

Nota van zienswijzen plan De Muchte

(Docnr 11.0009718)

(zaaknr 19z03132)

1 Inleiding

In het ontwerp bestemmingsplan 'Losser, De Muchte' is de bestemming "Maatschappelijk" van het gebied dat ligt tussen de straten Vlasakker, Diepenbrocklaan en Muchteweg gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Losser dorp van de gemeente Losser.

De geldende bestemming "Maatschappelijk" is gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Wonen-Woongebouw, Tuinen en Groen. Onder deze nieuwe bestemmingen is vooral beoogd woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan 'Losser, De Muchte' heeft met ingang van donderdag 7 oktober 2021 tot en met woensdag 18 november 2021 als ontwerp ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van ter inzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. De twee zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Behandeling van de zienswijzen heeft conform de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) plaatsgevonden.

2.1 Zienswijze 1 (Diepenbrocklaan 10, Losser) docnr 21.0030997

De zienswijze van reclamant richt zich met name op het deel van het plangebied dat is gelegen tegenover de woning van reclamant.

Samenvatting zienswijze 1

- A. Het uitzicht vanuit de woning van indiener wordt slechter en het wordt drukker in de omgeving.
- B. De beoogde bebouwing komt dichterbij naar het perceel van indiener.
- C. Het ontwerp plan voorziet in minder groen dan in de huidige situatie aanwezig is.
- D. De maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter zoals in het plan is opgenomen, is niet nodig.
- E. Gevoerd wordt voor de impact van de nog aan te leggen parkeerplaatsen alsmede het aantal parkeerplaatsen en verlies van bestaand groen. Parkeervoorzieningen zouden meer richting het appartementencomplex gesitueerd moeten worden. Toekomstige bewoners van dat complex hebben niet zoveel parkeerplaatsen nodig gelet op de doelgroep die veelal niet over rijbewijs beschikken.

Reactie gemeente op zienswijze 1

Ad A en B

Op basis van artikel 3.1. Wro worden voor een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan aangewezen gronden bestemmingen toegewezen. De bestemming wordt voornamelijk ingegeven door de gewenste mogelijkheden in het plan met als randvoorwaarde een goede ruimtelijke ordening.

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om de gewenste hoofdfuncties 'Wonen' en 'Groen'. De invulling van beide functies is in het bestemmingsplan onderbouwd.

Op voorhand is door het gemeentelijk kwaliteitsteam een stedenbouwkundige schets opgesteld als basis voor het op te stellen bestemmingsplan waarbij het uitgangspunt is dat het appartementencomplex huurwoningen van Domijn in het plangebied wordt opgenomen en vervolgens te schetsen welke stedenbouwkundige mogelijkheden er zijn voor woningen die doelgroep onafhankelijk zijn. Dat maakt dat het plangebied wezenlijk anders wordt ingericht dan binnen de oude bestemming 'Maatschappelijk' en met de toenmalige functies het geval was. Inderdaad is het zo dat het voorheen ruim bemeten voorterrein van de voormalige muziekschool tegenover de woningen van reclamanten een andere functie krijgt en dientengevolge ook de groenstrook aan die zijde van de Diepenbrocklaan anders zal worden ingericht en bebouwing dichterbij

richting de woning van reclamant komt. Vanuit stedenbouwkundig perspectief achten wij de nieuwe invulling alleszins aanvaardbaar.

Conclusie: het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden.

Ad C.

Het bestemmingsplan bevat geen inrichtingsplan, maar bevat het juridisch planologische kader om toekomstige gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente werkt het plan voor de inrichting van de openbare ruimte separaat uit en betreft de buurtbewoners hierbij. De gemeente heeft schriftelijk gevraagd aan omwonenden van de Vlasakker, Diepenbrocklaan en Muchteweg om zich aan te melden voor participatie in dit traject. Twee buurtbewoners hebben zich aangemeld en die worden uitgenodigd om mee te denken over de inrichting. Uitgangspunt is om bij het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening te houden met handhaving bestaand groen i.c. de bestaande bomen en hierin een zorgvuldige afweging te maken. In dat proces wordt het totale plangebied integraal ontworpen, dat wil zeggen de ruimte direct aangrenzend aan de woningen en in het tussengebied achter woningen als ook het gebied van de omliggende wegen. Bij toekomstige uitvoeringswerkzaamheden worden bomen beschermd tegen mogelijk schade. In de uitvoeringsfase zal daar nadrukkelijk aandacht aan worden besteed. Op voorhand kan niet worden gegarandeerd dat alle bestaande groen wordt gehandhaafd.

