GEANONIMISEERD

GEMEENTE LOSSER V
Zaak nr. 20200834
Doc. nr. 20 00 26943
20 OKT 2020
Afdeling PVHP Bijlage

Gemeenteraad van Losser,
Postbus 90,
7580 AB Losser

Datum: 18 oktober 2020

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan "de Lutte 2020", ID nummer NL.IMRO.0168.03ABP00-0301.

Zienswijze

Geachte Raad,

Op 10 september 2020 heeft het college het ontwerp-bestemmingsplan "de Lutte 2020" gepubliceerd.

Wij zijn het niet eens met de bestemmingswijziging van een stukje van de landbouwgrond genaamd "Stockakker" gelegen aan het Pastoor Rudingpad.

In de beschrijving staat:

"Omschrijving 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 wordt hierop vooruit gelopen door op een aantal plekken de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' alvast op te nemen.
- Daarnaast wordt, 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, wordt geschrapt."

In bijlage 1 is de plankaart van het bestemmingsplan 2008 afgebeeld. De rode cirkel geeft het deel aan waarover in deze zienswijze wordt gesproken.
In bijlage 2 is de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan 2020 afgebeeld. Hier is ineens de bestemming "agrarisch" van een stuk weiland aan het Pastoor Rudingpad gewijzigd naar "wonen".

Er is dus wel degelijk sprake van nieuwe ontwikkelingen. Deze wijziging is echter alleen maar terug te vinden in de Plankaart-2.

In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan 2020 staat vermeld:

"In de kern de Lutte is nog ruimte voor nieuwe woningen. De volgende locaties komen hiervoor in aanmerking:

1. Luttermolenveld: het Luttermolenveld was oorspronkelijk bestemd als recreatiepark, maar is inmiddels bestemd voor permanente bewoning. Het betreft een reguliere woonwijk, waar nog ruimte is voor nieuwe woningen.
2. Oosterbroek: dit betreft de sanering van een voormalig bedrijf aan de Dorpsstraat. Op het voormalige bedrijfsperceel rust een bouwtitel voor maximaal 12 woningen.
3. De Lutte Noord: deze woningbouwlocatie aan de noordzijde van de Lutte biedt ruimte voor de toevoeging van woningen."

Hier is niets vermeld over woningen op de Stockakker c.q. aan het Pastoor Rudingpad.

In bijlage 3 is afbeelding 3.3 uit de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan afgebeeld. Deze schets is ook getoond op de klankbordgroepavond op 17 december 2018. Op mijn navraag gaf de gemeente Losser aan dat er een groene buffer zou komen naast de bestaande bebouwing zodat vanaf het buitengebied een natuurlijke grens zichtbaar is, in plaats van bebouwing.
In dezelfde toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan, na afbeelding 3, staat ook vermeld:

3.3.4.3 Toetsing van het plan aan de Inrichtingsvisie Kwaliteitsimpuls de Lutte
Ook hiervoor geld dat dit bestemmingsplan voorziet in een **actualisatie van het nu nog geldend planologisch regime voor de bebouwde kom van de Lutte en conserverend van aard is.** Omdat **uitsluitende de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd** levert dit plan geen directe bijdrage aan de genoemde kernwaarden. Het plan staat het realiseren van de inrichtingsvisie tevens niet in de weg. Geconcludeerd wordt dat de 'Inrichtingsvisie Kwaliteitsimpuls de Lutte' geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ook in Afbeelding 3.4: Welstandswaardering de Lutte (Bron: gemeente Losser), en Afbeelding 3.5: Welstandsambitie de Lutte (Bron: gemeente Losser) staat het betreffende deel nog steeds als "secundair groen".
Opnieuw is er dus **geen sprake van conservering** maar een wijziging van bestemming "agrarisch" naar "wonen".

Zoals hiervoor vermeld is er in de kern van De Lutte nog ruimte voor nieuwe woningen op het Luttermolenveld, plan Oosterbroek en De Lutte Noord. In de "Woonvisie Losser 2016 en verder" is voor de gemeente Losser het beleid op het gebied van wonen voor de komende jaren vastgelegd:

"Vijf speerpunten uit de Woonvisie 2016 e.v.

