

15201076
15.0007188

Gemeente Losser



De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De zienswijzen van de heer F.A. Versteegh en mevrouw A. Versteegh-Pool, Leliestraat 22 en de heer L.F.M. Roozeboom en mevrouw C. Luisman, Leliestraat 24, niet over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Losser Dorp, partiële herziening Irisstraat-Leliestraat ongewijzigd vaststellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 9 juni 2015;

griffier

voorzitter

Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Losser Dorp, partiële herziening Irisstraat-Leliestraat.

Er zijn twee zienswijzen ingediend door:

De heer F.A. Versteegh en mevrouw A. Versteegh-Pool, Leliestraat 22 te Losser en door de heer L.F.W. Roozeboom en mevrouw C. Luisman, wonende op het adres Leliestraat 24 te Losser. Deze woningen vormen een blok van twee woningen, dat niet wordt aangekocht en gesloopt. In beide zienswijzen voeren de indieners bezwaren aan tegen het bestemmingsplan en de nieuwe inrichting van hun omgeving.

De heer en mevrouw Versteegh.

- 1. Als de nieuwe huizen verhoogd worden gebouwd, dan krijgen de woningen Leliestraat 22 en 24 meer wateroverlast dan hen lief is. De gemeente moet hen zwart op wit garanderen dat er geen wateroverlast zal optreden. Als er wel wateroverlast zal optreden, zal de gemeente daarvoor verantwoordelijk zijn en blijven en dus ook eventuele schade en herstelkosten dienen te betalen.*

Regenbuien zijn heviger dan waarmee in het verleden werd gerekend. Er komt meer hemelwater in korte tijd. Om die reden dient meer aandacht te worden gegeven aan de wateropvang en –berging dan in het verleden. Ook is duidelijk dat in zijn algemeenheid als gevolg van veranderde weersomstandigheden, meer dan in het verleden, rekening moet worden gehouden met incidentele overlast van hemelwater. In het plangebied is op basis van nieuwe normen veel aandacht voor extra wateropvang en –berging, meer dan destijds op basis van de toen geldende normen bij de aanleg is gedaan. Vooral in het openbare gebied worden daarvoor diverse voorzieningen getroffen. De gemeente treft diverse maatregelen om wateroverlast, ook voor de woningen Leliestraat 20 en 24, zoveel te voorkomen. De gemeente heeft met bewoners van die woningen al verschillende malen gecommuniceerd, dat de inrichting van het gebied zodanig zal zijn, dat het water dat niet in het gebied kan worden opgevangen, zal worden afgevoerd en buiten het plan gebied opgevangen. De gemeente kan dus geen (waterdichte) garanties geven dat er nooit wateroverlast zal optreden. Wel kan de gemeente stellen dat de wateropvang door verschillende samenhangende maatregelen in het gebied aanmerkelijk beter zal worden dan in het verleden.

- 2. Parkeerplaatsen naast de betreffende woningen, tegen over elkaar, zijn onaanvaardbaar. Er worden 98 woningen afgebroken en er komen slechts 40 nieuwe woningen daar voor terug. Waarom moeten er veel meer dan de nu bestaande parkeerplaatsen worden aangelegd?*
Er is voor gekozen om de straten een vriendelijker aanzien te geven. In de huidige situatie vormt het parkeren her en der in de straat een rommelige aanblik. In de nieuwe situatie wordt op diverse verspreid in de wijk liggende plaatsen het parkeren geconcentreerd en beter ingepast. Ook in de huidige situatie zijn er naast de woning Leliestaat 24 parkeerplaatsen gelegen. In de nieuwe situatie wordt naast de woning een lager aantal

parkeerplaatsen aangelegd. Aan de overzijde van de straat zijn zes haaks op de weg liggende parkeerplaatsen gepland. In het verleden werd met een aanmerkelijk lager aantal parkeerplaatsen in woningbouwplannen gerekend. Wij hanteren nu de algemeen landelijk geldende normen, dat er in ieder nieuw plan, afhankelijk van het woningtype 1,6 tot 2,3 parkeerplaatsen per eengezinswoning beschikbaar dienen te zijn. In het nieuwe gebied worden door Domijn 40 sociale huurwoningen gebouwd, worden door Domijn 27 kavels in de vrije sector uitgegeven en worden er door de gemeente eveneens 6 kavels in de vrije sector uitgegeven. Er kan dan ook voor de bewoners van de woningen Leliestraat 22 en 24 geen sprake zijn van een in de toekomst mindere situatie met betrekking tot het parkeren. Er worden evenmin teveel parkeerplaatsen aangelegd.

