Zienswijzennota
"Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Nitertweg 4 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
Stichting het Staringmonument – bij de gemeente ingekomen op 5 augustus 2021 4
Natuurmonumenten – bij de gemeente ingekomen op 11 augustus 2021 5
IVN natuur educatie Oldenzaal-Losser e.o. – bij de gemeente ingekomen op 11 augustus 2021 ..5
3 Wijzigingen in het bestemmingsplan 8
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen....8
3.2 Ambtshalve wijzigingen 8
3.3 Wijzigingen in de toelichting....8

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Nitertweg 4 te Losser” heeft samen met het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere waarde wegverkeerslawaai met ingang van 24 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Losser op al deze voorgenomen besluiten. Er zijn drie 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. De zienswijzennota sluit af met een hoofdstuk waarin de ambtshalve wijzigingen worden beschreven.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de sanering van de voormalige visvijver annex ijsbaan inclusief de ter plaatse aanwezige bebouwing aan de Nitertweg naar een natuurgebied inclusief aanleg van een wandelpad en de mogelijkheid voor de bouw van een woning met bijgebouwen.

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 stichtingen en een vereniging.

1.4 Ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingekomen:

1. Stichting het Staringmonument, Roberinkstraat 3, 7581 AE Losser met kenmerknummer 21.0022417, dagtekening 5 augustus 2021;
2. Natuurmonumenten, Postbus 2166, 3800 CD Amersfoort met kenmerknummer 21.0022825, dagtekening 5 augustus 2021;
3. IVN Oldenzaal – Losser e.o., Helmkruid 13, 7577 BE Oldenzaal met kenmerknummer 21.0022827, dagtekening 9 augustus 2021;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2 Behandeling zienswijzen

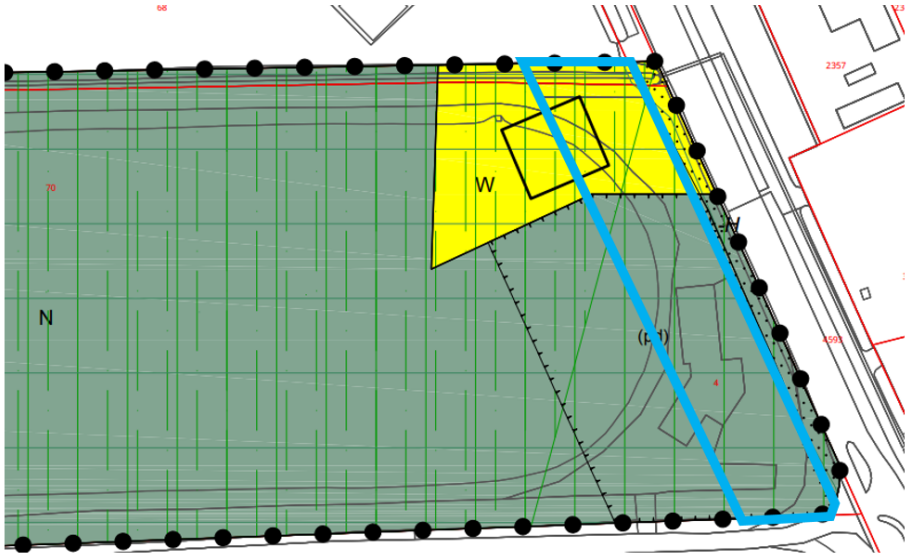
Stichting het Staringmonument – bij de gemeente ingekomen op 5 augustus 2021

Samenvatting zienswijze

a) De stichting vindt omvorming van de ijsbaan tot een natuurgebied een mooie ontwikkeling. De stichting vraagt specifiek aandacht voor de zeer waardevolle ondergrond. Ter hoogte van de Broekhoekweg ligt een 165 miljoen jaar oude kleilaag waarin unieke fossielen voorkomen. In het verleden is door de stichting onderzoek gedaan in het gebied wat heeft geleid tot unieke vondsten. Aanleg van natuurgebied ter plaatse zal ertoe leiden dat deze unieke laag aan het zicht wordt onttrokken. De stichting doet het verzoek om een strook grond van ca. 20 meter breed, 5 meter ten zuiden van de bestaande hogedrukleiding, vrij te houden zodat er bij tijd en wijle onderzoek gedaan kan worden. Bijkomend voordeel hiervan is dat de eventuele bouwkavel verder van de Broekhoekweg gesitueerd kan worden waardoor de genoemde strook ook als geluidbuffer kan dienen. De stichting is dan voornemens om eens in de paar jaar een strook vrij te leggen en nog dezelfde dag weer af te dekken waardoor overlast tot een minimum beperkt blijft.

