

Notitie zienswijzen:

bestemmingsplan "Partiële herziening bp Woningen, Oldenzaalsestraat-  
Havezatensingel te Losser, Oldenzaalsestraat 100A "

Reclamant 1

**K.J. Haarhuis en E. Horsthuis , Meidoornstraat 74 7581 XH Losser, mede  
namens T. Gerritzen**

Toekomstig woonadres fam. Haarhuis betreft Havezatensingel 5

Toekomstig woonadres fam. Gerritzen betreft Havezatensingel 3

*Brf corsanummer 13.0004577, ingekomen 19 maart 2013*

## Inhoud zienswijze

Reclamanten zijn de toekomstige bewoners van de kavels Havezatensingel 3 en 5.

### Opmerking 1

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van een paardenrijbak in beginsel planologisch mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan voorziet niet in een afweging waarom de aanleg van een dergelijke paardenbak mogelijk zou zijn.

Een dergelijke ingrijpende wijziging van het gebruik kan niet mogelijk worden gemaakt met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Bedoeld planvoorschrift is niet voldoende objectief begrensd door middel van de opgenomen voorwaarden waaronder een aanleg van een paardenbak mogelijk is.

### *Reactie Gemeente Losser*

De gemeente is in heroverweging van mening dat de planologische mogelijkheid tot de aanleg van een paardenrijbak niet gehandhaafd hoeft te worden en komt daarmee tegemoet aan de wens van reclamant.

De zienswijze wordt overgenomen..

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Artikel 5.5. sub c wordt geschrapt.

Reclamant 2

**P. en M. Welpelo, Oldenzaalsestraat 96, 7581 PW, Losser**

*Brf. Corsanummer 13.0004444, ingekomen 15 maart 2013*

## **Inhoud zienswijze**

### Opmerking 1

In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is vermeld, is er geen sprake van een bebouwingslint aan de Oldenzaalsestraat ter zijde van de beoogde ontwikkellocatie.

### *Reactie Gemeente Losser*

Het bebouwingslint aan de Oldenzaalsestraat vanaf de rotonde bestaat uit bebouwing ter weerszijde van deze straat en vormt daarmee in samenhang de lintbebouwing. Het is zo dat er sprake is van diverse vormen bebouwing, maar dat maakt niet dat dit niet als lintbebouwing kan worden betiteld. De gemeente heeft op 14 december 2010 van de beleidsnotitie "Verdichting van dorpsranden dorpslinten" vastgesteld. Daarin is dit gedeelte van de Oldenzaalsestraat ook als lintbebouwing opgenomen.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan.

### Opmerking 2

Het zicht op de droogkamers van de Steenfabriek verdwijnt.

### *Reactie Gemeente Losser*

Het zicht vanaf de Oldenzaalsestraat op het terrein van de steenfabriek kan inderdaad veranderen door het realiseren van de beoogde bouw mogelijkheden. Reclamant heeft zelf op eigen terrein een bijgebouw geplaatst dat het zicht op die droogkamers deels wegneemt. Het zicht vanaf het perceel Oldenzaalsestraat op dat terrein kan veranderen maar wordt niet geheel weggenomen. Echter, het geldende bestemmingsplan "Woningen, Oldenzaalsestraat-Havezatensingel" kent ook nu de planologische mogelijkheden om bijgebouwen te realiseren tussen de percelen Oldenzaalsestraat 100 en Oldenzaalsestraat 96. Daarmee bestaat ook thans de mogelijkheid dat het zich op het steenfabriekterrein wijzigt. Overigens bestaat er geen recht op uitzicht over andermans terrein.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan.

### Opmerking 3

De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het raadsvoorstel d.d. 12-1-2010, 26-1-2010 en het raadsbesluit d.d. 9-2-2010.

Het komt vreemd voor dat de gemeente in korte tijd een nieuwe visie op het planologische beleid heeft ontwikkeld.

### *Reactie Gemeente Losser*

Het raadsvoorstel en raadsbesluit waaraan reclamant refereert voorziet in sanering van bestaande bebouwing en de bouw van 4 nieuwe woningen. Het gaat in de huidige procedure om een separaat planologische besluit om de bouw van 1 extra woning mogelijk te maken.