- de kwantitatieve verdeling van nieuwbouw
- de kwalitatieve verdeling van nieuwbouw
- het huisvesten van doelgroepen
- wonen en zorg
- duurzaam wonen

De nadruk komt de komende jaren steeds sterker te liggen op de bestaande woningvoorraad en of deze woningvoorraad voldoet aan de eisen die we met elkaar hieraan stellen. Te verwachten valt dat er de komende jaren steeds meer aandacht besteed zal moeten worden aan het zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.
In de Woonvisie Losser 2016 e.v. laat de gemeente het beleid over het **inbreiden van nieuwe woningen op groene plekken** in de gemeente los. Aan groene plekken zonder woonbestemming wordt geen woonbestemming meer toegekend. **Ook het beleid ten aanzien van de 'verdichting van dorpslinten en dorpsranden' is met het vaststellen van de Woonvisie ingetrokken."**

Ofwel: er is geen enkele reden om de bestemming van een stukje op de Stockakker te wijzigen van "agrarisch" naar "wonen".
De gemeente Losser stelt in 2020 een nieuwe Woonvisie op. Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie heeft de Stec groep in opdracht van de gemeente Losser het rapport "Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser" opgesteld. In dit rapport staat dat er een sterke afname is te verwachten in de woningbouw. Dit wordt ook bevestigd door Het Oversticht in haar rapport "Groei en krimp in Overijssel".
Zonder op de details in te gaan: het is de vraag of er ooit op de Stockakker woningen zullen worden gebouwd. Een enkele extra woning buiten het bestaande blok zorgt dan voor een forse dissonant die zeer lang, zo niet eeuwig, blijft bestaan. En waarom slechts 1 woning, waarom niet beginnen met een woning aan de noordzijde van de Stockakker. Daar is meerdere keren door de grondeigenaren om gevraagd.
De voorgestelde wijziging van bestemming is ad-hoc, niet gebaseerd op beleid of visie, nergens onderbouwd, en slechts ten voordele van de eigenaar van dat stuk grond die hij recent via een grondruil met de gemeente heeft verkregen.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.
Ik ga ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerp-bestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

