

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Dorpsstraat 69-71 Lattrop-Breklenkamp'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	6
2.1 Reclamant 1	6
2.2 Reclamant 2	10
2.3 Reclamant 3	12
2.4 Reclamant 4	15
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	18

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 2 maart 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp' 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 wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' mogelijk, zodat 14 appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 4 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

Beleidsruimte

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.

Planologische vergelijking

In het bestemmingsplan 'Lattrop' is het plangebied voorzien van de bestemming 'horeca' en is de gehele bestemming voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 3'. Blijkens de begripsomschrijving in artikel 1.42 wordt hieronder verstaan: 'vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: dancings, discotheken en nachtclubs'.

Een deel van de bestemming horeca was voorzien van een groot bouwvlak en ten zuiden van het plangebied van een klein bouwvlak. Verder volgt uit de specifieke gebruiksregels dat er detailhandel als onderdeel van en ondergeschikt in deze horeca is toegelaten. Voorts was er een deel van de bestemming voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Uit de bouwregels volgt dat gebouwen alleen binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd en dat ondergrondse ge-

bouwen alleen onder de bovengrondse gebouwen zijn toegelaten. Uit artikel 4.1 van het 'paraplubestemmingsplan kernen Gemeente Dinkelland' volgt dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, met uitzondering van delen van het hoofdgebouw die noodzakelijk zijn als gevolg van aanpassingen om het hoofdgebouw duurzaam te maken tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het binnen het (bouwperceel gelegen gedeelte van het) bouwvlak.

Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen wordt in het bestemmingsplan 'Lattrop' voor de maximale goot- en bouwhoogte verwezen naar de functieaanduidingen daarvoor op de plankaart. Hieruit volgt dat in het oostelijke deel van het plangebied, ter hoogte van de bouwvlakken van de aan weerszijden gelegen woonbestemmingen, de goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 10 meter bedraagt. De bouwhoogte voor het meer naar het westelijk gelegen deel bedraagt maximaal 6,3 meter. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er geen regels zijn opgenomen over de zijdelingse afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens en dat het bouwvlak tot de erfgrans was opgenomen van de naastgelegen woonpercelen en het plan geen regels bevat over blinde gevels. De bouwhoogte in het kleine zuidelijk gelegen bouwvlak bedraagt maximaal 4 meter. Voorts is er geen maximaal bouwvolume opgenomen voor de gebouwen binnen het bouwvlak, met uitzondering voor een bedrijfswoning die maximaal 750 m³ mag bedragen.

Verder zijn er bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van deze afscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2 meter bedraagt. Tenslotte is bepaald dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal ten hoogste 5 meter bedraagt.

In het 'paraplubestemmingsplan kernen Gemeente Dinkelland' zijn voorts in artikel 4.2.1 bouwregels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen/bedrijfswoningen.

In voorliggend bestemmingsplan is er sprake van de bestemming 'wonen' en blijkens de begripsbepalingen in de artikelen 1.60, 1.61 en 1.37 gaat het om het wonen in een woning door één huishouding waarvan de personen binnen deze woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen worden daarin niet begrepen. Onder bijzondere woonvorm wordt blijkens artikel 1.20 verstaan een woonvorm waar bewoners nagenoeg niet zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voorts is het onder voorwaarden als bedoeld in artikel 3.4.1 mogelijk om ondergeschikt aan het wonen een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt opgemerkt dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, met uitzondering van delen van een hoofdgebouw die noodzakelijk zijn als gevolg van aanpassingen om het hoofdgebouw duurzaam te maken tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het binnen het (bouwperceel gelegen gedeelte van het) bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan zuidelijke erfgrans bedraagt over de hele lengte tussen de 2,5 en 3 meter. In de noordzijde bedraagt deze vanaf de straatzijde 1 meter en loopt tot 0,25 cm van de erfgrans en wordt dan weer vergroot tot een 0,5 meter van de erfgrans. Het