Conclusie: het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden.

Ad D.

Bouwhoogte appartementengebouw.

De bouwhoogte voor het appartementengebouw voor Domijn is maximaal 10 meter. Inmiddels is gebleken dat een maximale bouwhoogte van 9 meter nodig is. De bouwhoogte van 10 meter is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie: het bestemmingsplan kan op dit onderdeel worden aangepast.

Bouwhoogte grondgebonden woningen.

De maximaal toegestane bouwhoogte is gelet op het beoogde type woning lager dan reguliere woningen die in het bestemmingsplan Losser Dorp een maximale bouwhoogte van 10 meter kennen. Inderdaad zullen voorzieningen zoveel mogelijk op de begane grond gebouwd worden, maar ook op de verdieping is ruimte om gewenste ruimtes in te delen en daarvoor wordt in het bestemmingsplan de ruimte geboden. Echter is hiervoor geen bouwhoogte van 9 meter noodzakelijk maar maximaal 8 meter.

Conclusie: het bestemmingsplan kan op dit onderdeel worden aangepast

Ad E.

Parkeren

Het is noodzakelijk in het plangebied tenminste een voorgeschreven aantal parkeerplaatsen te realiseren. De situering van de parkeerplaatsen wordt in het ontwerp van de openbare ruimte op zorgvuldige en de minst bezwarende wijze opgenomen. De woningen van Domijn zijn huurwoningen

en ook daarvoor geldt een parkeernorm. Daarbij is het niet relevant of bewoners al dan niet over een rijbewijs beschikken en mag dit geen afweging zijn in het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Conclusie: het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

2.2 Zienswijze 2 (Diepenbrocklaan 8, Losser) docnr 21.003100

De zienswijze van indiener richt zich met name op het deel van het plangebied dat is gelegen tegenover de woning van de indiener en het appartementencomplex.

Samenvatting zienswijze 2

- A. Ten opzichte van de oude situatie komt in het nieuwe plan de bebouwing dichterbij de straat toe.
- B. Wanneer de rooilijnen naar achteren worden geplaatst, wordt meer voldaan aan het behoud van de huidige rooilijnen en meer recht gedaan aan de intentie om bomen te sparen.
- C. Er zou meer afstand tussen nieuwe bebouwing en de bestaande eiken moeten worden aangehouden.
- D. Het bestemmingsplan voorziet niet in bepalingen met betrekking tot het maximaal aantal te bouwen wooneenheden. Gevraagd wordt de aantallen woningen in de regels en verbeelding op te nemen.
- E. Indiener stelt voor om de maximale bouwhoogte op 8 meter te stellen voor de grondgebonden woningen en de bouwhoogte van het appartementencomplex te beperken tot maximaal 8 meter.
- F. Het bestemmingsplan voorziet niet in inrichting van de openbare ruimte, terwijl de impact van de inrichting op de omgeving van indiener groot kan zijn.
- G. Het lijkt aantal parkeerplaatsen lijkt niet reëel aangezien eigenaren op eigen terrein (oprit) parkeren en vermoedelijk de toekomstige bewoners van het appartementencomplex niet zoveel parkeerplaatsen nodig hebben.
- H. Parkeerplaatsen zouden ook meer bij het appartementencomplex gesitueerd moeten worden in plaats van de Diepenbrocklaan. Minder parkeren aldaar levert meer overlevingskansen voor de bomen op.

Reactie gemeente op zienswijze 2

Ad A, B,C

Op basis van artikel 3.1. Wro worden voor een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan aangewezen gronden bestemmingen toegewezen. De bestemming wordt voornamelijk ingegeven door de gewenste mogelijkheden in het plan met als randvoorwaarde een goede ruimtelijke ordening.

