

Zienswijzennota
Bestemmingsplan "Losser Dorp
partiele herziening
Enschedesestraat 21 te Losser"

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
	Reclamant 1 – bij de gemeente ingekomen op 20 december 2021	4
	Reclamant 2 – bij de gemeente ingekomen op 29 december 2021	7
3	Wijzigingen in het bestemmingsplan	9
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	9
3.2	Ambtshalve wijzigingen	9

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan "Losser Dorp partiele herziening Enschedesestraat 21 te Losser" heeft samen met het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere waarde wegverkeerslawaaï, met ingang van 25 november 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met 5 januari 2022. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Daarnaast zijn de direct omwonenden van het plangebied (aan de Enschedesestraat, Zweermanstraat en Diepenbrocklaan) uitgenodigd voor een inloopavond die op 24 november 2021, voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp, heeft plaatsgevonden. Van deze gelegenheid is door een tiental omwonenden gebruik gemaakt.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen samenvattend beschreven en voorzien van een reactie. Aangegeven wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en op welke wijze.

Aanvullend zijn de zienswijzen in een persoonlijk gesprek met beide indieners doorgesproken en is een aantal afspraken gemaakt over de verdere uitvoering. De zienswijzennota sluit af met een hoofdstuk waarin de ambtshalve wijzigingen worden beschreven.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van zeven starterwoningen op het perceel waar in het verleden de Martinusschool gesitueerd was. De woningen worden gesitueerd in twee blokken aan de Zweermanstraat. Het parkeren wordt opgelost door toevoeging van vier langparkeerplaatsen aan de Zweermanstraat. Daarnaast wordt een extra parkeerterrein gerealiseerd aan de achterzijde dat ruimte biedt voor twaalf parkeerplaatsen. Er worden twee bomen gekapt en vijf nieuwe bomen toegevoegd. Daarnaast wordt openbaar groen toegevoegd waaronder op de hoek van de Enschedesestraat / Zweermanstraat.

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. 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 en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). In dit geval is sprake van zienswijzen namens twee rechtspersonen.

1.4 Ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal twee zienswijzen ingekomen:

1., met kenmerknummer 21.0035742 en dagtekening 20 december 2021,
2., met kenmerknummer 21.0036600 en Dagtekening 29 december 2021.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2 Behandeling zienswijzen

Reclamant 1 – bij de gemeente ingekomen op 20 december 2021

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door de eigenaren van een perceel aan de Enschedesestraat (hierna te noemen: reclamanten) dat met de achtertuin grenst aan het beoogde nieuwe parkeerterrein. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- a) Reclamanten geven aan dat zij nooit geïnformeerd zijn over de mogelijkheid om grond achter de woning aan te kopen. Dit bevreemdt reclamanten temeer de eigenaar van de woning aan de Zweermanstraat 2 de tuin al wel hebben uitgebreid en een poort hebben geplaatst,
- b) Reclamanten geven aan sinds begin 2019 in gesprek te zijn met de gemeente over de aankoop van een strook grond direct achter de woning die een stuk hoger ligt dan de huidige tuin. Reclamanten willen hier graag een schutting plaatsen waarbij het de voorkeur heeft om een poort te plaatsen om op deze manier toegang te hebben tot het achterste deel van de tuin.
- c) Reclamanten geven in dit verband tevens aan dat het uitruilen met een strook grond aan de voorzijde nog niet volledig in kaart gebracht is en afgerond.
- d) Volgens reclamanten is het niet nodig om twee bestaande bomen op het achterterrein te kappen en is er voldoende ruimte om het parkeren te kunnen oplossen zonder dat de bomen worden gekapt. Hierbij geven reclamanten tevens aan dat in het verleden al een heleboel bomen zijn gekapt zonder dat hierover afstemming en communicatie met de omwonenden heeft plaatsgevonden, hetgeen wel was afgesproken. Reclamanten betreuren dat zij hierdoor de schaduw en levendigheid van dieren moeten missen.
- e) Reclamanten zien graag dat de lantaarnpalen op het toekomstige parkeerterrein voorzien worden van bewegingssensoren (zoals op het fietspad naar Overdinkel) dan wel verlichting die lager bij de grond wordt geplaatst, zodat er geen lichthinder ontstaat voor reclamanten,
- f) Voor een beter aanzicht naar de Enschedesestraat is het volgens reclamanten beter om het eerste blok woningen een kwartslag te draaien. Daarmee wordt voorkomen dat aan de Enschedesestraat een blinde wand ontstaat. Dit betekent bovendien dat de nieuwe bewoners in hun achtertuin niet worden geconfronteerd met het geluid van het verkeer van de Enschedesestraat.