aantal woningen bedraagt maximaal 14. De bestemming wonen is deels voorzien van een bouwperceel dat is gelegen tussen de aan weerszijden van het perceel gelegen woonbestemmingen. De afstand van het bouwperceel en de erfgrans in het zuidelijke deel van het plangebied bedraagt De goot- en bouwhoogte mag maximaal 6 respectievelijk 10 meter bedragen. Waar van belang, afhankelijk van de situering van het bouwvlak, moet de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 0,50 meter bedragen. De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrans. De dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 60 graden, dan wel 0 graden. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatsing van de aanduidingen 'bijgebouwen' en de goothoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen (...). Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is bepaald dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 meter mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan maximaal 2 meter mag bedragen. De bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen mag maximaal 5 meter bedragen. En de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

Kort samengevat is de meest essentiële gebruikwijziging de wijziging van de bestemming 'horeca categorie 3' naar het wonen voor 14 appartementen met daaraan ondergeschikt de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden is de meest essentiële wijziging gelegen in de toename van de bouwhoogte binnen het bouwvlak ter plaatse van waar de functieaanduiding 'bedrijfswoning' niet van toepassing was. De hoogte die daar was toegelaten bedroeg maximaal 6,3 meter en bedraagt in voorliggend bestemmingsplan maximaal 10 meter. En is de meest essentiële wijziging is de situering van het bouwvlak dat was gelegen op de erfgrans en deze afstand wordt vergroot. Ten aanzien van de bijgebouwen is de meest essentiële wijziging gelegen in de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen in het noordelijke deel van het plangebied.

Het nieuw te bouwen appartementencomplex zal stedenbouwkundig gezien bestaan uit twee bouwdelen aan de straatzijde die iets gedraaid staan van elkaar. Dit om de kleinschaligheid te waarborgen dat past in het straatbeeld van een dorp. Daarbij zal het gebouw de aansluiting met de naastliggende gebouwen opzoeken. Het complex zal een dorpse architectuur krijgen met inpandige balkons / loggia's. De gevelopeningen in noord- en zuidgevels van de appartementen moeten worden uitgevoerd met ondoorzichtig glas zodat privacy van betreffende omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

Belangenafweging

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.

Zoals volgt uit de plantoelichting is het initiatief getoetst aan het gemeentelijk beleid. Van belang is dat voorliggend bestemmingsplan in ieder geval bijdraagt aan de doelen van de woonvisie, het voorziet in een behoefte en voldoet aan de doelen van de Beleidsregel inbreidingslocaties 2020, omdat er sprake is van een herontwikkeling van leegstand vastgoed.

Gelet op de aspecten die in de plandoelichting 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: 27 maart 2023

Datum ontvangst: 27 maart 2023

1 Hoogte van het appartementencomplex

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een dakgoothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Gebruik makend van 10% afwijking is de totale hoogte 11 meter. Zo'n gigantische blokkendoos van drie verdiepingen naast onze woning gaat ten kosten van de licht-inval en belemmert ons uitzicht.

Gemeentelijk standpunt

Binnen de (huidige)bestemming horeca gelden dezelfde bouwregels; maximaal 6 meter goot-hoogte, maximaal 10 meter bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is geen goothoogte opgenomen, omdat de tussenleden een hogere goothoogte moeten hebben om functioneel te zijn. Voorgesteld wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan de tussenleden aan te duiden en hiervoor aparte bouwregels op te nemen. In de bouwregels voor het hoofdgebouw worden de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter opgenomen. De 10% afwijkingsregel is standaard en geldt voor elk gebouw, ook in het huidige bestemmingsplan.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de goot- en bouwhoogte op te nemen in de bouwregels en de tussenleden apart aan te duiden met passende maatvoering. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Inbreuk op privacy

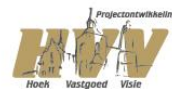
Reclamant vraagt zich af of aan de linkerzijde van het gebouw ook ramen komen, omdat anders vanaf elke verdieping zicht is op de woning en tuin van reclamant. Daarmee is de privacy geheel verdwenen.