3. *De Leliestraat blijft eenrichtingsweg. Als bewoners parkeerplaatsen krijgen die te ver van hun nieuwe woning zijn gesitueerd, zal het beslist regelmatig voorkomen dat er tegen de rijrichting in wordt gereden. Dit gaat extra gevaar en overlast opleveren, waartegen streng moet worden opgetreden.*

De handhaving van het éénrichtingsverkeer is noodzakelijk vanuit een goede inrichting en de verkeersveiligheid. Wij kunnen nooit garanderen dat er door bewoners niet tegen de verkeersregels wordt gezondigd, echter de inrichting van de straat zal dit ontmoedigen. Naast de handhaving van verkeersregels door de politie is daarbij uiteraard een goede sociale controle van buurtbewoners ook zeker van belang.

4. *Het afwateringspunt voor de opvang van overtollig water zal maximaal "slechts" 30 cm. Hoog worden en niet hoger. Zij maken daartegen ernstige bezwaren omdat kinderen kunnen verdrinken. Er moet ernstig rekening worden gehouden met het gevaar van verdrinkende kinderen. als toch een klein kind zou verdrinken, stellen zij zowel Domijn als de gemeente daarvoor ten volle aansprakelijk.*

In het grotere "groene" gebied zullen wadi's worden aangelegd. Deze zijn noodzakelijk om tijdelijk water te kunnen opvangen na incidentele hevige buien. Wij zijn ons bewust dat iedere hoeveelheid water in bijvoorbeeld sloten, greppels en vijvers potentieel gevaar kan opleveren voor kleine kinderen. Het is echter in onze maatschappij niet mogelijk om ieder gevaar uit te sluiten. Ook ouders en verzorgers hebben een taak in het toezicht. Wadi's zijn noodzakelijk om deel uit te maken van de eerste opvang van water bij hevige buien. Over het algemeen is het water na een dag weer verdwenen.

5. *Zij maken bij voorbaat bewust vooraf al bezwaar tegen een eventuele verandering van huisnummers. Zij accepteren geen wijziging in de huisnummers.*

Er is geen voornemen om de huisnummering te wijzigen.

6. *Elke huurder heeft een bedrag van minimaal € 7.000,-- en Domijn heeft gezegd dat voor elke tijdelijke wisselwoning € 20.000,-- is uitgegeven om deze gelijkwaardig te maken. De bewoners van de woningen Leliestraat 22 en 24 ontvangen geen enkele tegemoetkoming voor alle overlast en de nog 4 jaar te verwachten overlast. De familie is van mening dat de*

gemeente Domijn moet adviseren ook de eigenaren van de woningen (nummers 22 en 24) een redelijke vergoeding te geven. De bewoners hebben het volste recht op een ruime compensatie. De familie is daarnaast van mening dat de gemeente Domijn financieel kan ondersteunen, zoals bijvoorbeeld met de b.t.w., want Domijn moet ook aan de sloper flink wat betalen.

Domijn stelt de huurders in staat om tegen een vergoeding te kiezen voor een andere woning. Een vergoedingsregeling is noodzakelijk om te bewerkstellingen dat verplicht te verlaten woningen tijdig kunnen worden gesloopt. Dat is volstrekt gebruikelijk bij herstructurering van gebieden. Eveneens is het gebruikelijk dat wisselwoningen geschikt worden gemaakt om te dienen voor tijdelijke huisvesting van mensen die in de nieuw te bouwen woningen willen terugkeren naar hun voormalige woonomgeving.

Er is geen enkele verplichting dat Domijn ook bewoners van bestaande koopwoningen financieel zou moeten compenseren, omdat in hun omgeving bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarbij is het onvermijdelijk dat een dergelijk proces enige hinder zal geven. Hinder dient men te accepteren, overlast echter niet. Overlast is immers onaanvaardbare hinder.

De gemeente Losser heeft overigens geen enkele bevoegdheid of anderszins een mogelijkheid om Domijn bijvoorbeeld met b.t.w. te ondersteunen. Het wel of niet heffen van omzetbelasting is een bevoegdheid van het rijk en gaat volledig buiten de gemeentelijke competentie om.

