Zienswijzennota
bestemmingsplan "de Lutte 2020"

Gemeente Losser

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Procedure en opzet zienswijzennota 3
1.2 Beknopte beschrijving plan 3
1.3 Wet bescherming persoonsgegevens 3
1.4 Ingediende zienswijzen 3
2 Behandeling zienswijzen 4
Zienswijze 1 – bij de gemeente ingekomen op 20 oktober 2020 4
3 Wijzigingen in het bestemmingsplan 5
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 5
3.2 Ambtshalve wijzigingen 5

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan “de Lutte 2020” heeft met ingang van 17 september 2020 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. Er is één zienswijze ingediend.

In deze zienswijzennota wordt de zienswijze 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 beschrijving van de ambtshalve wijzigingen.

1.2 Beknopte beschrijving plan

In het bestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan uit 2008 geactualiseerd. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt maar dat de geldende rechten uit dit bestemmingsplan worden overgenomen. Dit met uitzondering van een aantal kleinschalige aanpassingen:

- In het centrum van de Lutte wordt de openbare ruimte in het kader van de kwaliteitsimpuls de komende jaren heringericht. Waar mogelijk is hierop vooruit gelopen door op een aantal plekken de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’ alvast op te nemen.
- Daarnaast is, ten oosten van een aantal woningen aan de IJsvogelstraat, de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse,
- De mogelijkheid om een deel van de bestemming ‘Maatschappelijk’ van de Plechelmusschool aan de Plechelmusstraat 9 te wijzigen voor de vestiging van een supermarkt, is geschrapt.

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.

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is in totaal één zienswijze ingekomen:

1. Zienswijze 1 met kenmerknummer 20.002694 en dagtekening 20 oktober 2020.

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2 Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1 – bij de gemeente ingekomen op 20 oktober 2020

Samenvatting zienswijze
De zienswijze richt zich op een perceel landbouwgrond aan het Pastoor Rudingpad dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ heeft gekregen. Indiener is van mening dat de huidige bestemming ‘Agrarisch’ gehandhaafd moet blijven. Hiervoor voert hij een aantal argumenten aan.
In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Op meerdere plekken in de toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van opzet is. In dit geval is echter wel degelijk sprake van een nieuwe ontwikkeling gelet op de huidige agrarische bestemming.
Deze aanpassing is in strijd met de gemeentelijke reactie op gerichte vragen van indiener tijdens een klankbordgroep avond in 2018.
Tot slot ontbreekt de behoefte om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Dit zowel gelet op de huidige woonvisie als de in voorbereiding zijnde nieuwe woonvisie.

Gemeentelijke reactie
Het gaat om het perceel grond kadastraal bekend als gemeente Losser sectie G. nummer 3775 gelegen aan het Pastoor Rudingpad grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Pastoor Geerdinkstraat.



Ligging perceel in rood kader

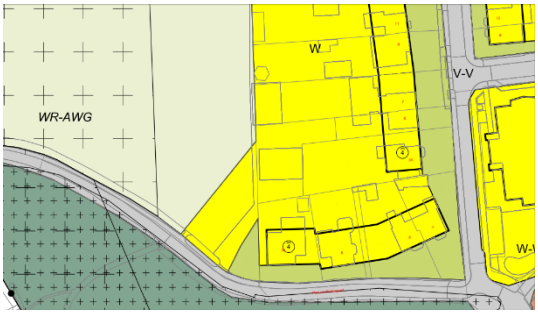
Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel inderdaad een agrarische bestemming. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Het perceel heeft in het verleden onderdeel uitgemaakt van een ruiling tussen de gemeente en huidige eigenaar. In ruil voor het betreffende perceel, kreeg de gemeente de beschikking over een strook grond van vergelijkbare omvang aan het Loabultpad om een voet/fietspad te realiseren. In de verkoopovereenkomst is expliciet vastgelegd dat de eigenaar het perceel grond zal gebruiken als agrarische grond. Een woonbestemming is hier niet mee in overeenstemming. Daar komt bij dat er geen concrete voornemens zijn om in dit gebied woningbouw te gaan ontwikkelen. De bestemming van het perceel zal dan ook weer in overeenstemming worden gebracht met de gemaakte afspraken en de huidige feitelijke en planologisch juridische situatie.

Conclusie
De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

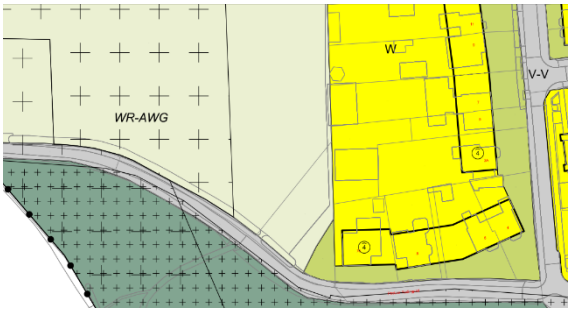
3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de volgende wijziging doorgevoerd op de verbeelding:
De bestemming ‘Wonen’ op het perceel kadastraal bekend als gemeente Losser sectie G. nummer 3775 wordt gewijzigd in de bestemming “Agrarisch.”



Ontwerp



Vaststelling

Regels
De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in de regels door te voeren.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding
Daarnaast is er aanleiding om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard. Ze worden eerst beschreven. Ter illustratie is de voor en na-situatie van de verbeelding opgenomen.

a. Op 16 oktober 2020 is onder kenmerk 20.0026382 een omgevingsvergunning verleend om het pand aan de Lossersestraat 6 volledig in gebruik te nemen als woning. Deze is intussen onherroepelijk. Eerder was hier een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Sinds de verhuizing van de praktijk naar het gezondheidscentrum wordt het pand alleen nog maar bewoond. De huidige bestemming “Bedrijf” is daarmee komen te vervallen en wordt gewijzigd in “Wonen.”