Gemeentelijk standpunt

Initiatiefnemer heeft gesproken met de reclamant. Bij het ontwerp van de appartementen wordt rekening gehouden met de plaatsing en materialiseren (bijvoorbeeld melkglas) van ramen om zicht op de woning en tuin daarmee zo veel mogelijk te beperken. Een gevelbeeld is bijgevoegd. Initiatiefnemer heeft aangegeven in contact te blijven met reclamant. Vanuit planologisch oogpunt, gelet op de situering van de bebouwing en de belangen van directe omwonenden is in de planregels geborgd dat de gevelopeningen van de appartementen aan de noord- en zuidzijde moeten worden voorzien van ondoorzichtig glas.



HERONTWIKKELING TOT WONEN AAN DE LOCATIE AAN DE DORPSSTRAAT, LATTROP
SITUATIE - zichtlijnen appartementen



Zichtlijnen appartementen, grotere afbeelding opgenomen op pagina 19 van de reactienota.

Conclusie

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

3 Overlast van appartementen complex 14 woningen en parkeren

Door de bewoning van 14 appartementen zal er vanzelfsprekend een enorme toename zijn van de bedrijvigheid. Daarbij komt dat er vele parkeerplaatsen achter onze tuin komen, wat ook tot veel bedrijvigheid en mogelijk overlast zal leiden. In de huidige situatie wordt het pleintje enkel gebruikt als vluchtweg ten tijde van de disco. Op het schoolplein is enkel bij aanvang en sluiting van de scholen en tijdens de pauze bedrijvigheid, verder is het altijd rustig.

Gemeentelijk standpunt

In tegenstelling tot reclamant stelt neemt door de wijziging de bedrijvigheid juist af. Uit de planologische vergelijking volgt dat de gebruiksmogelijkheden van horeca categorie 3 (o.a. dancing) wijzigen naar de bestemming wonen voor 14 appartementen met daaraan ondergeschikt onder voorwaarden mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis. De ruimtelijke effecten van deze wijziging worden verkleind, aangezien het wegbestemmen van horeca o.a. met zich mee brengt dat er minder bezoekers komen, minder parkeerdruk zal ontstaan. Het woon- en leefklimaat van de omwonenden wordt minder aangetast dan met een woonfunctie het geval is. Uit hoofdstuk 5 van de plantoelichting volgt dat door deze wijziging sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij reclamanten.

Conclusie

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

4 WOZ waarde

Door de bouw van deze 14 appartementen in de prijsklasse €350.000 en €450.000 neemt de gemiddelde woningwaarde in onze buurt/straat enorm toe. Hierdoor zal de WOZ waarde van mijn woning ook significant stijgen, terwijl in de praktijk de woning juist een stuk minder waard wordt.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade kan indienen. Met initiatiefnemer is een plan-schade-verhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

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

5 Verhuurverbod aankomende 5 jaar

Reclamant vraagt zich af of er voldoende vraag is naar de te realiseren appartementen in Lattrop, met een prijs van het appartement tussen de €350.000 en €450.000. Reclamant maakt zich zorgen dat wanneer de appartementen niet worden verkocht, deze worden (onder)verhuurd, mogelijk aan arbeidsmigranten of statushouders. Kan garantie worden gegeven dat de appartementen de eerste vijf jaar niet worden verhuurd door de koper, dan wel door de projectontwikkelaar?

Gemeentelijk standpunt

Verbod op verhuur is geen ruimtelijk belang en wordt daarom niet in een bestemmingsplan geregeld. Het huisvesten van arbeidsmigranten of statushouders is enkel mogelijk als 1 huishouden in 1 appartement gehuisvest wordt. Bedrijfsmatige kamerverhuur is niet toegestaan.

Conclusie

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

6 Woning Contingent

Er vanuit gaande dat reclamant 'contingent' bedoelt.