7. *De familie maakt bezwaar tegen elke vorm van overlast. Sloop en bouw de huizen zodanig dat zij geen overlast ondervinden.*

Zoals onder 7. Is vermeld, dient er zodanig te worden gewerkt dat er bij de sloop en bouw geen overlast zal ontstaan.

8. *De familie maakt bezwaar tegen een speeltuin midden in hun wijk. Dat geeft niet alleen veel herrie maar heel doodgewoon erg veel overlast. Zij wil geen hangplek voor de oudere jeugd midden tussen de huizen.*

Er is geen speeltuin midden in de wijk gepland. We kunnen overigens niet uitsluiten dat er in de toekomst in de wijk een enkel speeltoestel kan worden geplaatst.

9. *De familie maakt ernstig bezwaar tegen de voorbestemde lantaarnpalen zoals die al gepland zouden zijn, want ze vindt die foeilelijk en ze passen echt niet in de Leliestraat.*

Ons is niet bekend op welke voorbestemde lantaarnpalen wordt gedoeld. Er is nog geen verlichtingsplan gemaakt. Dat betekent dat wij op dit moment niet weten welke lantaarnpalen geplaatst gaan worden.

De heer en mevrouw Roozeboom en mevrouw Luisman.

1. *De familie maakt bezwaar tegen de situering van de parkeerplaatsen naast de woning Leliestraat 24. De familie draagt als oplossing aan om een aanmerkelijk lager aantal*

parkeerplaatsen aan te leggen. De familie is van mening dat er voldoende speling is in het aantal parkeerplaatsen.

Wij verwijzen voor een gemeentelijke reactie naar het gestelde onder punt 2. van de zienswijze van de familie Versteegh.

2. *De familie is niet gerust op het nieuwe afwateringssysteem. De familie vraagt met klem om hierover met hen in contact te treden. Daarnaast wil de familie dat op kosten van Domijn of de gemeente een rapport wordt opgesteld over de huidige stand van zaken wat betreft de vochtproblematiek in de woningen Leliestraat 22 en 24.*

Zoals gesteld onder punt 1. op de zienswijze van de familie Versteegh zal de gemeente zich zeer inspannen om te voorkomen dat de families wateroverlast ondervinden als gevolg van de bouw van woningen en de inrichting van het openbare gebied. Er is dan ook geen reden om te veronderstellen dat vochtoverlast als gevolg van de nieuwe situatie zal ontstaan. Zoals hen reeds eerder tijdens voorlichtingsavonden is gemeld, is de gemeente uiteraard graag bereid om met de families in overleg te treden en te blijven. De gemeente is van mening dat er geen reden is om op kosten van de gemeente of Domijn een rapport te laten opstellen over de huidige vochtproblematiek van de woningen Leliestraat 22 en 24.

3. *De familie heeft een algemeen bezwaarpunt. De gemeente en Domijn spreken in hun plannen over het maken van een aangenaam leefklimaat, maar vergeet dat de bewoners van de woningen Leliestraat 22 en 24 minimaal vier jaar overlast zullen ervaren. Dat weegt zwaar op hun geestelijke en lichamelijke gemoedstoestand. De bewoners van beide woningen willen om verschillende redenen elders wonen, maar zijn genoodzaakt om hun plannen "on hold" te zetten. De woningen zijn niet te verkopen, want niemand wil vier jaar overlast hebben. Zij willen graag zien dat de gemeente lossen ook aan hun belangen denkt en deze vooral behartigt.*

Zowel de gemeente als Domijn zijn organisaties die vanuit hun posities in het maatschappelijk belang zuinig moeten omgaan met de aan hen toevertrouwde middelen. Hoewel wij begrijpen dat de bewoners, ieder vanuit hun eigen posities, ook graag zouden zien dat hun woningen worden aangekocht, hebben wij er anderszins begrip voor dat Domijn alleen die woningen aankoopt, die noodzakelijk zijn om de nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Wij achten het dan ook niet reëel dat Domijn gedwongen zou moeten worden om extra woningen buiten de grenzen van het plangebied aan te kopen. Domijn werkt volgens de regels en dat betekent dat het vervangen van een woning door een nieuwe een zaak is die niet tevens de verplichting geeft om ook woningen van derden eveneens te vervangen of aan te kopen.