire bloesembomen opgenomen die zorgen voor filtering van zicht (2 zijden) en daarmee de landschappelijke inpassing op de overgang naar het Dinkeldal.
2. De noordzijde van het plangebied grenst aan een bestaande landschappelijke houtwal met elzen (bomen) en onderbeplanting. Deze wordt langs de achterzijde van de noordelijke kavels versterkt en verlengd met nieuwe elzenstructuur met onderbeplanting van 5 meter breed. De hoogte van de beplanting varieert. Hiermee vindt voldoende afscherming plaats.
3. De verbinding voor voetgangers en fietsers via de Bleek naar het plan 'Wonen aan het Dinkeldal' is onderdeel van de gewenste langzaamverkeer-verbinding van het centrum van Losser, via de Bleek en het voormalig Top Craftterrein naar het Dinkeldal. Bij de uitwerking en inpassing van het plan zal kritisch gekeken worden naar de (verkeers)veiligheid van deze aansluiting en als zodanig worden uitgevoerd. Mogelijkerwijs zal daarbij ook de bestaande aansluiting van het Hasseltpad worden aangepast.
4. Voor het hemelwater dat in het plangebied valt, is voldoende ruimte voor waterberging aanwezig om dit te kunnen opvangen/bergen middels wadi's. De wadi's voeren het betreffende water (bij extreme situaties) af naar de bestaande watergang langs de Ravenhorsterweg (dus niet richting De Bleek). Het stelsel voldoet eveneens aan de landelijke afvoernorm. Derhalve is er geen sprake van een verhoogd risico op overlast ten gevolge van deze ontwikkeling. Het -door de firma Tauw uitgevoerde- onderzoek naar de waterhuishouding bevestigt dit.
5. In de op 16 oktober 2018 vastgestelde structuurvisie is de locatie opgenomen als (her)ontwikkellocatie Wonen en niet als 'donker' gebied.

Een sociaal veilig openbare ruimte is belangrijk, echter wordt lichtvervuiling wel geminimaliseerd door in de uitwerking te kiezen voor 'daar verlichten waar nodig'. Het Hasseltpad aan de Dinkelzijde is bijvoorbeeld geen primair fietspad en wordt niet verlicht. Door het toepassen van directe en duurzame openbare verlichting en door de filterende werking van de landschappelijke inpassing van het plan zal lichtvervuiling verder worden beperkt. Daarnaast zal 'Smart-verlichting' worden toegepast, zodat er gedimd kan worden in de daluren.

6. De gemeente ziet in de zienswijze van reclamant geen redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

#### Conclusie

Zienswijze 6 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 7 – bij de gemeente binnengekomen op 21 november 2018

#### Samenvatting zienswijze

De agrarische gronden aan de oost- en noordzijde van het plangebied behoren tot het bedrijf van reclamant.

1. Reclamant vindt een extra woongebied in het plangebied niet passend en zelfs bedreigend voor de natuur. Vanwege de instandhouding en ontwikkeling van de natuur in het Dinkeldal, verzoekt reclamant af te zien van de plannen.
2. Reclamant voelt zich zeer bezwaard niet eerder betrokken te zijn bij het ontwerp van de plannen. Percelen grenzend aan het plangebied zijn van belang voor de exploitatie van het melkveebedrijf van reclamant. Reclamant ondervindt op deze gronden nu al diverse belemmeringen vanuit de Dinkel en natuurontwikkeling, nu komen er ook nog belemmeringen vanuit woningbouw. Reclamant wil graag vastgelegd zien dat zij als agrarisch ondernemer op geen enkele wijze belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.
3. De agrarische gronden liggen in een overstromingsgebied van de Dinkel met een hoog grondwaterpeil. Vanwege de reeds bestaande hoge grondwaterstand in de noordoosthoek van het plangebied, denkt reclamant dat het hemelwater niet voldoende kan infiltreren. Dit resulteert volgens reclamant in meer vernatting in deze hoek en aangrenzende gronden. De ophoging van de gronden heeft volgens reclamant als resultaat dat het water nog meer afstroomt naar de lager gelegen agrarische gronden (zijn percelen). Reclamant verzoekt de gemeente om opnieuw te kijken naar de waterhuishouding waarbij rekening wordt gehouden met omliggende agrarische gronden. Reclamant wordt graag betrokken bij de plannen omtrent de waterhuishouding.
4. Reclamant geeft aan dat het huidige rioleringsstelsel onvoldoende capaciteit heeft na hevige regenbuien. De riolering stroomt dan over op de gronden van reclamant wat zorgt voor overlast. Als er meer woningen worden aangesloten op dit stelsel, zal dit voor meer overlast zorgen. Reclamant vraagt de gemeente eerst een nieuwe riolering aan te leggen met voldoende afvoer capaciteit.

5. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Echter in het plangebied is sprake van opslag en bedrijfspanden met weinig verkeersbewegingen. Hierdoor is er volgens reclamant sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Reclamant vindt dat de verkeerssituatie nader moet worden beoordeeld om de verkeersveiligheid te garanderen. De huidige situatie is volgens reclamant al onveilig en zal met een toename van het aantal verkeersbewegingen onveiliger worden.
6. Reclamant vraagt zich af hoe het parkeren wordt opgelost, het huidige parkeerterrein wordt nu namelijk gebruikt door medewerkers en bezoekers van de gemeentewerf.
7. In de huidige situatie ondervindt reclamant overlast van de bestaande elzen. De schaduw van deze bomen zorgt voor minder opbrengst van het land. Als de gemeente meer opgaand groen gaat aanleggen, zal hier nog meer hinder van worden ondervonden. Daarom verzoekt reclamant de gemeente om het nieuwe groen lager dan 1 meter te houden of op zodanige afstand van de erfgrans aan te leggen, zodat reclamant geen schaduw heeft op de landbouwgronden.
8. In de huidige situatie zorgt het Hasseltpad voor overlast, onder andere in de vorm van rondzwervend afval of honden die de koeien opjagen. Een deel van het Hasseltpad wordt verlegd, reclamant verzoekt om het hele pad te verleggen. Met de realisatie van de woningen, zal het pad namelijk vaker gebruikt worden voor onder andere het uitlaten van honden. Verder verzoekt reclamant om voldoende prullenbakken te plaatsen en geen bankjes.
9. Reclamant verzoekt de gemeente om de plannen te herzien, of er geheel van af te zien.

#### Gemeentelijke reactie

1. Om de effecten van het plan op de Natura2000 te kunnen beoordelen is een natuurtoets uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Daaruit blijkt dat vanwege de lokale invloedssfeer, het plan geen negatieve invloed heeft op het Natura2000-gebied.
2. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en verdere beantwoording van deze zienswijze blijkt dat het normaal agrarisch gebruik van naastgelegen gronden geen hinder ondervinden naar aanleiding van het plan. Reclamant wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.
3. Voor het hemelwater dat in het plangebied valt, is voldoende ruimte voor waterberging aanwezig om dit te kunnen opvangen/bergen middels wadi's. De wadi's voeren het betreffende water (bij extreme situaties) af naar de bestaande watergang langs de Ravenhorsterweg. Het stelsel voldoet eveneens aan de landelijke afvoernorm. Derhalve is er geen sprake van een verhoogd risico op overlast ten gevolge van deze ontwikkeling. Het -door de firma Tauw uitgevoerde- onderzoek naar de waterhuishouding bevestigt dit.
4. De woningen binnen het plangebied worden niet aangesloten op het deel van het rioleringsstelsel waar reclamant over spreekt. Er zal binnen het plangebied een gescheiden stelsel worden gerealiseerd, waarbij de vuilwaterafvoer van de woningen zal worden aangesloten op het stelsel in de Ravenhorsterweg. Het hemelwater zal worden verwerkt zoals genoemd onder punt 3. Er zal derhalve geen sprake zijn van extra belasting van het stelsel en dus ook geen verhoogd risico op overlast ten gevolge van deze ontwikkeling. Het -door de firma Tauw uitgevoerde- onderzoek naar de waterhuishouding bevestigt dit.