Er wordt gesproken dat de appartementen levensloopbestendig worden uitgevoerd, zowel voor starters als senioren. Met een prijs tussen €350.000 en €450.000 zijn de prijzen niet echt geschikt voor starters en ook niet voor senioren die minder vermogend zijn. Door de bouw van deze 14 appartementen in combinatie met het plan Möske, is reclamant bang dat het 'woningbouw quantum' voor Lattrop de aankomende jaren verbruikt is, waardoor na deze beide plannen vele jaren niet meer gebouwd mag gaan worden in Lattrop. Dit zal dan ten koste gaan van de werkelijke starters, wat allerlei negatieve gevolgen zal hebben voor de leefbaarheid en continuïteit in Lattrop. Een en ander omschreven in RWP Twente, uitvoeringsnota woningbouw.

Gemeentelijk standpunt

Er is geen sprake meer van woningbouwcontingent. Echter, moet de behoefte aan woningbouw wel gemotiveerd worden bij plannen. Dit gebeurt aan de hand van prognoses. Het bouwplan voorziet in mogelijkheden voor verschillende doelgroepen. De appartementen voldoen aan de betaalbaarheidsafspraken van 30% tot € 275.000,- Om woningen betaalbaar te houden en bereikbaar als men zorgbehoevend is, is het van belang om ook te kijken naar ander aanbod dan het bestaande in een kern.

In de woonvisie zijn 155 woningen geraamd voor de kleine kernen, op basis van prognoses. Daarnaast zijn 9 woningen opgenomen voor transformatielocaties. Alle woningen die nu gepland zijn (ook plan Möske) passen binnen de opgenomen behoefteprognose.

De prijzen die in de krant hebben gestaan, komen niet overeen met de afspraken die wij met de ontwikkelaar gemaakt hebben. Hiermee zijn de woningen ook bereikbaar voor starters en 1 of 2-persoonshuishoudens.

Conclusie

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

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 13 april 2023

Datum ontvangst: 13 april 2023

1 Goede zorg op verhuur aan derden

Zoals beschreven in de programmeringsnotitie kwalitatieve woning Dinkelland 2019-2028 van de gemeente Dinkelland is er de laatste jaren sprake geweest van veel migratie van inwoners buiten de gemeente naar Lattrop. Er is dus gegronde zorg bij ons als buurt dat de nieuw te bouwen appartementen uiteindelijk niet gekocht dan wel bewoond zullen worden door inwoners van Lattrop, maar zelfs beschikbaar worden gesteld aan inwoners buiten de gemeente middels verkoop danwel verhuur van de appartementen. Reclamant verzoekt de gemeente, indien en voor zover dit ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd, eveneens een verbod tot verhuur van de woningen op te leggen (en daarmee een zelfbewoningsverplichting op te leggen) aan de eigenaren van de verschillende appartementen.

Gemeentelijk standpunt

Verbod op verhuur is geen ruimtelijk belang en wordt daarom niet geregeld in het bestemmingsplan. Het huisvesten van arbeidsmigranten of statushouders is enkel mogelijk als 1 huishouden in 1 appartement gehuisvest wordt. Bedrijfsmatige kamerverhuur is niet toegestaan.

Conclusie

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

2 Gestelde voorwaarden aan bouw appartementen

Reclamant is van mening dat geen onderscheid gemaakt kan worden in de maximale hoogten van de verschillende bouwplannen, gezien het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden die voor elk bouwplan in Lattrop gelijk is.

Daarnaast zullen de bergingen het uitzicht enigszins wegnemen en zorgen voor minder licht in de achtertuin.

Gemeentelijk standpunt

Binnen de (huidige)bestemming horeca gelden de bouwregels: maximaal 6 meter goothoogte, maximaal 10 meter bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is geen goothoogte opgenomen omdat de tussenleden een hogere goothoogte moeten hebben om functioneel te zijn. Voorgesteld wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan de tussenleden aan te duiden en hiervoor aparte bouwregels op te nemen. In de bouwregels voor het hoofdgebouw worden de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter opgenomen. De bergingen leiden niet tot onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

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

3 Verkeer en ontsluiting

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd naar verkeersbewegingen van de voormalig uitgaansgelegenheid. Deze situatie is al minimaal 6 jaar geleden en dient niet als referentiepunt. In Lattrop is nu veel minder verkeersintensiteit, dit plan zal leiden tot een toename op iedere dag, niet alleen de vrijdagavond zoals eerder het geval is geweest.