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om de gewenste hoofdfuncties 'Wonen' en 'Groen'. De invulling van beide functies is in het bestemmingsplan onderbouwd.

Op voorhand is door het gemeentelijk kwaliteitsteam een stedenbouwkundige schets opgesteld als basis voor het op te stellen bestemmingsplan waarbij het uitgangspunt is dat het appartementencomplex huurwoningen van Domijn in het plangebied wordt opgenomen en

vervolgens te schetsen welke stedenbouwkundige mogelijkheden er zijn voor woningen die doelgroep onafhankelijk zijn. Dat maakt dat het plangebied wezenlijk anders wordt ingericht dan binnen de oude bestemming 'Maatschappelijk' en met de toenmalige functies het geval was. Inderdaad is het zo dat het voorheen ruim bemeten voorterrein van de voormalige muziekschool tegenover de woningen van reclamanten een andere functie krijgt en dientengevolge ook de groenstrook aan die zijde van de Diepenbrocklaan anders zal worden ingericht en bebouwing dichter richting de woning van reclamant komt. Vanuit stedenbouwkundig perspectief achten wij de nieuwe invulling alleszins aanvaardbaar.

Conclusie: het bestemmingsplan wordt niet aangepast

Ad D

In het bestemmingsplan zijn niet expliciet de aantallen woningen genoemd. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door het maximaal aantal woningen per bouwstrook ook expliciet in de regels te benoemen. Dat geldt ook voor het appartementencomplex waarvoor het voornemen bestaat om daarin maximaal 16 huurappartementen te realiseren. Op de hoek van de Diepenbrocklaan/Muchtweg is een blok van 4 rijenwoningen voorzien. In de overige bouwstroken is het de bedoeling om blokjes van twee aaneen te bouwen.

Conclusie: het ontwerp bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast door een maximaal aantal woningen te benoemen in de regels en dit aan te geven middels een koppeling (maximaal aantal) op de verbeelding.

Ad E

Bouwhoogte appartementengebouw.

De bouwhoogte voor het appartementengebouw voor Domijn is maximaal 10 meter. Inmiddels is gebleken dat een maximale bouwhoogte van 9 meter nodig is. De bouwhoogte van 10 meter is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie: het bestemmingsplan kan op dit onderdeel worden aangepast.

Bouwhoogte grondgebonden woningen.

De maximaal toegestane bouwhoogte is gelet op het beoogde type woning lager dan reguliere woningen die in het bestemmingsplan Losser Dorp een maximale bouwhoogte van 10 meter kennen. Inderdaad zullen voorzieningen zoveel mogelijk op de begane grond gebouwd worden, maar ook op de verdieping is ruimte om gewenste ruimtes in te delen en daarvoor wordt in het bestemmingsplan de ruimte geboden. Echter is hiervoor geen bouwhoogte van 9 meter noodzakelijk maar maximaal 8 meter.

Conclusie: het bestemmingsplan kan op dit onderdeel worden aangepast

Ad F

Het bestemmingsplan bevat geen inrichtingsplan, maar bevat het juridisch planologische kader om toekomstige gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente werkt het plan voor de inrichting van de openbare ruimte separaat uit en betreft de buurtbewoners hierbij. De gemeente heeft schriftelijk gevraagd aan omwonenden van de Vlasakker, Diepenbrocklaan en Muchtweg om zich aan te melden voor participatie in dit traject. Twee buurtbewoners hebben zich aangemeld en die worden uitgenodigd om mee te denken over de inrichting. Uitgangspunt is om bij het ontwerpen

en inrichten van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening te houden met handhaving bestaand groen i.c. de bestaande bomen en hierin een zorgvuldige afweging te maken. In dat proces wordt het totale plangebied integraal ontworpen, dat wil zeggen de ruimte direct aangrenzend aan de woningen en in het tussengebied achter woningen als ook het gebied van de omliggende wegen. Bij toekomstige uitvoeringswerkzaamheden worden bomen beschermd tegen mogelijk schade. In de uitvoeringsfase zal daar nadrukkelijk aandacht aan worden besteed. Op voorhand kan niet worden gegarandeerd dat alle bestaande groen wordt gehandhaafd.