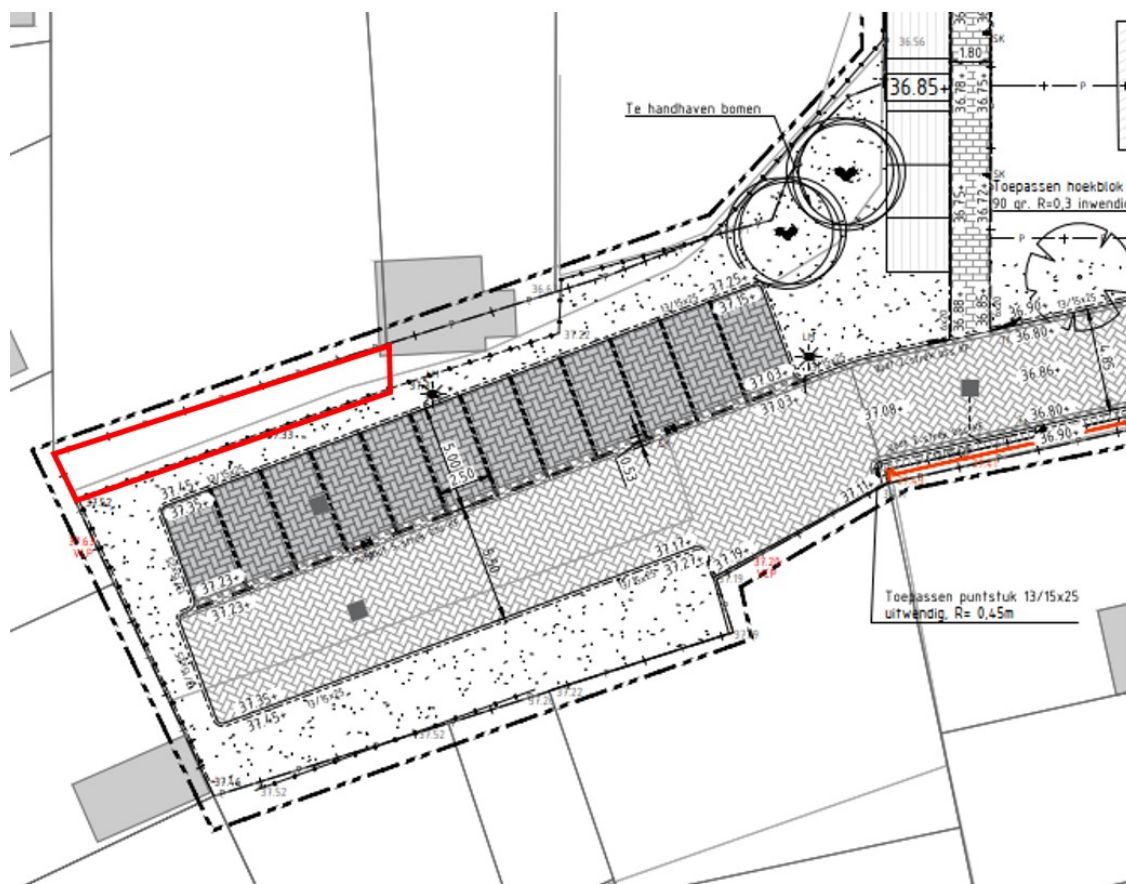
Gemeentelijke reactie

- a) Reclamanten doelen op de gronden waar in het huidige plan de parkeerplaatsen worden voorzien. Deze gronden maken onderdeel uit van een groter gebied dat in het verleden volledig in eigendom van de gemeente was. In naastgelegen afbeelding is dit in een rood kader aangegeven. In de periode 2018-2019, is een groot deel van deze gronden, Waarvan op dat moment duidelijk was dat deze niet nodig waren voor de planontwikkeling, in lijn met het gemeentelijke beleid verkocht aan omwonenden, inclusief het genoemde perceel achter de Zweermanstraat 2 (binnen het gele kader.) Omdat de planvorming voor de herontwikkeling van de Martinusschoollocatie nog niet bekend was, is er bewust voor gekozen om niet alle gronden toen al af te stoten maar, voor het deel dat nu onderdeel uitmaakt van het plangebied te wachten tot de planvorming voor de Martinusschoollocatie helder was, om dan eventueel ook het laatste deel af te stoten wanneer dit niet nodig was voor de planvorming. Gebleken is echter dat dit wel het geval is. Hoewel dit vanuit het perspectief van reclamanten wellicht nadelig



uitpakt, is dit wel de juiste keuze gebleken. Hierover is de afgelopen twee jaar met enige regelmaat ambtelijk contact geweest met reclamanten.