5. Feitelijk vindt er mogelijk een toename plaats van het aantal verkeersbewegingen. Maar planologisch vindt er een afname plaats. In het huidige bestemmingsplan is het namelijk mogelijk om hier een bedrijf te vestigen met meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie feitelijk het geval is. De Ravenhorsterweg is zodanig ingericht dat deze de hoeveelheid verkeersbewegingen die mogelijk van het plangebied af kunnen komen, kunnen worden verwerkt. Met de realisatie van het plan zal dit aantal minder zijn dan binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Daarom kan gesteld worden dat voorliggend plan niet voor problemen zal zorgen op de Ravenhorsterweg.
6. Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming 'Maatschappelijk'. In de regels is opgenomen dat deze gronden zijn bedoeld voor 'maatschappelijke voorzieningen, ..., met daarbij behorende parkeervoorziening'. Dit zijn parkeervoorzieningen voor de activiteit in het plangebied, niet voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de gemeentewerf aan de overzijde van de Ravenhorsterweg. Echter reclamant heeft gelijk dat dit terrein momenteel wordt gebruikt door bezoekers en medewerkers van de gemeentewerf, vooral omdat het parkeerterrein in het onderhavige plangebied een forse overcapaciteit heeft. Het parkeren ten behoeve van de gemeentewerf dient in eerste instantie plaats te vinden op het terrein zelf. De gemeentewerf heeft echter onvoldoende parkeerruimte voor alle bezoekers en het personeel. De bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden op het terrein maken het daarbij extra lastig een geschikte plek te vinden om veilig te kunnen parkeren. In de directe omgeving van de gemeentewerf is parkeergelegenheid aanwezig in de vorm van 'langsparkeerplaatsen' langs de omliggende wegen. Aanwonenden gebruiken deze plaatsen grotendeels buiten werktijd en bezoekers en personeel van de gemeentewerf kunnen deze gebruiken tijdens werktijd. Dit biedt derhalve bezoekers en personeel van de gemeentewerf een mogelijkheid om te parkeren. In het kader van een 'duurzame verstedelijking' is het parkeren binnen de bestaande parkeermogelijkheden (mede door middel van dubbelgebruik) het uitgangspunt, zonder daarbij ruimte te gebruiken behorend tot onderhavig plangebied dan wel afbreuk te doen daaraan. Aanpassing van het onderhavige plan is niet noodzakelijk.
7. De noordzijde van het plangebied grenst aan een bestaande landschappelijke houtwal met elzen (bomen) en een onderbeplanting. Deze landschappelijke structuur is waardevol en blijft gehandhaafd. Deze landschappelijke structuur wordt langs de achterzijde van de noordelijke kavels versterkt en verlengd met nieuwe elzenstructuur met een onderbeplanting van 5 meter breed. De hoogte van de beplanting varieert, maar zal uiteindelijk de huidige hoogtes van de elzen en onderbeplanting bereiken voor een eenduidige landschappelijke inpassing. Tussen de nieuw aan te leggen boswal en de gronden van reclamant ligt het Hasseltpad. Waarbij de nieuw aan te leggen boswal op een afstand van ongeveer 5 meter van de gronden van reclamant ligt. Gezien deze afstand wordt geen hinder verwacht van de schaduw van het opgaand groen over de gronden van reclamant.
8. De ligging van het Hasseltpad is bewust gekozen om een goede balans te krijgen voor een goede wadestructuur, privacy en afstand tot landbouwgronden. Het Hasseltpad ligt momenteel in zijn geheel langs de landbouwgronden. In het plan is er rekening mee gehouden dat de ligging van het pad voor een deel niet meer direct langs de landbouwgronden ligt. Die keuze is drieledig; het creëren van ruimte voor water, een interessante beleving voor de wandelaar/fietser en op delen voor de afstand tot de landbouwgrond.
9. De gemeente ziet geen redenen om het plan aan te passen of af te zien van het plan naar aanleiding van deze zienswijze.