Conclusie: het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast

Ad G en H

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven waar op de parkeernorm is gebaseerd. Dat is in essentie de CROW richtlijn. Daarop is de normering gebaseerd bij de bestemmingsplannen. Het gaat dan om het aantal minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen dat mede gerelateerd is aan het type woningen in het plangebied. De ruimte vinden we dan op particulier terrein (er is dus ook met gebruik van opritten rekening gehouden) en in het openbare gebied. De gemeente is op dit moment bezig met een inrichtingsplan waarop we de detaillering en de locaties voor het parkeren nader inkleuren. De vermelde aantallen parkeerplaatsen als aangegeven, moeten worden gerealiseerd. De (speculatieve) verwachting dat bewoners in het appartementencomplex minder auto gebruik kennen, wordt daarin niet meegewogen. De beschreven normering is het vetrekpunt. Daarbij wordt opgemerkt dat de beoogde samenstelling van de groep bewoners van het complex niet altijd dezelfde hoeft te zijn in de toekomst. Het zijn en blijven reguliere huurwoningen voor de woningbouw corporatie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast

Ambtshalve aanpassing

Het voorgenomen bouw plan van Domijn is enigszins aangepast en dientengevolge moet ook de bouwstrook voor het appartementencomplex in geringe mate aangepast worden en de voorziene bergingen bij de appartementen worden beter ingepast.

Vergelijking

Uitsnede uit het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen o.g.v. het oorspronkelijke bouwplan Domijn (o)

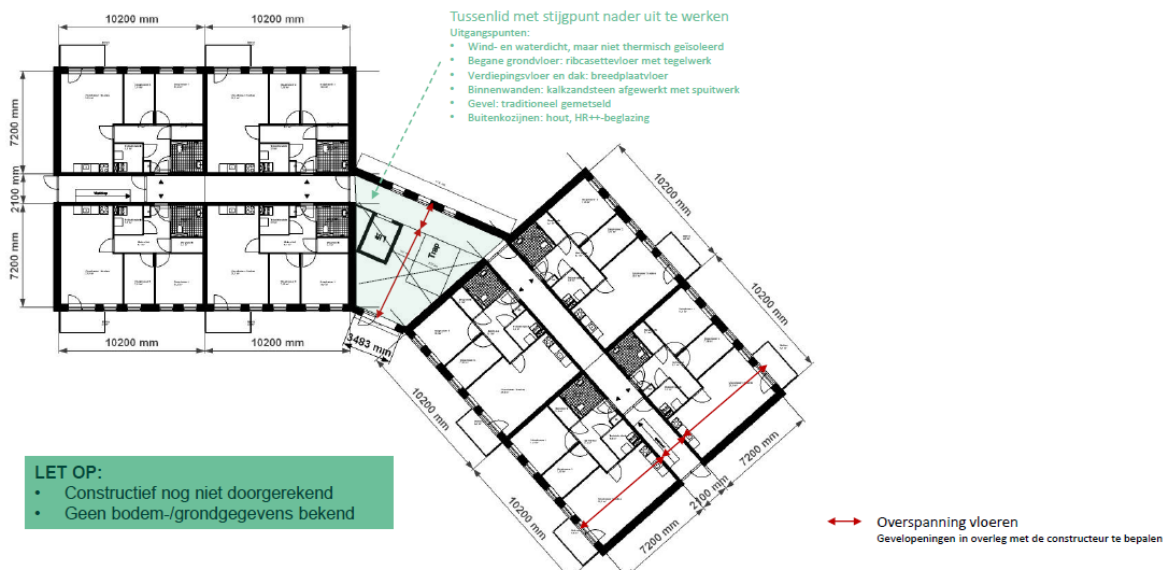


Oorspronkelijk bouwplan (o)



