

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'DENEKAMP, LATTROP-
PERSTRAAT 1'.**

Inhoudsopgave

1.	<u>Inleiding</u>	2
2.	<u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1	Reclamant 1	3
2.2	Reclamant 2	7
3.	<u>WIJZIGINGEN</u>	9

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het bestemmingsplan maakt het ontwikkelen van 6 woningen op deze locatie mogelijk.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. **BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 7 februari 2024

Datum ontvangst: 8 februari 2024

1. In strijd met 'Beleidsnota inbreidingslocaties 2020'

Gemeentelijk standpunt

In paragraaf 3.4 van de 'Beleidsnota inbreidingslocaties 2020' is door de gemeenteraad bepaald welke locatie in aanmerking komen voor inbreiding. Inbreiding is een locatie die ligt in bestaand bebouwd gebied en dat betekent dat het moet gaan om gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van de geldende bestemmingsplannen. Indien sprake is van een dergelijke plek dan is inbreiding mogelijk als het gaat om een structuurversterkende plek. Die zijn plekken die in bestaand bebouwd gebied zijn gelegen en goed bereikbaar zijn voor al het verkeer en door herontwikkeling van woningbouw bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit in de kern o.a. door de (her)ontwikkeling van een lege plek die voldoet aan de omschrijving van stedelijke functies.

In paragraaf 4.4.3 van de plandoelstelling heeft een toetsing aan deze beleidsnota plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er sprake is van locatie die binnen het bestaand bebouwd gebied is gelegen en het is voorzien van de bestemming 'wonen', waarmee de grond benut kan worden voor stedelijke functies. Ook is de locatie goed bereikbaar voor het verkeer. En door de herontwikkeling van deze lege plek, waar de bestaande woning reeds is gesloopt, wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern Denekamp.

Het gaat in dit geval om herontwikkeling van een groot perceel met één incurante woning. De kavel en de woning zijn niet meer passend in de huidige markt, zowel omdat de woning sterk verouderd was als dat het niet passend is bij de doelgroep.

Gelet op het voorgaande is het plangebied een locatie die op grond van de beleidsnota in aanmerking komt voor inbreiding.

Verder volgt uit paragraaf 4.4.3 dat ook is voldaan aan de overige voorwaarden die in paragraaf 3.5 van de beleidsnota zijn genoemd, te weten: aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur, kavels grenzend aan de openbare weg, samenhang met de omgeving en geen onevenredige aantasting van woonmilieus. De nieuw te ontwikkelen woningen zijn twee blokken met twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Vanwege de prijsstijgingen en de krapte op de woningmarkt, is het niet meer van deze tijd om kavels van ruim 1000 vierkante meter te ontwikkelen zoals in de jaren '70 en '80 gedaan is (deel van de Knik en de Lattropperstraat). Met voortuinen van 10 meter of meer, en daarmee aansluiten bij de voorgevelrooilijn zoals deze nu in de Knik aanwezig is, is het niet mogelijk om betaalbare woningen voor de juiste doelgroep te realiseren. Naastgelegen woning aan de Knik staat c.a. 3 meter achter de voorgevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning. De bouwomstandigheden en bouwhoogtes sluiten aan bij de bouwhoogtes die in de omgeving vaker voorkomen.

In de nabije omgeving aan de Lattropperstraat en de Churchillstraat zijn ook kleinere kavels met vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen gelegen. Zoals volgt uit de plantoelichting wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2. Woonvisie versus Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020

Gemeentelijk standpunt

Het plan dat voorligt moet voldoen aan de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsnota's. Er is geen rangorde tussen de Woonvisie 2021+ en de Beleidsnota Inbreidingslocaties.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

3. In strijd met het vigerende bestemmingsplan

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan Denekamp Kern is in artikel 21.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is bevoegd voornoemd plan te wijzigen. Die bevoegdheid waar reclamant op doelt ziet op de vergroting of wijziging van het bouwvlak. Ten eerste is er sprake van een bevoegdheid en is het college niet verplicht om hiervan gebruik te maken en ten tweede ziet de bevoegdheid slechts op de wijziging of vergroting van het bouwvlak en voorliggend bestemmingsplan ziet daar niet op, zodat het college niet eens bevoegd zou zijn om voorliggend bestemmingsplan mogelijk te maken met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd zijn de voorwaarden waaronder het college van de wijzigingsbevoegdheid mag gebruik maken. De voorwaarden zijn daarmee geen stedenbouwkundige uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen, zoals voorliggend bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan acht de raad o.a. vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Er is aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dat betekent dat er is aangesloten bij de lage goten in de omgeving van het plangebied. Uitzondering hierop is hoek/kruising waarbij een accent in de hoogte van de gootlijn wenselijk is.