- b) De zienswijze op dit punt heeft betrekking op een smalle strook grond direct achter de achtertuin die in eigendom is van de gemeente maar in de praktijk onderdeel uitmaakt van de achtertuin van reclamanten. Bij de uitwerking van de plannen is hier rekening mee gehouden. Om de exacte omvang te kunnen bepalen was eerst een maatvast bestektekening nodig. Deze is er intussen. In onderstaande uitsnede van de bestektekening is de strook in een rood kader weergegeven.

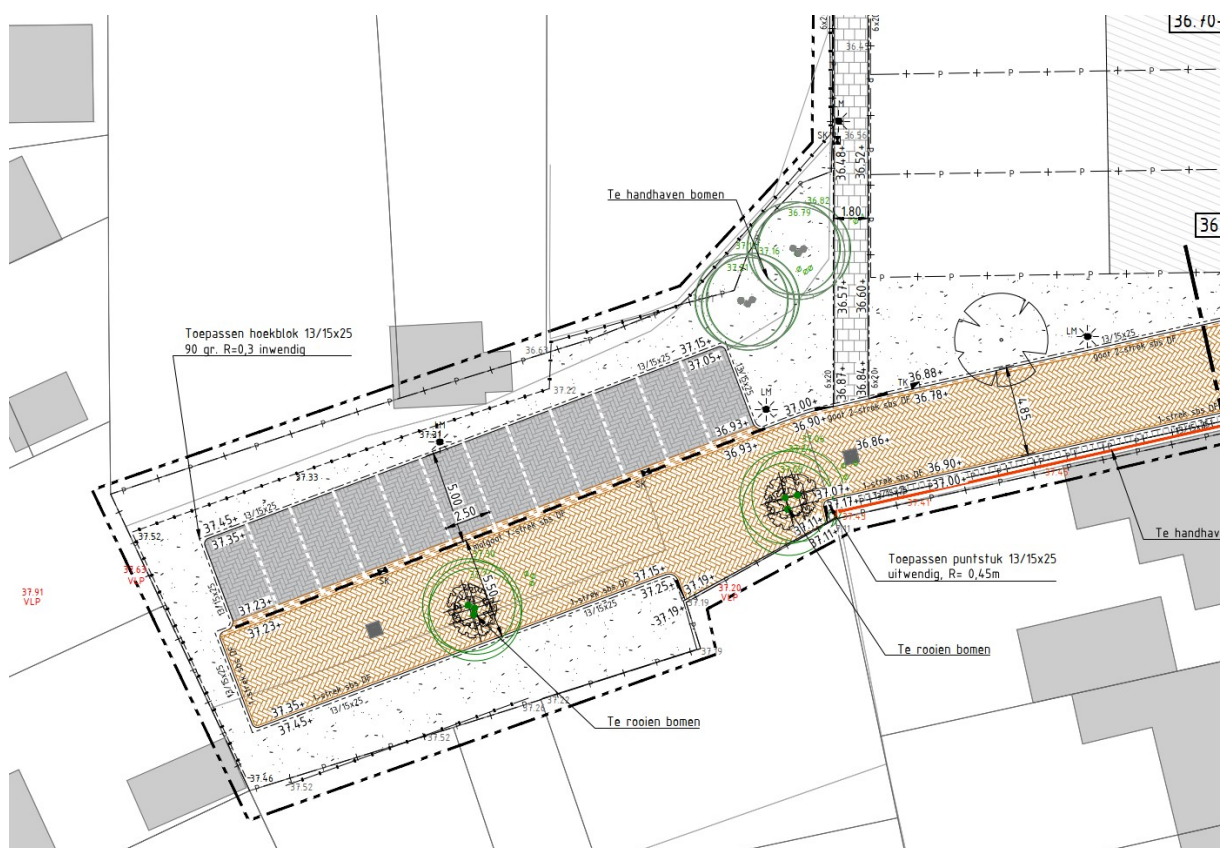


weergegeven.

Om te voorkomen dat de toekomstige perceelsgrens direct grenst aan de parkeervakken is een bufferstrook aangehouden. Dit is noodzakelijk voor kabels en leidingen voor de verlichting en eventueel toekomstige laadpalen.