Voor een afname in de parkeergelegenheid zoals verwoordt wordt is eveneens geen sprake. Volgens het plan zouden er 208 parkeerplaatsen moeten zijn voor de uitgaansgelegenheid. Dat is nooit het geval geweest, er kan dan ook niet geconcludeerd worden dat er een afname van de parkeergelegenheid is. De nieuwe norm die gebruikt wordt is eveneens niet realistisch. In het dorp is amper openbaar vervoer, een 2-persoonshuishouden heeft in de regel 2 auto's nodig om dagelijks zijn/haar dingen te kunnen doen. Verderop in de Dorpsstraat wordt nu ook auto's op de stoep geparkeerd omdat er te weinig voorzieningen zijn. Het nieuwe plan zal dan ook zeker niet voor verlichting van de parkeerdruk zorgen maar de verkeersveiligheid op de Dorpsstraat alleen maar doen afnemen.

Gemeentelijk standpunt

De dorpsstraat en omliggende ontsluitingswegen kunnen op een juiste manier de toename van het verkeer afwikkelen. Voor het parkeren is getoetst aan de beleidsregels 'Bouwen en parkeren'. Er is geborgd dat minimaal 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein gerealiseerd wordt.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om minimaal 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein te realiseren. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 12 april 2023

Datum ontvangst: 14 april 2023

1 Leefbaarheid en woningbehoefte dorpskern

Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de wensen en behoefte met betrekking tot woningen van het dorp. In 2015-2016 is op initiatief van de Buurtschapsraad en PJO Lattrop met medewerking van de gemeente Dinkelland in kaart gebracht wat de woningbehoefte is. Hieruit komt naar voren dat er behoefte is aan (nieuwbouw)woningen in een prijscategorie die geschikt zijn voor starters dan wel (laagbouw) seniorenwoningen in een vergelijkbare prijscategorie. Er is in de enquête dan wel de programmanotitie nimmer gesproken over behoefte aan appartementen in verschillende woonlagen. Reclamant is van mening dat de bouw van de appartementen in de genoemde hoeveelheid geen impact mag hebben op de gestelde maximaal uit te geven woningen aangezien deze appartementen op geen enkele wijze voldoen aan de gestelde en bij de gemeente bekende woningbehoefte.

Gemeentelijk standpunt

Het bouwplan voorziet in mogelijkheden voor verschillende doelgroepen. De appartementen voldoen aan de betaalbaarheidsafspraken 30% tot € 275.000,-. Om woningen betaalbaar te houden en bereikbaar als je zorgbehoevend bent is het van belang om ook te kijken naar ander aanbod dan het bestaande in een kern.

De woningen zijn levensloopbestendig. De appartementen worden gezien als aanvullend op het bestaande aanbod in Lattrop en zijn bovendien ook geschikt voor bewoning als je zorgbehoevend bent.

In andere kernen Rossum, Deurningen, Tilligte zien we ook appartementen achtige ontwikkelingen. Het betreft hier bovendien een transformatielocatie in de kern, waarbij het van belang is dat appartementen op deze plek ruimtelijk gezien een wenselijk invulling zijn.

In de woonvisie zijn 155 woningen geraamd voor kleine kernen, daarnaast zijn er 90 woningen opgenomen voor transformatie/ knelpunten. Alle woningen die nu gepland zijn in Lattrop passen binnen de opgenomen behoefteprognose.

De woningen die gebouwd worden zijn levensloopbestendig (lift) geschikt voor senioren ook als ze zorgbehoevend zijn. Qua prijsklasse is de afspraak dat 30% van de woningen onder de € 275.000,- zullen worden gerealiseerd. Daarmee zijn de woningen bereikbaar voor starters, maar ook voor 1 a 2 persoons huishoudens.