De planologische mogelijkheid die thans in dit ontwerp-bestemmingsplan wordt geboden voor een nieuwe woning en waartegen reclamant nu bezwaar heeft, is in overeenstemming met het gemeentelijke inbreidingsbeleid met betrekking tot verdichting van de linten en kernranden zoals dat op 14 oktober 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan

#### Opmerking 4

Op pagina 16 en pagina 21 van de toelichting worden de woningbouwaantallen inconsequent weergegeven waardoor met verschillende aantallen is gerekend.

De vraag is of er in de gemeente Losser behoefte is aan woningen van deze omvang op deze kavel.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Beide paragrafen geven cijfers weer vanuit verschillende invalshoeken. Enerzijds wordt weergegeven wat de prognose is en anderzijds wordt aangegeven wat de daadwerkelijke behoefte qua woningbouwaantallen is. Daarnaast is in de daadwerkelijke aantallen rekening gehouden met het maken van een inhaalslag omdat in een eerdere periode minder woningen zijn gebouwd dan was gepland. Die getallen vindt je in de prognoses niet terug. Het verzoek van Rechtervoort b.v. is getoetst aan het gemeentelijke woningbouwbeleid en voldoet hieraan.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan

#### Opmerking 5

Bij het besluit tot aankoop van het perceel en opstallen aan de Oldenzaalsestraat 96 d.d. 31 mei 2011 heeft zwaar gewogen dat de beoogde bouwlocatie bestemd was als tuin zodat er een grote mate van vrijheid om het huis bestaat.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Ten tijde van de aankoop van de woning door reclamant was het vastgestelde en bekendgemaakte beleid inzake verdichting van linten en kernranden van kracht. Binnen het kader van dat gemeentelijke beleid is in beginsel de bouw van een woning beleidsmatig mogelijk. Reclamant had zich hierover op voorhand voor de aankoop van kunnen vergewissen.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan.

#### Opmerking 6

Hoofdstuk 3 van de toelichting vermeldt tegenstrijdige opmerkingen met betrekking tot de context van de omliggende bebouwing waardoor alle vrijheid aan de ontwikkeling wordt gegeven.

#### *Reactie Gemeente Losser*

De in hoofdstuk 3 van de toelichting is de richting van de gewenste ontwikkeling weergegeven. Op voorhand is aangegeven waar een initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van een bouwplan nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. Uiteraard zijn dan de regels van het bestemmingsplan van toepassing. De gemeente ziet hier geen tegenstrijdigheden. Zoals hierboven is vermeld, is de mogelijkheid voor een paardenbak ongewenst en zal uit het plan worden gehaald.

Daarnaast worden bewonersinitiatieven getoetst aan de welstandsnota. Hiermee zijn de kaders voldoende kenbaar.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan

#### Opmerking 7

De situatietekening en foto's in de toelichting geven niet de juiste situatie weer van het plangebied en daardoor wordt het beeld van de impact op het gebied niet juist weergegeven.

*Reactie Gemeente Losser*

De foto's en situatietekening geven de situatie juist weer.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan op grond hiervan niet aan.

#### Opmerking 8

Regels, artikel 5.2

Het is onlogisch dat de goothoogte van de nieuwe woning 1 meter hoger mag zijn dan de belendende percelen.

*Reactie Gemeente Losser*

Het karakter van de omliggende woning bestaat met name uit woningen met een relatief lage goothoogte. De nieuwe woning dient hierop te worden afgestemd..

De zienswijze wordt overgenomen.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel en past het bestemmingsplan aan door de maximaal toegestane goothoogte te bepalen op 3,5 meter.

#### Opmerking 9

Regels, artikel 5.2

De oppervlakte aan- en uitbouwen bedraagt 25 m<sup>2</sup> meer dan bij de belendende percelen mogelijk is. Bij mantelzorg wordt de kans op een tweede woning groter.