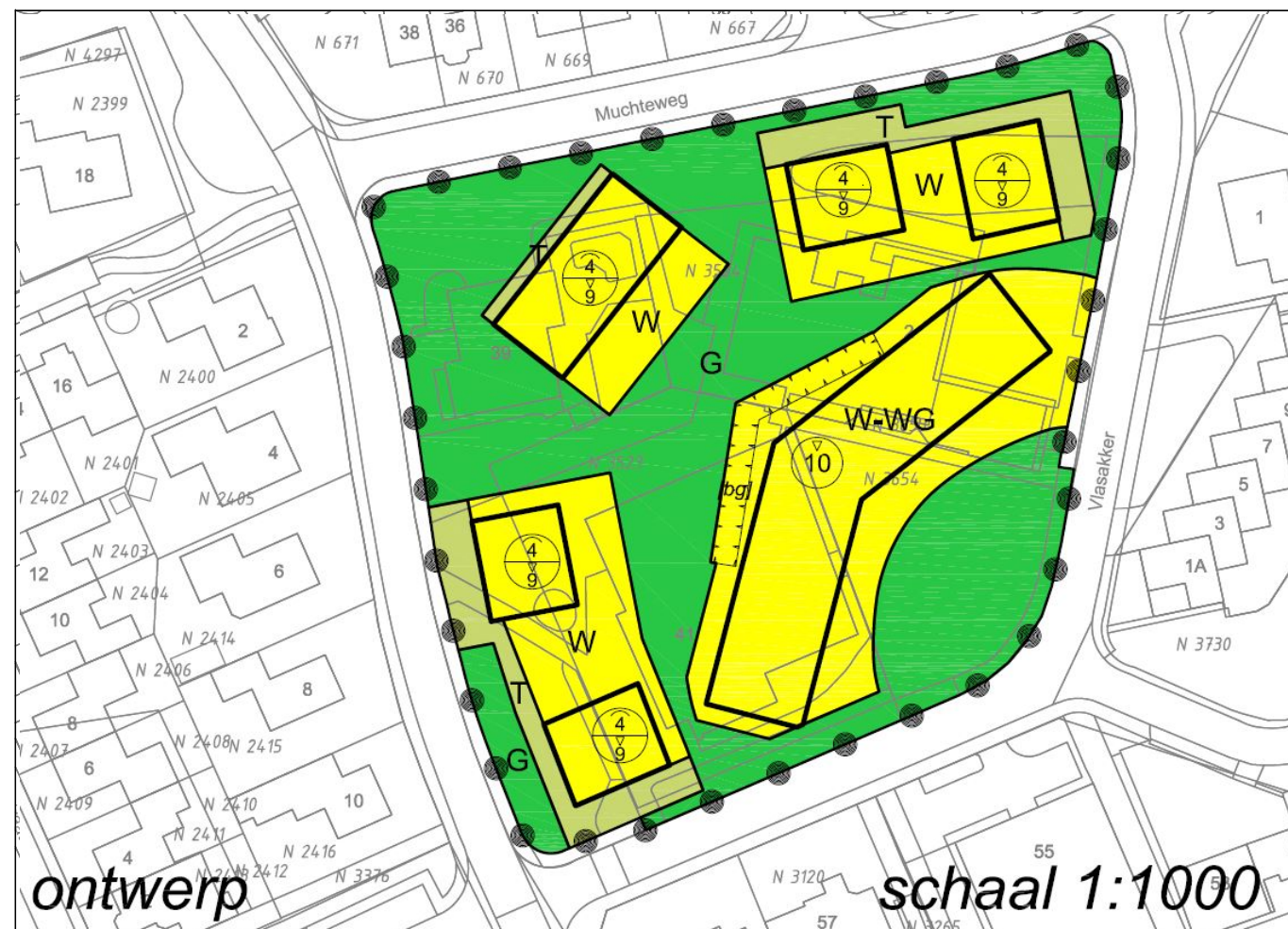
Voorstel gewijzigd bouwplan

Plattegrondprincipe



Aangepast plan - vastgesteld





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- W Wonen
- W-WG Wonen - Woongebouw

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

Maatvoeringen

- 16 maximum aantal wooneenheden
- 9 maximum bouwhoogte (m)
- 4/8 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Losser Losser - De Muchte

Bestemmingsplan - Vergelijking ontwerp met vastgesteld

PROJECT	20210055
FORMAAT	A3
SCHAAL	1:1000
KAART	1/1
GETEKEND	RV
IDN	NL.IMRO.0168.01BP001PH16-0401

Vastgesteld	---
Ontwerp	04-10-2021
Voorontwerp	12-07-2021
Concept	23-03-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

