

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Kroepsweg 1, de Lutte”

Gemeente Losser



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet.....	3
1.2	Wet bescherming persoonsgegevens.....	3
1.3	Ingediende zienswijzen	3
2.	Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie.....	4
	Zienswijze 1	4

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

Het ontwerpbestemmingsplan “Kroepsweg 1, de Lutte” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang van 14 december 2023) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze Nota van zienswijzen wordt de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Daarna wordt een conclusie getrokken.

1.2 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. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. 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. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.3 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingekomen. Het betreft de volgende zienswijze:

1. Zienswijze van Reclamant met kenmerknnummer 24.0003098 en dagtekening 8 januari 2024, aangevuld in een gesprek op 22 januari 2024 waarvan een mailverslag is gemaakt waar reclamant akkoord op heeft gegeven met kenmerk 24.0003102.

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant maakt zich zorgen over privacy en geluidsoverlast als gevolg van de ontwikkeling.
- b) In het bestemmingsplan leest reclamant niet wat de gevolgen zijn voor de huidige omwonenden door de bouw van een groot aantal appartementen en de wijziging in de bestemming (supermarkt). De druk in het gebied rondom dit deel van het Luttermolenveld zal sterk toenemen.
- c) Hoe worden de balkons bij de nieuwbouw gesitueerd? Indien deze aan de zijde van de woning van reclamant worden gesitueerd komt de privacy in het geding.
- d) Wat wordt het peil van de nieuwbouw? Blijft dit gelijk met het huidige maaiveld?
- e) Hoe zit het met de nieuwe situatie qua parkeren en hoe wordt voorkomen dat mensen alsnog buiten de parkeervakken langs de Rosmolen parkeren?
- f) Is er al meer bekend over de herontwikkeling van de sporthal die met dit plan behouden blijft? Als hierin ook appartementen komen in meerdere bouwlagen dan gaat dit ten koste van de privacy in de achtertuin van reclamant en dat is niet gewenst.

Reactie gemeente

- a) Met de ontwikkeling wordt, m.u.v. de huidige sporthal, de huidige bestemming 'Gemengd' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De huidige bestemming 'Gemengd' staat diverse functies toe die kunnen leiden tot geluidsoverlast, bijvoorbeeld horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel in de food-sector. De mogelijkheid om deze functies uit te oefenen komt te vervallen voor de gebouwen die worden herontwikkeld tot woongebouwen. In tegenstelling tot de hiervoor genoemde functies, wordt een functie 'wonen' niet beschouwd als een functie die kan leiden tot geluidsoverlast. Met de wijziging van de bestemming verbeterd de planologische situatie voor reclamant voor zover het betreft geluidsoverlast.
Wat betreft privacy wordt opgemerkt dat het dichtstbijzijnde nieuwe woongebouw zich op ruim 45 meter bevindt van het perceel van reclamant. Op deze afstand zal, ook gelet op de situering van de woning van reclamant, hooguit sprake zijn van een zeer beperkte aantasting van de privacy van reclamant. Van een onevenredige aantasting van de privacy is naar onze mening geen sprake.
- b) In het kader van deze ontwikkeling is wel degelijk beoordeeld wat de gevolgen zijn voor de omwonenden door deze ontwikkeling. Zo is in paragraaf 5.5.3.2 bijvoorbeeld het volgende opgenomen: *In gebouwen 1 en 2 worden uitsluitend woningen gerealiseerd. De functie wonen is niet milieubelastend en zorgt daarmee niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonend.*
Gelet op de functies die komen te vervallen met het voorliggende bestemmingsplan (zie ook onze reactie op onderdeel a.), zal de druk in het gebied niet toenemen. In tegenstelling, met deze herziening van het bestemmingsplan vervallen juist diverse functies die zouden kunnen leiden tot een toename van de druk in dit deel van het Luttermolenveld. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de ontsluiting die momenteel

aanwezig is op de Rosmolen (nabij de woning van reclamant) en ook gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer, komt te vervallen. Dit wordt een ontsluiting voor langzaam verkeer (wandelaars en fietsers) en hulpdiensten. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats op de Kroepsweg. Van een toename aan druk in dit gebied van het Luttermolenveld is in vergelijking met de planologisch toegestane situatie naar onze mening dan ook geen sprake.

- c) In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over de situering van de balkons. Op basis van het nu voorliggende ontwerp, dat tevens onderdeel uitmaakt van de met exploitant gesloten overeenkomst, worden de balkons van het kleine woongebouw gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het gebouw. De kans op inkijk in de achtertuin vanaf deze balkons is zeer klein. Daarnaast is sprake van een ruime afstand tot het woonperceel van reclamant waardoor de privacy van reclamant naar onze mening niet onevenredig wordt aangetast (zie ook onze reactie op onderdeel a.).
- d) In het bestemmingsplan is een begrip opgenomen voor peil. Dit komt overeen met de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang of indien de hoofdtoegang niet direct grenst aan de weg de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. De ontwikkelende partij geeft aan dat op de bestaande betonvloer een nieuwe betonvloer (met isolatie gemaakt). Hierdoor komen de woningen op de begane grond iets hoger dan de huidige begane grondvloer van de centrumhal.
- e) In paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder meer ingegaan op het aspect parkeren. Zoals hieruit blijkt is in de nieuwe situatie (twee woongebouwen en een sporthal) sprake van een parkeerbehoefte van maximaal 136 parkeerplaatsen. In totaal worden in het plangebied 150 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is ruim voldoende om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.
In de nieuwe situatie wordt het plangebied voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Kroepsweg. De ontsluiting op de Rosmolen komt voor gemotoriseerd verkeer te vervallen. Door deze wijzigingen qua ontsluiting is het niet logisch voor bewoners van de nieuwe appartementen of bezoekers van de sporthal om langs de Rosmolen te parkeren. Het parkeren buiten de parkeervakken langs de Rosmolen staat los van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Hier wordt dan ook niet verder inhoudelijk op ingegaan.
- f) Op dit moment is bij ons niet bekend of de huidige sporthal naar de toekomst toe ook herontwikkeld gaat worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ook niet in deze mogelijkheid, op dit onderdeel wordt dan ook niet verder inhoudelijk ingegaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.