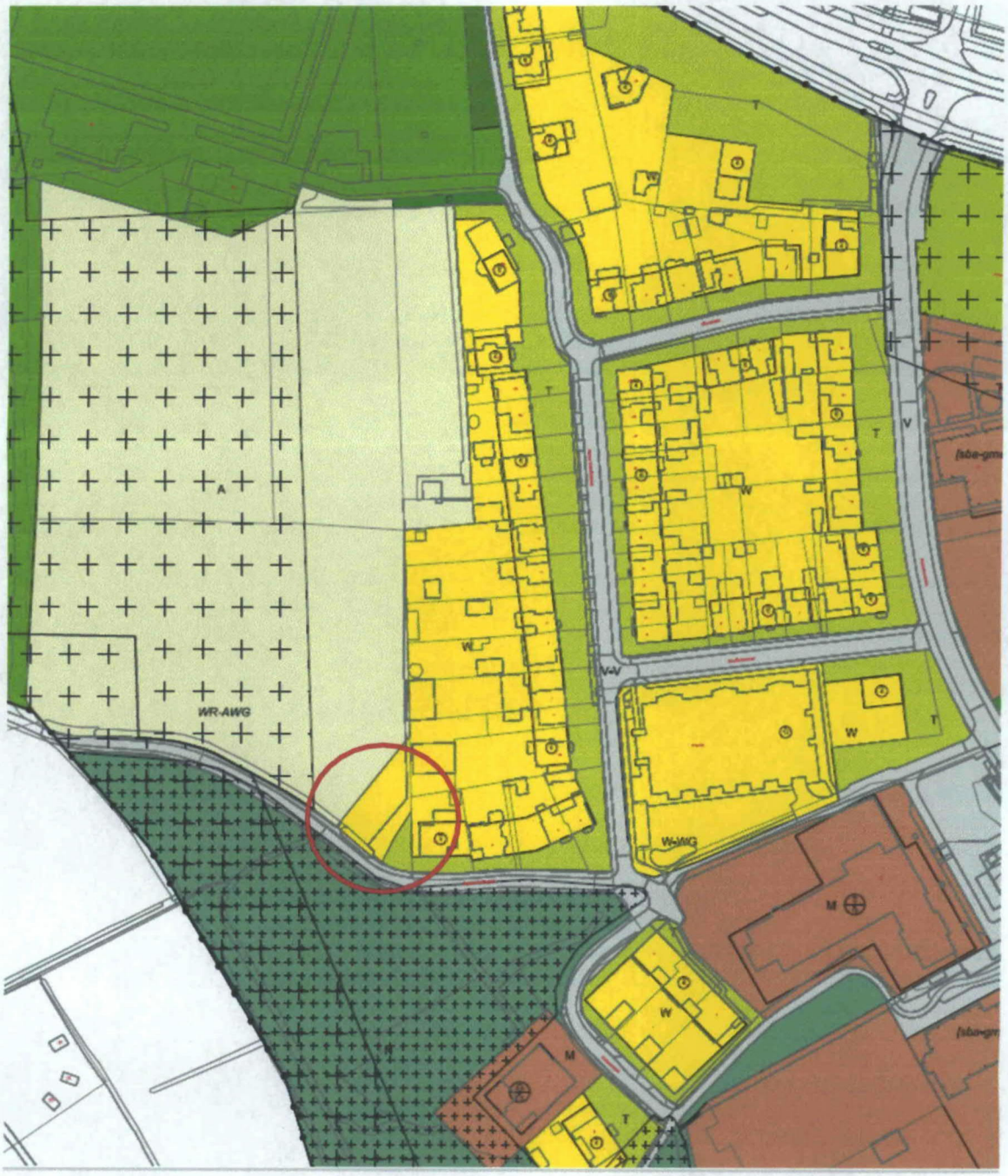
Met vriendelijke groeten,



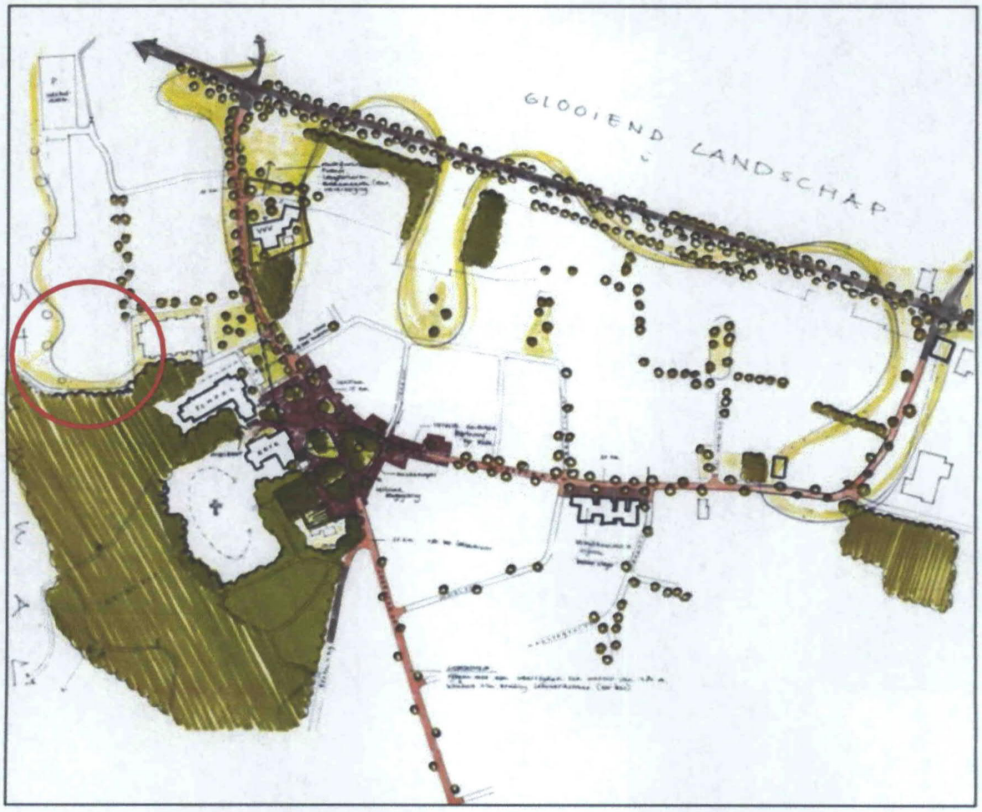
Bijlage 1: in bestemmingsplan De Lutte 2008:



Bijlage 2: in ontwerp-bestemmingsplan De Lutte 2020:



Bijlage 3: Uit Toelichting ontwerp-bestemmingsplan De Lutte 2020:



Afbeelding 3.3: Inrichtingsvisie kern de Lutte (Bron: Gemeente Losser)