Conclusie

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

2 Verhuur aan derden

Zoals beschreven in de programmeringsnotitie is er de laatste jaren sprake geweest van veel migratie van inwoners buiten de gemeente naar Lattrop. Er is dus gegronde zorg bij inwoners van Lattrop-Breklenkamp dat de nieuw te bouwen appartementen uiteindelijk niet gekocht danwel bewoond zullen worden door inwoners van Lattrop, maar zelfs beschikbaar worden gesteld aan

inwoners buiten de gemeente middels verkoop danwel verhuur van de appartementen. Reclamant verzoekt de gemeente, indien en voor zover dit ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd, eveneens een verbod tot verhuur van de woningen op te leggen (en daarmee een zelfbewoningsverplichting op te leggen) aan de eigenaren van de verschillende appartementen.

Gemeentelijk standpunt

Verbod op verhuur is geen ruimtelijk belang wordt om die reden niet geregeld in het bestemmingsplan. Het huisvesten van arbeidsmigranten of statushouders is enkel mogelijk als 1 huishouden in 1 appartement gehuisvest wordt. Bedrijfsmatige kamerverhuur is niet toegestaan.

Conclusie

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

3 Gestelde voorwaarden aan bouw appartementen

Reclamant is van mening dat geen onderscheid gemaakt kan worden in de maximale hoogten van de verschillende bouwplannen, gezien het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden die voor elk bouwplan in Lattrop gelijk is.

Daarnaast is niet duidelijk of initiatiefnemer beschikt over een positief advies van de beheerder van de Oortmanmolen vanwege de ligging binnen de molenbiotop.

Gemeentelijk standpunt

Binnen de (huidige)bestemming horeca gelden de bouwregels; maximaal 6 meter goothoogte, maximaal 10 meter bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is geen goothoogte opgenomen omdat de tussenleden een hogere goothoogte moeten hebben om functioneel te zijn. Voorgesteld wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan de tussenleden aan te duiden en hiervoor aparte bouwregels op te nemen. In de bouwregels voor het hoofdgebouw worden de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter opgenomen. Voor de molenbiotop is een formule opgenomen in het bestemmingsplan 'Lattrop', deze luidt als volgt:

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop - 100 m" mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;*
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop - 400 m" mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd wordt met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.*

Afstand van de molen tot het plangebied is ca. 220 meter

De bouwhoogte zoals bedoelt onder a. is voor de Oortmanmolen 6,3 meter.

$1/30 \times 220 + 6,3 \text{ meter} = 7,3 + 6,3 = 13,6 \text{ meter}$ maximale bouwhoogte.

Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van ruim 13 meter op basis van de molenbiotop.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door een gothoogte op te nemen waarbij de tussenleden aangeduid worden. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 13 april 2023

Datum ontvangst: 13 april 2023

1 Leefbaarheid en woningbehoefte dorpskern

Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de wensen en behoefte met betrekking tot woningen van het dorp. In 2015-2016 is op initiatief van de Buurtschapsraad en PJO Lattrop met medewerking van de gemeente Dinkelland in kaart gebracht wat de woningbehoefte is. Hieruit komt naar voren dat er behoefte is aan (nieuwbouw)woningen in een prijscategorie die geschikt zijn voor starters dan wel (laagbouw) seniorenwoningen in een vergelijkbare prijscategorie. Er is in de enquête danwel de programmanotitie nimmer gesproken over behoefte aan appartementen in verschillende woonlagen. Reclamant is van mening dat de bouw van de appartementen in de genoemde hoeveelheid geen impact mag hebben op de gestelde maximaal uit te geven woningen aangezien deze appartementen op geen enkele wijze voldoen aan de gestelde en bij de gemeente bekende woningbehoefte.

Gemeentelijk standpunt

Het bouwplan voorziet in mogelijkheden voor verschillende doelgroepen. De appartementen voldoen aan de betaalbaarheidsafspraken 30% tot € 275.000,-.

Om woningen betaalbaar te houden en bereikbaar als je zorgbehoevend bent is het van belang om ook te kijken naar ander aanbod dan het bestaande in een kern.