Wanneer de nieuwe eigendomssituatie een feit is, staat het reclamanten uiteraard vrij om, binnen de geldende bouwregelgeving, een schutting te plaatsen. Met betrekking tot het plaatsen van een poort moet helaas worden opgemerkt dat dit niet wenselijk is omdat dit niet inpasbaar is binnen het ontwerp vanwege de ligging direct tegen de parkeerplaatsen.

- c) Reclamanten doelen op een strook grond aan de voorzijde van hun woning aan de Enschedesestraat. Deze is in eigendom van reclamant maar maakt feitelijk onderdeel uit van de openbare ruimte. Nu duidelijk is welke strook grond aan de achterzijde beschikbaar komt voor reclamanten kan dit verder afgehandeld worden, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- d) De stelling van reclamanten dat de bomen niet hoeven te worden gekapt omdat er genoeg ruimte is om te parkeren, wordt niet gedeeld. Groen in algemene zin en bomen in het bijzonder spelen een belangrijke rol als het gaat om leefkwaliteit, biodiversiteit, Co2-reductie en het tegengaan van hittestress. Bij nieuwe planvorming is het dan ook altijd het vertrekpunt dat bestaande, gezonde bomen waar mogelijk worden ingepast, ook bij dit plan. In de praktijk is dit echter niet altijd haalbaar en moet een belangenafweging worden gemaakt. Op dit moment zijn in het plangebied vier bomen aanwezig (zie onderstaande afbeelding.)



Op basis van de huidige plannen kunnen twee bomen behouden blijven en moeten de twee zuidelijk gelegen bomen worden gekapt. Wanneer de bomen beiden worden gespaard gaat dit ten koste van het programma. Eén boom blokkeert de toegangsweg van het parkeerterrein. De tweede boom blokkeert het parkeerterrein. In verband met de noodzakelijke maatvoering en draaicirkels van auto's, komt dit erop neer dat handhaving ten koste gaat van minimaal de helft van de parkeerplaatsen.

Ook dat is niet wenselijk. Ter compensatie van de twee te kappen bomen, worden in het plangebied vijf nieuwe bomen toegevoegd. Daarnaast wordt op meerdere plekken (opgaand) groen toegevoegd, ook rondom het parkeerterrein.

Zoals op naastgelegen luchtfoto uit 2013 zichtbaar is, neemt – hoewel het groen direct achter het perceel van reclamanten afneemt, de totale hoeveelheid groen en bomen in het plangebied toe. Ook de oppervlakte verharding neemt af.



- e) De type verlichting heeft betrekking op de uitwerking van de plannen en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met de zienswijze van reclamant en gekozen worden voor een armatuur waarbij inschijning op achterliggende percelen zoveel mogelijk wordt beperkt.

- f) Er is geen aanleiding om het eerste blok woningen een kwartslag te draaien. Dit omdat er geen wandvorming zal ontstaan. Op de hoek Enschedesestraat / Zweermanstraat komt een strook openbaar groen. Deze strook wordt beplant met opgaand groen. Deze zal het zicht op de toekomstige erfscheiding in elk geval een groot deel van het jaar ontnemen. Hoewel de planvorming voor de woningen nog moet worden uitgewerkt zal vanuit de welstand ongetwijfeld gestuurd worden dat de beoogde hoekwoning zodanig wordt uitgevoerd dat ook hier wandvorming wordt voorkomen, bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van een erker. Wanneer wel een kwartslag wordt gedraaid zal aan de Zweermanstraat ongewenste wandvorming ontstaan en komt het tweede blok achter de zijrooilijn van het gedraaide blok te liggen. Dat is ruimtelijk niet gewenst.
- Met betrekking tot eventuele geluidsoverlast kan het volgende worden opgemerkt. Vanwege de functie van de Enschedesestraat is het op grond van wetgeving verplicht om bij ontwikkelingen als deze akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek heeft dan ook plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat voor een deel van de nieuwe woningen een zogenaamde ontheffing hogere grenswaarde nodig is. Kort gezegd betekent dit dat aan vier van de zeven woningen geluidwerende voorzieningen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen voor een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen. In het akoestisch onderzoek is ook aangegeven dat er wellicht aanvullende maatregelen nodig zijn om ook in de tuinen achter de nieuwe woningen prettig te kunnen verblijven. In het bestemmingsplan zal dan ook een verplichting worden opgenomen dat de erfscheiding van de beoogde hoekwoning dusdanig geluidwerend wordt uitgevoerd dat in de achterliggende tuin een prettig leefklimaat ontstaat.