## Conclusie

Zienswijze 7 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## Zienswijze 8 – bij de gemeente binnengekomen op 21 november 2018

### Samenvatting zienswijze

Reclamant dient de zienswijze in namens zijn client, de eigenaren van het perceel Paasdijk ong. (kadastraal bekend gemeente Losser, sectie I, nummer 7661) in Losser.

1. De gronden aan de Paasdijk ongenummerd worden ontsloten via de zuidzijde, via de volkstuintjes. Met de ontwikkeling van het plan, is deze ontsluiting niet meer mogelijk. De belangen van de grondeigenaren zijn niet voldoende meegenomen.
2. De grondeigenaren hebben meerdere malen een verzoek ingediend bij de gemeente voor het realiseren van een woning op dit perceel. Tijdens een gesprek bij de gemeente hebben de grondeigenaren verkavelingsplannen gezien waarbij het betreffende perceel is meegenomen in de ontwikkeling. Eigenaren konden zich hier in vinden. Eigenaren waren onaangenaam verrast toen bleek dat dit perceel er toch is uitgehaald, zonder dat eigenaren hiervan op de hoogte zijn gesteld.
3. Doordat het betreffende perceel met de huidige plannen wordt geïsoleerd, zijn de mogelijkheden van het perceel beperkt. Dit kan worden opgelost, door dit perceel mee te nemen in de ontwikkeling en mee te nemen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij kan het mogelijk gemaakt worden om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren of door het perceel als tuin te betrekken bij de nieuw te realiseren woningen. Eén woning extra in het plangebied zal niet zorgen voor belemmeringen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Reclamant geeft onderbouwd aan dat er vanuit milieuaspecten ook geen belemmeringen zijn voor het toevoegen van één woning op het betreffende perceel.
4. Reclamant verzoekt het perceel Paasdijk ongenummerd mee te nemen in de planvorming en daar een woonbestemming op te leggen.

### Gemeentelijke reactie

1. In het bestemmingsplan Losser Dorp (vastgesteld 19 maart 2013) heeft het perceel van reclamant een bestemming Groen met een functieaanduiding 'volkstuin'. In de inrichting, van de op perceel van reclamant aangesloten volkstuinten in gemeentelijk bezit en verhuur, is rekening gehouden met het ontsluiten van de volkstuin van reclamant over de volkstuinten van de gemeente. Het perceel van reclamant kent tevens een ontsluiting aan de noordzijde, gelegen aan het Hasseltpad. Deze ontsluiting blijft bestaan. Belangen van reclamant worden dan ook niet aangetast met de ontwikkeling van het plangebied.
2. In het verleden is richting reclamant aangegeven dat solitaire woningbouw op perceel van reclamant niet wenselijk is. Tijdens een overleg met reclamant over het eventueel aankopen van perceel van reclamant is een schets getoond waarin de gemeente aangaf dat perceel van reclamant bij het bestemmingsplan betrokken zou kunnen worden door de woningen aan de noordzijde meer in de richting van het Hasseltpad te situeren waarmee tevens het groene middengebied zou kunnen worden vergroot. Reclamant heeft aangegeven verkoop van zijn perceel in overweging te nemen mits de gemeente hem elders in het plangebied een bouwkaavel levert. Gemeente heeft aangegeven hier vanwege financiële overwegingen niet aan te kunnen voldoen. Derhalve was het onmogelijk om perceel van reclamant in onderhavig bestemmingsplan te betrekken.