*Reactie Gemeente Losser*

Er zijn geen specifieke redenen om voor deze locatie de oppervlakte voor bijgebouwen af te laten wijken ten opzichte van de belendende percelen. De gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen wordt hierop afgestemd en bedraagt dan niet meer dan 75m<sup>2</sup>.

De zienswijze wordt overgenomen.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel en past het bestemmingsplan hierop aan conform de regeling als bedoeld in artikel 5.2.2. sub c van het te wijzigen bestemmingsplan "Woningen Oldenzaalsestraat-Havezatensingel te Losser".

Gelet op de gelijkheid van bebouwingmogelijkheden ten opzichte van de omliggende woningen is het tevens gewenst om dan ook de carportregeling over te nemen, hetgeen betekent dat bij een hoofdgebouw ten hoogste één carport mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een hoogte van ten hoogste 3 meter.

De carportregeling als bedoeld in artikel 5.2.2 sub g van het geldende bestemmingsplan “woningen Oldenzaalsestraat-Havezatensingel wordt dan ook alsnog in het gewijzigde bestemmingsplan opgenomen.

#### Opmerking 10

Regels artikel 5.2

Teneinde onderhoud aan gevels, daken en goten mogelijk te maken moet een afstand van 1 meter tot de erfgrans in acht genomen worden.

#### *Reactie Gemeente Losser*

De gemeente vindt het ruimtelijk gezien aanvaardbaar dat de bouw van bijgebouwen op de erfscheiding mogelijk wordt gemaakt. Overigens heeft reclamant op zijn kavel zelf al een bijgebouw gebouwd dat op de erfgrans is gesitueerd.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan niet aan.

#### Opmerking 11

De paardenbak moet eveneens op 1 meter afstand blijven.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Zoals hierboven is vermeld, wordt de mogelijkheid voor realisatie van een paardenbak uit het bestemmingsplan geschrapt.

#### Opmerking 12

Regels, artikel 5.3

Wanneer bouwregels volledig worden benut kan een groot bouwvolume worden bereikt en is rechtstreekse inrij in tuinen mogelijk.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Ook in het geldende plan grenzen de erven aan elkaar in planologisch opzicht en is inrij op de diverse percelen mogelijk. Het voorliggende plan maakt dit niet wezenlijk anders. Het bouwvolume is daarop niet van invloed.

De afstand tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woning en de situering is zodanig dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is. Dat is geen planologisch argument om af te zien van de bestemmingsplanwijziging voor een nieuwe woning.

#### Opmerking 13

De regels maken meerdere vormen van huisvesting mogelijk en de benutting daarvan gaat ten koste van privacy en vrijheid en is overlast te verwachten.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Primair is de herziening van het bestemmingsplan erop gericht de bouw van een woning mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft beleidsmatig bepaald dat er in de gemeente mogelijkheden moeten zijn om mantelzorg bij wonen mogelijk te maken. Dit is niet zondermeer bij recht mogelijk, maar daarvoor is een afwijking van de gebruiksregels nodig. Het college zal op verzoek beoordelen of onder condities het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor mantelzorgdoeleinden nodig en mogelijk is.

Het door de raad vastgestelde beleid is in de huidige regeling terecht doorvertaald.

Onder de gebruiksregels is als strijdig gebruik aangegeven dat het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning is als zodanig strijdig is. Dat is dus niet toegestaan.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan niet aan.

#### Opmerking 14

In de toelichting wordt gesproken over grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden. Daarbij wordt voorbij gegaan aan de mogelijkheden voor bedrijvigheid, paardenbak en mestopslag.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Het gebruik als paardenrijbak is niet meer aan de orde omdat dit niet in het plan blijft opgenomen.

Voor het overige is alleen kleinschalige bedrijvigheid toegestaan die niet van invloed is op grondwaterbeschermingsgebieden.

De regels worden op dit onderdeel aangepast en nog duidelijke geformuleerd.

De gemeente deelt de zienswijze gedeeltelijk op dit onderdeel en past de regels van het bestemmingsplan hierop aan.