Gemeentelijke reactie

a) Allereerst is het goed om te constateren dat de stichting kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het perspectief van de stichting is deze vraag begrijpelijk. In onderstaande uitsnede van de verbeelding is deze zone indicatief weergegeven met een blauw kader.



Wanneer tegemoet gekomen wordt aan het verzoek van de stichting betekent dit dat deze zone gedurende meerdere jaren beschikbaar moet blijven voor de stichting. Dat heeft een te grote impact op het plan, temeer omdat deze zone zich bevindt aan de zijde waar de beoogde bouwkavel wordt gesitueerd. Daar komt bij dat het verzoek van de stichting niet past binnen de opdracht die het college vanuit de raad heeft meegekregen om het gehele perceel te verkopen.
Wel staat het college open om in afstemming met de stichting te bekijken of gedeeltelijk tegemoet kan worden gekomen aan het verzoek door een deel van de voorgestelde zone beschikbaar te stellen. Dit uiteraard onder het voorbehoud dat ook de gemeenteraad hiermee kan instemmen.

Natuurmonumenten – bij de gemeente ingekomen op 11 augustus 2021

Samenvatting zienswijze
Vanuit Natuurmonumenten is met instemming kennis genomen van de voorgenomen herinrichting van de voormalige ijsbaan die direct grenst aan eigendommen van Natuurmonumenten. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

a) In de toelichting wordt gesproken over een mogelijke participerende rol van Natuurmonumenten in de nieuw te vormen stichting voor beheer. Dat is niet aan de orde. Wel is Natuurmonumenten bereid om een eventueel burgerinitiatief te ondersteunen en te adviseren in het natuurbeheer.
b) In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een overzicht van jaarlijkse beheerskosten. Dit is van belang om de natuurwaarden ook in de toekomst te kunnen veiligstellen.
c) Vanuit betrokkenen is veel kennis aanwezig van de reeds in de huidige situatie aanwezige natuurwaarden en van het terrein. Deze kan wellicht benut worden bij de herinrichting van het gebied. Met name het inzicht in de eco-hydrologie waarbij het goede kwelwater kansen biedt en de sleutel is voor natuurherstel.
d) Het stimuleren en faciliteren van een burgerinitiatief voor het beheer biedt goede mogelijkheden om burgers meer bij hun omgeving te betrekken.

Gemeentelijke reactie

a) De toelichting zal op dit punt worden geactualiseerd. Het aanbod met betrekking tot ondersteuning en advies wordt op prijs gesteld en in het vervolgproces meegenomen.
b) Het volledige terrein is in eigendom van de gemeente. Het bouw- en woonrijp, inclusief uitvoering van het inrichtingsplan, zal plaatsvinden voor verkoop. Bij de verkoop zal er uiteraard aandacht zijn voor het beheer.
c) Van deze kennis wordt te zijner tijd graag gebruik gemaakt.
d) De opdracht die het college van B&W van de raad heeft meegekregen is om het hele terrein te verkopen. Het beheer van het nieuwe terrein zal worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

IVN natuur educatie Oldenzaal-Losser e.o. – bij de gemeente ingekomen op 11 augustus 2021

Samenvatting zienswijze
IVN vraagt in haar zienswijze aandacht voor het volgende:

a) In de toelichting wordt op pag. 2 in paragraaf 1.2 bij de begrenzing van het plangebied gesproken over de Broek*huis*weg. Dit moet zijn de Broek*hoek*weg.
b) Op pagina 5 wordt de voormalige ijsbaan annex visvijver aangeduid als *drassig graslandperceel*. Dit is niet in overeenstemming met de werkelijke situatie en de aanwezige flora en fauna. Verzocht wordt om dit te wijzigen in *moeras*.
c) Vanuit verkeersveiligheid lijkt het wenselijk om voor de bewoners / bezoekers een kleine parkeerplaats te realiseren direct achter de toegang tot het terrein. De beoogde toegangsweg naar de nieuwe woonkavel is smal en door de opgaande beplanting onoverzichtelijk.
d) In de toelichting wordt op pagina 9 aangegeven dat de woning aan de minimale eisen van het bouwbesluit moet voldoen. Voorgesteld wordt om hier *ten minste* aan toe te voegen omdat de huidige formulering ongewenst begrenzend is.
e) IVN hecht eraan dat het huidige peilbeheer blijft gecontinueerd en geen structurele verlaging plaatsvindt wat gedeeltelijke droogligging tot gevolg heeft.
f) In het bestemmingsplan wordt niet alleen een nieuwe woning mogelijk gemaakt maar ook een toegangsweg naar de woning en een rolstoelpad. Verzocht wordt om deze ook als zodanig te benoemen temeer omdat het rolstoelpad een maatschappelijk belang dient.

g) Het tekstdeel op pagina 17 met betrekking tot de op te richten stichting is achterhaald en dient te worden verwijderd.
h) Op pagina 29 staat *De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten.* Deze stelling is naar de mening van IVN te stellig. Verzocht wordt het woord *momenteel* toe te voegen.
i) Gevraagd wordt waar eventueel aan te voeren grond vandaan komt en aan welke kwaliteitseisen dit zal voldoen.
j) Op pagina 33 wordt een beschrijving van de aanwezigheid van het peilregelwerk ten behoeve van de ijsbaan annex visvijver gemist. Deze heeft een belangrijke rol in het gebied met name voor het verwijderen van overtollige waterplanten. Verzocht wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan het bestaan en functioneel houden van dit regelwerk.
k) Met betrekking tot het stikstofdepositie onderzoek worden de transportmiddelen gemist die nodig zijn om grond aan te voeren voor de beoogde bouwplaats. Ditzelfde geldt voor de aanleg van het rolstoelpad en de toegangsweg naar de woning. Verzocht wordt dit mee te nemen in het onderzoek.
l) Verzocht wordt om de positie van het bouwvlak aan de oost- en westzijde aan te passen. IVN is van mening dat de gemeente eigenaar moet blijven van de beplantingstrook langs de Broekhoekweg. Dit om een eenduidig beheer langs deze weg te kunnen garanderen. Om dezelfde reden is IVN van mening dat de noordelijke wal in eigendom van de gemeente moet blijven temeer vanwege de waarde van het noordelijk gelegen weiland waardoor een visuele scheiding wenselijk is. Verzocht wordt om de twee "waldelen" te voorzien van de bestemming "Natuur".
m) Met betrekking tot de inrichtingstekening die als bijlage bij de toelichting is opgenomen wordt opgemerkt dat de aanleg van een verhard rolstoelpad op de huidige oeverlijn niet mogelijk is.
n) Om de rust in het achterste en diepste deel van de vijver te kunnen handhaven wordt verzocht het pad in te korten om ongewenste verstoring te voorkomen. Graag treedt IVN in overleg met de gemeente over de exacte situering van het pad.
o) IVN vindt het gebruik van de vijver ten behoeve van pootjebaden, zwemmen of varen met bootjes ongewenst ook voor bewoners van de nieuw te realiseren woning. Verzocht wordt deze activiteiten te verbieden.
p) De voorgestelde suggesties voor hekwerken in het beeldkwaliteitsplan als begrenzing langs de waterkant wordt als niet wenselijk beschouwd. Langs de andere zijden van het perceel wordt dit niet bezwaarlijk geacht.
q) Volgens IVN kan het bestaande hekwerk aan de westzijde van de wal verwijderd worden zodat de oorspronkelijke wal ter plaatse weer beplant kan worden. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het natuurgebied in het kader van beheer en onderhoud.