Ontwerp



Vaststelling

b. Een perceel grond aan de Pelmolen naast 19 is verkocht. De nieuwe eigenaar is voornemens om op deze hoekkavel een vrijstaande woning te realiseren. Op grond van het bestemmingsplan is het gebied dat hiervoor in aanmerking komt erg smal omdat een strook van 5 meter in de zijtuin de bestemming “Tuin” heeft. De reden hiervoor was dat de naastliggende strook grond gereserveerd is voor een mogelijke toekomstige doorsteek vanuit het Luttermolenveld naar het achterliggende agrarische gebied. Dit vanuit de gedachte hier wellicht ooit in de toekomst woningen te gaan realiseren. Met de vaststelling van de Structuurvisie in 2018 is deze gedachte losgelaten omdat het ruimtelijk wenselijk is dit gebied als groene buffer tussen het dorp en het Luttermolenveld te handhaven. Daarmee is de noodzaak om de verbinding te realiseren komen te vervallen en dus ook de noodzaak om een

zone van vijf meter van de kavel als ‘Tuin’ aan te houden. De bestemming ‘tuin’ wordt dan ook gewijzigd in ‘Wonen’ en het bouwvlak wordt met drie meter verbreed.



Ontwerp



Vaststelling

c. Achter de woningen aan de Ambachtsstraat 1 tot en met 7 was een watergang aanwezig die logischerwijs bestemd was als ‘Water’. Hier is echter intussen een duiker gerealiseerd, de gronden zijn bij de betreffende achtererven gevoegd en feitelijk in gebruik als achtererf. Daarmee komt de noodzaak voor de bestemming ‘Water’ te vervallen en wordt deze gewijzigd in de bestemming “Wonen.”



Ontwerp



Vaststelling

d. Het bouwvlak voor het perceel Lossersestraat 18 zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met het bouwvlak zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Dit wordt in overeenstemming gebracht met de huidige planologisch juridische situatie.



Ontwerp



Vaststelling

e. De gemeentelijke groenstrook naast het perceel Haerpad 10 is in het verleden verkocht aan de eigenaar van het perceel Haerpad 10. Dit perceel maakt inmiddels integraal onderdeel uit van het achtererf. Omdat hiertegen geen ruimtelijke bezwaren zijn, wordt de bestemming ‘Groen’ gewijzigd in ‘Wonen’.

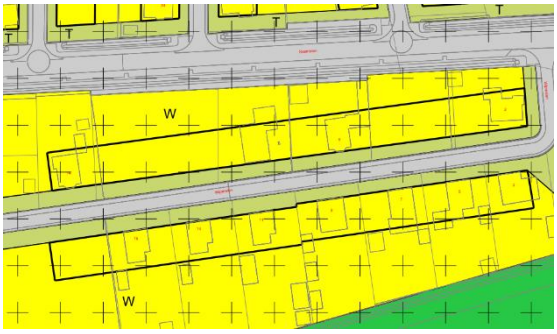


Ontwerp

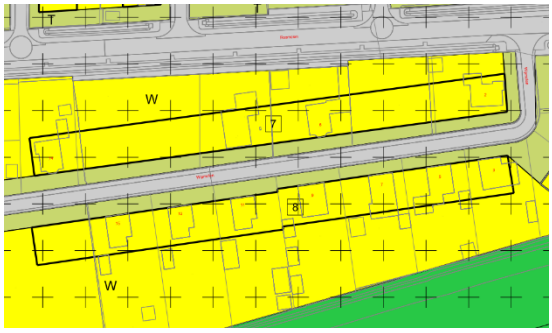


Vaststelling

f. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn in artikel 32.2 bouwregels opgenomen waaraan aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst. In lid a sub 2 is, met uitzondering van de bouwvlakken waar een aanduiding voor een maximum aantal wooneenheden is opgenomen, bepaald dat binnen een bouwvlak het bestaande aantal woningen is toegestaan. Met name op het Luttermolenveld is per abuis op een aantal plaatsen de genoemde aanduiding niet opgenomen. Dit komt erop neer dat binnen deze bouwvlakken geen nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Daarom wordt binnen de bouwvlakken waar dit het geval is, alsnog een aanduiding opgenomen.



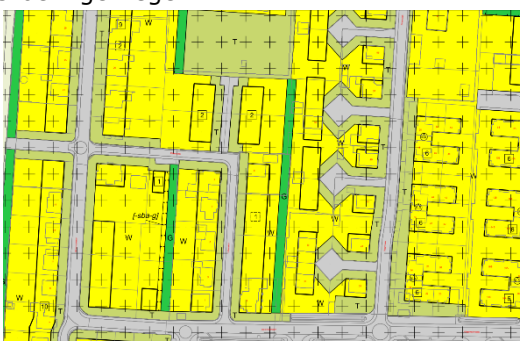
Ontwerp



Vaststelling

g. Op het Luttermolenveld is nog een aantal oude waardevolle houtwallen aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben deze, op particuliere gronden gelegen houtwallen, de bestemming ‘Groen.’ Per abuis hebben twee van deze stroken in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Dat is niet wenselijk. Daarom hebben deze gronden alsnog de bestemming ‘Groen’ gekregen.





Regels

Er is geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren in de regels.