#### Opmerking 15

Geluidhinder tengevolge van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en een paardenbak zijn te verwachten.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Er is op voorhand geen geluidsoverlast van kleinschalige bedrijvigheid is te verwachten.

Reclamant heeft dat dan ook niet onderbouwd.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet en past het bestemmingsplan niet aan.

#### Opmerking 16

Geuroverlast van een paardenbak en mestopslag is te verwachten.

#### *Reactie gemeente*

Er komt geen paardenrijbak.

#### Opmerking 17

De mogelijkheid tot lichtmasten is ongewenst.

#### *Reactie gemeente.*

Idem als punt 16.

#### Opmerking 18

Het gebruik van een verouderd bodemrapport uit 2005 is merkwaardig.

#### *Reactie Gemeente Losser*

Het gebruik van het onderhavige perceel is niet gewijzigd sinds het opstellen van het bodemrapport. Er is ook geen grond opgebracht. Derhalve kan worden volstaan met het huidige rapport en gelden de bevindingen en conclusies van het rapport nog onverkort.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel dan ook niet.

Opmerking 19

Het onderzoek naar flora en fauna is onjuist uitgevoerd omdat de gegevens met betrekking tot het maaien en begrazen niet juist zijn.

*Reactie Gemeente Losser*

Het onderzoek omtrent flora en fauna is correct uitgevoerd..

Opmerking 20

In de toelichting wordt gesproken over een waterparagraaf. Het onderzoek is niet volledig.

*Reactie gemeente Losser*

In de waterparagraaf is expliciet weergegeven wat het doel is van het opnemen van een dergelijke paragraaf. Het voorgenomen gebruik heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. Het waterschap heeft hierop een positief advies afgegeven. Er is geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.

De gemeente deelt de zienswijze op dit onderdeel niet.

Opmerking 21

De ontwikkeling levert financieel nadeel op. Daarom wordt een voorbehoud wordt gemaakt op planschade.

*Reactie Gemeente Losser*

De gemeente neemt kennis van deze opmerking.

Reclamant 3

**Fam. Schoppink, Oldenzaalsestraat 100, 7581 PW Losser**

*Brf corsanummer 13.0004443*

## **Inhoud zienswijze**

De gemaakte opmerkingen zijn identiek aan reclamant 2. Alleen de passages van reclamant 1 over de paardenbak zijn hier niet van toepassing.

*Reactie gemeente Losser*

Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie zoals hiervoor onder reclamant 1 en reclamant 2 is weergegeven.

Reclamant 4

**M. en S. van Huizen, Oldenzaalsestraat 102, 7581 PW Losser**

*Brf. Postnummer 13.0004512*

## **Inhoud zienswijze**

De gemaakte opmerkingen zijn identiek aan reclamant 2.  
Aanvullend worden de volgende opmerkingen gemaakt

a. Het achter de showroom gelegen terras zal zijn recreatieve functie verliezen en er zal privacy aantasting plaatsvinden door de ligging en gebruik van de paardenbak.

b. bij de aankoop van het pand van reclamant was er sprake van een geldend bouwplan, in 2010 is dit bouwplan met een inspraakprocedure gewijzigd met goedkeuring van alle belendende percelen. Het voorliggende plan heeft deze inspraakprocedure niet gekend. De vraag is waar om niet ?

*Reactie Gemeente Losser*

Ad a.

De mogelijkheid om een paardenrijbak aan te leggen wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.

*Aanvullende reactie op de punt b.*

Het plan van Rechtervoort b.v. uit 2010 behelsde de bouw van een viertal woningen en sanering van bestaande bebouwing. Er was toen nog geen sprake van de voorgenomen bouw van de huidige woning. Het is dan ook logisch dat deze woning niet in dezelfde procedure is opgenomen als het plan van 2010.

Omdat het nu om een nieuw initiatief gaat, weliswaar van dezelfde eigenaar, is een nieuwe bestemmingsplanprocedure gestart.

## **Ambtshalve aanpassing**

Ambtshalve is geconstateerd dat de aanduiding “milieuzone” voor het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied ontbreekt en alsnog moet worden opgenomen.