Reclamant 2 – bij de gemeente ingekomen op 29 december 2021

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door de eigenaren van een perceel aan de Enschedesestraat (hierna te noemen: reclamanten) naast reclamant 1 dat ook met de achtertuin grenst aan het beoogde nieuwe parkeerterrein. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

- a) Volgens reclamanten is het niet nodig dat twee bestaande bomen worden gekapt maar kunnen deze, door het parkeerterrein anders in te richten, worden ingepast. Daarmee ontbreekt de noodzaak om gezonde bomen te kappen. Wanneer de bomen vanuit gezondheidsredenen worden gekapt zien reclamanten dit graag onderbouwd door een specialist. Graag ontvangen zij hiervoor een onderbouwing.
- b) Het bevreemdt reclamanten dat de eigenaar aan de Zweermanstraat 2 al een schuur met inrit heeft gerealiseerd terwijl de plannen voor de herontwikkeling van de Martinusschoollocatie nog niet bekend waren. Dit temeer omdat reclamanten door de gemeente geen duidelijkheid wordt geboden over hun mogelijkheden voor aankoop van grond.
- c) Reclamant wenst, net als de eigenaar van Zweermanstraat 2, een inrit aan de achterzijde.
- d) Reclamanten zien graag dat de lantaarnpalen op het toekomstige parkeerterrein voorzien worden van bewegingsmelders dan wel verlichting die lager dan 1,80 meter wordt geplaatst, zodat er geen lichthinder ontstaat voor reclamanten,
- e) Voor een beter aanzicht naar de Enschedesestraat is het volgens reclamanten beter om het eerste blok woningen een kwartslag te draaien. Daarmee wordt voorkomen dat aan de Enschedesestraat een blinde wand ontstaat.
- f) Reclamant stelt voor de huizen te zijner tijd met een rode steen uit te voeren zodat wordt aangesloten bij de bestaande woningen aan de Enschedesestraat die allemaal voorzien zijn van een rode steen.

Gemeentelijke reactie

- a) Deze zienswijze komt vrijwel overeen met de zienswijze van reclamant 1 onder d). Voor de beantwoording wordt hier dan ook naar verwezen. Aanvullend kan worden opgemerkt dat niet ter discussie staat dat de twee te kappen bomen gezond zijn. Onderzoek naar de gezondheidsstaat heeft dan ook niet plaatsgevonden. Met betrekking tot de alternatieve schets

die door reclamant bij de zienswijze is gevoegd om aan te tonen dat het parkeren kan worden opgelost, kan worden opgemerkt dat de positie van beide bomen zijn ingemeten en op de juiste plek op tekening zijn weergegeven. Het voorstel om een deel van de parkeerplekken te verplaatsen in zuidelijke richting is niet uitvoerbaar in verband met de minimaal benodigde maten van vijf meter voor een parkeerplaats en vijfeneenhalve meter voor een ontsluiting in verband met de bijbehorende draaicirkels. Daar komt bij dat het vanuit sociaal veiligheidsoogpunt niet wenselijk is om het parkeren aan de zuidzijde te positioneren. In tegenstelling tot de huidige locatie zullen deze plekken volledig aan het zicht onttrokken worden vanaf de Zweermanstraat.

- b) Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder a).
- c) De tuin van reclamant grenst rechtstreeks aan het parkeerterrein. Het realiseren van een inrit gaat ten koste van minimaal twee parkeerplaatsen. Dat is niet gewenst. In de situatie van de eigenaar van het perceel Zweermanstraat 2 gaat de uitrit met poort niet ten koste van een of meerdere parkeerplaatsen. Als in dit geval medewerking wordt verleend aan een inrit die wel ten koste gaat van één of twee parkeerplaatsen, betekent dit dat het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd en dat is de reden om geen medewerking te verlenen aan uitritten die ten koste gaan van parkeerplaatsen.
- d) Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder e).
- e) Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder f).
- f) De uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woningen valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en heeft betrekking op de redelijke eisen van welstand. Over de steenkleur kunnen in deze fase dan ook nog geen uitspraken worden gedaan.

3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zoals aangegeven geven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Hieronder wordt aan gegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd.

Wijzigingen regels

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een geluidwerende voorziening moet worden opgericht ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding waarbij tevens wordt bepaald dat deze duurzaam in stand moet worden gehouden.

Wijzigingen verbeelding

Ter plaatse van de beoogde erfscheiding van de woning op de hoek Zweermanstraat / Enschedesestraat wordt een aanduiding opgenomen op de locatie waar een geluidwerende voorziening moet worden getroffen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen is er geen aanleiding om ambtshalve aanpassingen door te voeren in de regels en op de verbeelding. Wel is een aantal aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van advisering door de Omgevingsdienst Twente op het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.