Voor reactie op de voorgevelrooilijnen verwijzen naar punt 1. De plankaart is leidend, aan de bouwblokken en voorgevelrooilijnen die hierin staat worden toekomstige bouwplannen getoetst.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1 worden de belangen van reclamant door voorliggend bestemmingsplan niet onevenredig aangetast. Het is vaste jurisprudentie dat er geen sprake is van een recht op een blijvend vrij uitzicht. Blijkens hoofdstuk 1 kent de raad een zwaarder belang toe aan het realiseren van het plan waardoor er in een woonbehoefte wordt voorzien.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

4. Aantal woningen en soort woningen

Gemeentelijk standpunt

De rol van het kwaliteitsteam is adviseren over ruimtelijke kwaliteit. De kaders worden vooraf gesteld, in dit geval was het kader: 6 woningen omdat hier een positief principebesluit op gegeven is. In het principebesluit worden meerdere onderdelen dan alleen ruimtelijke kwaliteit afgewogen, ook het Rijks- en provinciale beleid en gemeentelijk beleid zoals de Woonvisie 2021+.

De reeds in ontwikkeling zijnde plannen komen op ca. 80 woningen. Denekamp-Oost, tweede fase is een uitbreidingslocatie.

Het klopt dat langs de Knik veelal vrijstaande woningen op ruime kavels staan. In de nabije omgeving aan de Lattroppestraat en de Churchillstraat zijn naast vrijstaande woningen, ook twee-onder-een-kapwoningen aanwezig. Grote vrijstaande kavels zijn voor de doelgroep niet geschikt, de voorgestelde opzet met een mix van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is passend in de omgeving en voldoet aan de Woonvisie 2021+.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van zes woningen in de kern Denekamp. Hiermee wordt een (beperkte) bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van 225 tot 800 woningen die geldt voor de gemeente Dinkelland.

Het voornemen ziet toe op de realisatie van twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kap woningen. In kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de behoefte aan betaalbare woningen en woningen in het middensegment. Het planvoornemen voorziet in vier koopwoningen en twee huurwoningen. De huurwoningen betreft de kleine kavels met de twee-onder-een-kap woningen. Zo wordt voldaan aan de 30% goedkopere categorie. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Woonvisie 2021+.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5. Verkeer

Gemeentelijk standpunt

Zoals blijkt uit paragraaf 3.2 van de plantoelichting is in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden met de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. De Lattroppestraat en De Knip zijn van voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie veilig te kunnen afwikkelen. De kruising Knik-Lattroppestraat staat niet bekend als verkeersonveilig. Het is een voorrangskruising, omdat de Lattroppestraat een doorgaande verkeersfunctie heeft. De gemiddelde snelheid ligt tussen de 55 en 60 km/h, dit is niet direct een indicatie van onveilige situatie. De voorrangssituatie is duidelijk voor de verkeersdeelnemers en verandert niet door de komst van de woningen.

Met de inrichting van de groenstrook zal rekening worden gehouden met het zicht, de invloed van de parkeerhavens op het zicht is nihil. In principe moet er tot de kruising gereden worden om te

kijken of er verkeer op de voorrangsweg rijdt, hier hoort een rustige snelheid bij waardoor er voldoende tijd en zicht is om de Lattropperstraat in te kijken.