Gemeentelijke reactie

a) Het wordt op prijs gesteld dat het IVN grondig kennis heeft genomen van dit bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast in die zin dat de Broek*huis*weg wordt vervangen door Broek*hoek*weg.
b) Het standpunt van de IVN in deze wordt gedeeld. De toelichting wordt hierop aangepast.
c) In het bestemmingsplan is nu de mogelijkheid opgenomen om een ontsluitingspad vanaf de Nitertweg naar de nieuwe woonkavel te realiseren. Het is aan de nieuwe eigenaar zelf om het parkeren op eigen terrein vorm te geven. Er is geen reden hier aan de voorkant al op te sturen in het bestemmingsplan.
d) Het is in landelijke wetgeving vastgelegd dat een woning aan het bouwbesluit moet voldoen. De toelichting zal worden aangepast in die zin dat de zin dat de woorden *aan de minimale eisen van* worden geschrapt.
e) De huidige hydrologische situatie in het plangebied is leidend bij de verdere ontwikkeling van het gebied tot natuur.
f) De huidige regeling in het bestemmingsplan is zodanig van opzet dat wandelpaden, inclusief rolstoeltoegankelijke paden, kunnen worden gerealiseerd. Dit hoeft dus niet expliciet juridisch te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Wel zal dit in de toelichting worden benoemd.

g) Zoals onder a in de reactie op de zienswijze van Natuurmonumenten ook is aangegeven zal de toelichting hierop aangepast worden.
h) Het voorstel van de IVN op dit punt zal worden overgenomen in die zin dat het woord *momenteel* wordt toegevoegd in de betreffende zin.
i) Bij de herontwikkeling wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Dit betekent dat de uitvoering volledig wordt uitgevoerd met de in het plan aanwezige grond en er geen grond van buiten zal worden ingebracht.
j) De toelichting zal hierop worden aangevuld.
k) Dat klopt. Zoals onder j) is aangegeven wordt er geen grond van buiten aangevoerd om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.
l) De zienswijze op dit punt wordt niet gedeeld. De gemeente ziet geen reden om de betreffende stroken in eigendom te houden. Het klopt dat het betreffende groen een afschermende werking heeft op de genoemde plekken. De verwachting is dat dit voor de nieuwe eigenaar juist reden zal zijn om deze te laten staan.
m) Hoewel de inrichtingstekening in beginsel leidend is voor de uitvoering, biedt het bestemmingsplan binnen de bestemming ‘Natuur’ ruimte om bij de verdere uitwerking aanpassingen te doen. Zo is het tracé voor het beoogde wandelpad niet exact op de verbeelding vastgelegd. Dit juist om redenen zoals hier door IVN aangehaald. Uiteraard betekent dit niet dat in de praktijk een volledig andere inrichting zal gaan plaatsvinden.
n) Zoals aangegeven is het tracé niet exact vastgelegd. Dit geeft ruimte in de uitvoering. Het aanbod met betrekking tot advies wordt op prijs gesteld en in het vervolgproces meegenomen.
o) De zienswijze op dit punt wordt gedeeld. Het totale terrein, inclusief natuur, wordt verkocht. Dit zal dan ook privaatrechtelijk worden geborgd bij verkoop. Daarmee wordt het gebied te zijner tijd privé-eigendom en in die hoedanigheid, met uitzondering van het beoogde wandelpad, niet openbaar toegankelijk.
p) De zienswijze op dit punt wordt gedeeld. Dit is ook niet de bedoeling. De toelichting zal op dit punt verduidelijkt worden.
q) Beheer en onderhoud valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan maar heeft zeker de aandacht, ook in verband met een duurzame instandhouding van het gebied. Bij de verkoop zal er uiteraard aandacht zijn voor het beheer.

3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen geven geen aanleiding voor aanpassingen in de regels of in de verbeelding.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er is geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

3.3 Wijzigingen in de toelichting

Wel wordt er een aantal wijzigingen in de toelichting doorgevoerd. Hoewel de toelichting juridisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan worden de belangrijkste aanpassingen naast de hierboven naar aanleiding van de zienswijze van de IVN weergegeven wijzigingen, beknopt beschreven.

Aanvullend onderzoek poelkikker

Uit de *Quickscan ecologisch onderzoek Nitertweg 4* van december 2020 die als bijlage 5 bij de toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen, was een van de conclusies dat nader onderzoek naar de poelkikker noodzakelijk is. Dit onderzoek heeft de afgelopen periode plaatsgevonden. Het onderzoek wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd en de toelichting wordt hierop geactualiseerd. Het aanvullende onderzoek heeft geen impact op het vast te stellen bestemmingsplan.

Aanvullend bodemonderzoek

Daarnaast is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd en de toelichting wordt hierop geactualiseerd. Het aanvullende onderzoek heeft geen impact op het vast te stellen bestemmingsplan.