3. Verwezen wordt naar hetgeen onder punt 1 en 2 is verwoord. Reclamant stelt voor om zijn perceel als tuin te betrekken bij de nieuw te realiseren woningen. Deze mogelijkheid is met reclamant besproken, waarbij reclamant nog steeds als voorwaarde aangegeven heeft dat de gemeente hem een bouwkaavel levert. Reclamant geeft aan dat één extra woning niet zal zorgen voor belemmeringen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking en ook dat vanuit milieuaspecten daarvoor geen belemmeringen zijn. Dit laatste is juist. De gemeente heeft er echter vanuit financiële overwegingen voor gekozen niet in het voorstel van reclamant mee te gaan.
4. De gemeente ziet in de zienswijze van reclamant geen redenen om het perceel Paasdijk ongenummerd mee te nemen in de planvorming om op het perceel van reclamant een woonbestemming te leggen.

#### Conclusie

Zienswijze 8 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 9 – bij de gemeente binnengekomen op 21 november 2018

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant dient de zienswijze in namens zijn client, eigenaar van de Scholtinkstraat 33 in Losser.

1. Client houdt Alexanderparkieten op zijn perceel en is bang dat deze hobby beperkt wordt door de realisatie van de woningen. Deze woning ligt met de realisatie van het plan niet meer aan de rand van het dorp, waardoor client bang is dat het hobbymatig houden van dieren niet meer past binnen de woonbestemming. Woningbouw grenzend aan het perceel van client, kan leiden tot stress bij de vogels door bijvoorbeeld voetballen tegen een muurtje of de geur van een barbecue. Reclamant verzoekt om een groenstrook aan te leggen tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woonpercelen.
2. De voorgevelrooilijn is in de regels niet nader gedefinieerd, waardoor de regels met betrekking tot het bouwen in de voorgevelrooilijn niet kunnen worden getoetst. Dit betekent dat woningen overal op het perceel gebouwd kunnen worden. Ook achter tegen het perceel van client, wat leidt tot aantasting van de privacy van client. Reclamant verzoekt om deze regeling beter in het bestemmingsplan te verwerken.
3. Nu is in het bestemmingsplan opgenomen dat een punt van de woning in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Dit kan tot gevolg hebben dat de woning ver achter op het perceel komt en dicht bij het perceel van client. Reclamant verzoekt daarom om deze regeling zodanig aan te passen dat 30% in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd.
4. De hoogte van de woningen tot maximaal 10 meter zorgt tevens voor inbreuk van privacy. Reclamant verzoekt om de maximale bouwhoogte van de woningen aan te passen naar 8 meter.
5. Reclamant vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bovenstaande punten.

## Gemeentelijke reactie

1. Het hobbymatig houden van de Alexanderparkieten past binnen de bestemming 'Wonen', daarbij maakt het niet uit of het woonperceel aan de rand van het dorp ligt, of midden in een woongebied. Verder heeft de gemeente op 7 november 2018 overleg gehad met reclamant over de mogelijke effecten van de nieuwe woningen op de Alexanderparkieten. De gemeente heeft hier een oplossing voor aangedragen. Reclamant komt hierover bij de gemeente op terug. Echter deze oplossingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
2. In de legenda van de verbeelding is aangegeven wat de voorgevelrooilijn is. Deze lijn is op de verbeelding ingetekend. Hiermee is voldoende juridisch vastgelegd wat de voorgevelrooilijn inhoudt. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat een punt van de woning in deze lijn gebouwd moet worden. Dit behoeft geen nadere aanpassing in het bestemmingsplan.
3. De diepte van de woningen is met voorliggend plan niet vastgelegd om zoveel mogelijk vrijheden te creëren. Echter moet het plan voor de woningen nog wel getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Aanpassing van het bestemmingsplan wordt daarom niet noodzakelijk geacht.
4. Het bouwblok behorende bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeentewerf' kent een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dat met de nieuwbouw mogelijk dichterbij het perceel van reclamant kan worden gebouwd en daarmee zijn privacy mogelijk iets aangetast wordt is correct. De gemeente vindt dit echter niet dusdanig dat daarmee het bestemmingsplan aangepast hoeft te worden. Blijft natuurlijk de mogelijkheid voor reclamant na het vaststellen van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen conform art. 6.1 Wro.
5. De gemeente ziet in de zienswijze van reclamant geen redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

## Conclusie

Zienswijze 9 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.