Er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie en omdat er te allen tijde voorrang verleend moet worden bij het verlaten van de oprit, wijzigt de huidige verkeerssituatie niet.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

6. Bescherming belevingswaarde en functioneren van de Borgelinksmolen: kans

Gemeentelijk standpunt

De raad heeft bij voorliggend bestemmingsplan de molenbiotoop in acht genomen, zodat het functioneren van de molen niet wordt aangetast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

7. Beeldbepalende bomen: aantasting omliggende boommilieus

Gemeentelijk standpunt

Noordelijke boom staat zo dicht bij de beoogde bouwlocatie dat wortelkap onvermijdelijk is waarmee een mogelijk risico op stabiliteit, veiligheid en vitaliteit voor de toekomst ontstaat. Deze boom is daarom niet te behouden, het uitvoeren van een BEA is daarom niet noodzakelijk.

Andere boom kan blijven staan wanneer hier tijdens de bouwfase voldoende rekening mee gehouden wordt, dat betekent dat de kroonprojectie van de boom in de hekken gezet moet worden om zo vertreding van de wortelzone onder de kroon te voorkomen. Er wordt een kap- en herplantplan bij het bestemmingsplan gevoegd en dit wordt vastgelegd in de regels.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

8. Geen participatie

Gemeentelijk standpunt

Initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld en deze is met de gemeente afgestemd voordat het voor een ieder ter inzage is gelegd. Er is geen verplichting voor initiatiefnemer om bijv. de eigenaren van omliggende percelen te informeren of te raadplegen over de invulling van het plangebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 21 december 2023

Datum ontvangst: 22 december 2023

1. Bouwhoogte en biotoopformule

Reclamant stelt dat de gebruikte biotoopformule om de maximaal toelaatbare bouwhoogte te bepalen, niet de juiste is. De formule die gehanteerd moet worden is als volgt:

$$H(x) = X/n + c \cdot z$$

- $H(x)$ = de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
 X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
 n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
 c = een constante, afhankelijk van de maximale toelaatbare windreductie gewoonlijk met de waarde 0,2
 z = ashoogte (helft van de lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling. Deze is voor de BorgelInksmolen 17,9

Met deze formule komt reclamant op de volgende maximale bouwhoogte:

Bij een afstand van 130 m is de bouwhoogte maximaal 6,18 meter,

Bij een afstand van 140 m is de bouwhoogte maximaal 6,38 meter,

Bij een afstand van 170 m is de bouwhoogte maximaal 6,98 meter.

Gemakshalve is hierbij voor 'n' uitgegaan van 50 voor gesloten gebied. Bij een open gebied (wat gedeeltelijk het geval is) zou de maximale bouwhoogte lager zijn.

Reclamant verzoekt om bij de toekenning van een bouwbesluit uit te gaan van de berekening volgens de Hollandsche Molen, die ook stellen dat de gemeente verplicht is te zorgen voor een goede bescherming van de omgeving van de molen als werkend erfgoed.

Gemeentelijk standpunt

In het onderliggende bestemmingsplan (het moederplan) is in de regels vastgelegd dat voor de bouwhoogte het volgende geldt:

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;

b. buiten een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

In de brief van de Hollandsche Molen wordt gesteld, door reclamant bijgevoegd als bijlage bij de zijn zienswijze, dat deze formule bruikbaar is voor de planologische toets van ruimtelijke initiatieven.

Het plangebied ligt op minimaal 130 meter afstand van de Borgelinksmolen. De stellingshoogte van de Borgelinksmolen is 6,4 meter:

$6,4 \text{ meter} + (1/30 \times 130) = 6,4 \text{ meter} + 4,3 \text{ meter} = 10,7 \text{ meter}$ maximale bouwhoogte.

Het plangebied ligt op 350 meter afstand van de St. Nicolaasmolen, hiervan is de onderste punt van de verticaalstaande wiek op 0,9 meter:

$0,9 \text{ meter} + (1/30 \times 350) = 0,9 + 11,6 = 12,5 \text{ meter}$ maximale bouwhoogte.

Aan de bouwhoogte die uit deze formule komt, wordt voldaan. Zoals blijkt uit paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting tast voorliggend bestemmingsplan het functioneren van de molen niet aan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

3. **WIJZIGINGEN**

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

In de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

- De kap van de boom wordt vastgelegd in een situatietekening, hierbij wordt ook een herplantplan gevoegd, conform het kapbeleid. De herplant wordt vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.