De woningen zijn levensloopbestendig. De appartementen worden gezien als aanvullend op het bestaande aanbod in Lattrop en zijn bovendien ook geschikt voor bewoning als je zorgbehoevend bent.

In andere kernen Rossum, Deurningen, Tilligte zien we ook appartementen achtige ontwikkelingen. Het betreft hier bovendien een transformatielocatie in de kern, waarbij het van belang is dat appartementen op deze plek ruimtelijk gezien een wenselijk invulling zijn.

In de woonvisie zijn 155 woningen geraamd voor kleine kernen, daarnaast zijn er 90 woningen opgenomen voor transformatie/ knelpunten. Alle woningen die nu gepland zijn in Lattrop passen binnen de opgenomen behoefteprognose.

De woningen die gebouwd worden zijn levensloopbestendig (lift) geschikt voor senioren ook als ze zorgbehoevend zijn. Qua prijsklasse is de afspraak dat 30% van de woningen onder de €275000 zullen worden gerealiseerd. Daarmee zijn de woningen bereikbaar voor starters, maar ook voor 1 a 2 persoonshuishoudens.

Conclusie

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

2 Verhuur aan derden

Zoals beschreven in de programmeringsnotitie is er de laatste jaren sprake geweest van veel migratie van inwoners buiten de gemeente naar Lattrop. Er is dus gegronde zorg bij inwoners van Lattrop-Breklenkamp dat de nieuw te bouwen appartementen uiteindelijk niet gekocht danwel bewoond zullen worden door inwoners van Lattrop, maar zelfs beschikbaar worden gesteld aan

inwoners buiten de gemeente middels verkoop danwel verhuur van de appartementen. Reclamant verzoekt de gemeente, indien en voor zover dit ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd, eveneens een verbod tot verhuur van de woningen op te leggen (en daarmee een zelfbewoningsverplichting op te leggen) aan de eigenaren van de verschillende appartementen.

Gemeentelijk standpunt

Verbod op verhuur kan niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het huisvesten van arbeidsmigranten of statushouders is enkel mogelijk als 1 huishouden in 1 appartement ge-huisvest wordt. Bedrijfsmatige kamerverhuur is niet toegestaan.

Conclusie

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

3 Gestelde voorwaarden aan bouw appartementen

Reclamant is van mening dat geen onderscheid gemaakt kan worden in de maximale hoogten van de verschillende bouwplannen, gezien het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden die voor elk bouwplan in Lattrop gelijk is.

Daarnaast is niet duidelijk of initiatiefnemer beschikt over een positief advies van de beheerder van de Oortmanmolen vanwege de ligging binnen de molenbiotoop.

Gemeentelijk standpunt

Binnen de (huidige)bestemming horeca gelden de bouwregels; maximaal 6 meter goothoogte, maximaal 10 meter bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is geen goothoogte opgenomen omdat de tussenleden een hogere goothoogte moeten hebben om functioneel te zijn. Voorgesteld wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan de tussenleden aan te duiden en hiervoor aparte bouwregels op te nemen. In de bouwregels voor het hoofdgebouw worden de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter opgenomen. Voor de molenbiotoop is een formule opgenomen in het bestemmingsplan 'Lattrop', deze luidt als volgt:

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop - 100 m" mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;*
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop - 400 m" mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd wordt met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.*

Afstand van de molen tot het plangebied is ca. 220 meter

De bouwhoogte zoals bedoeld onder a. is voor de Oortmanmolen 6,3 meter.

$1/30 \times 220 + 6,3 \text{ meter} = 7,3 + 6,3 = 13,6 \text{ meter}$ maximale bouwhoogte.

Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van ruim 13 meter op basis van de molenbiotoop.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door een gothoogte op te nemen waarbij de tussenleden aangeduid worden. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. **WIJZIGINGEN**

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

De onderbouwing voor de bouwhoogte ten aanzien van de molenbiotoop wordt toegevoegd. In de toelichting wordt ook de toets aan de nota inbreidingslocaties toegevoegd.

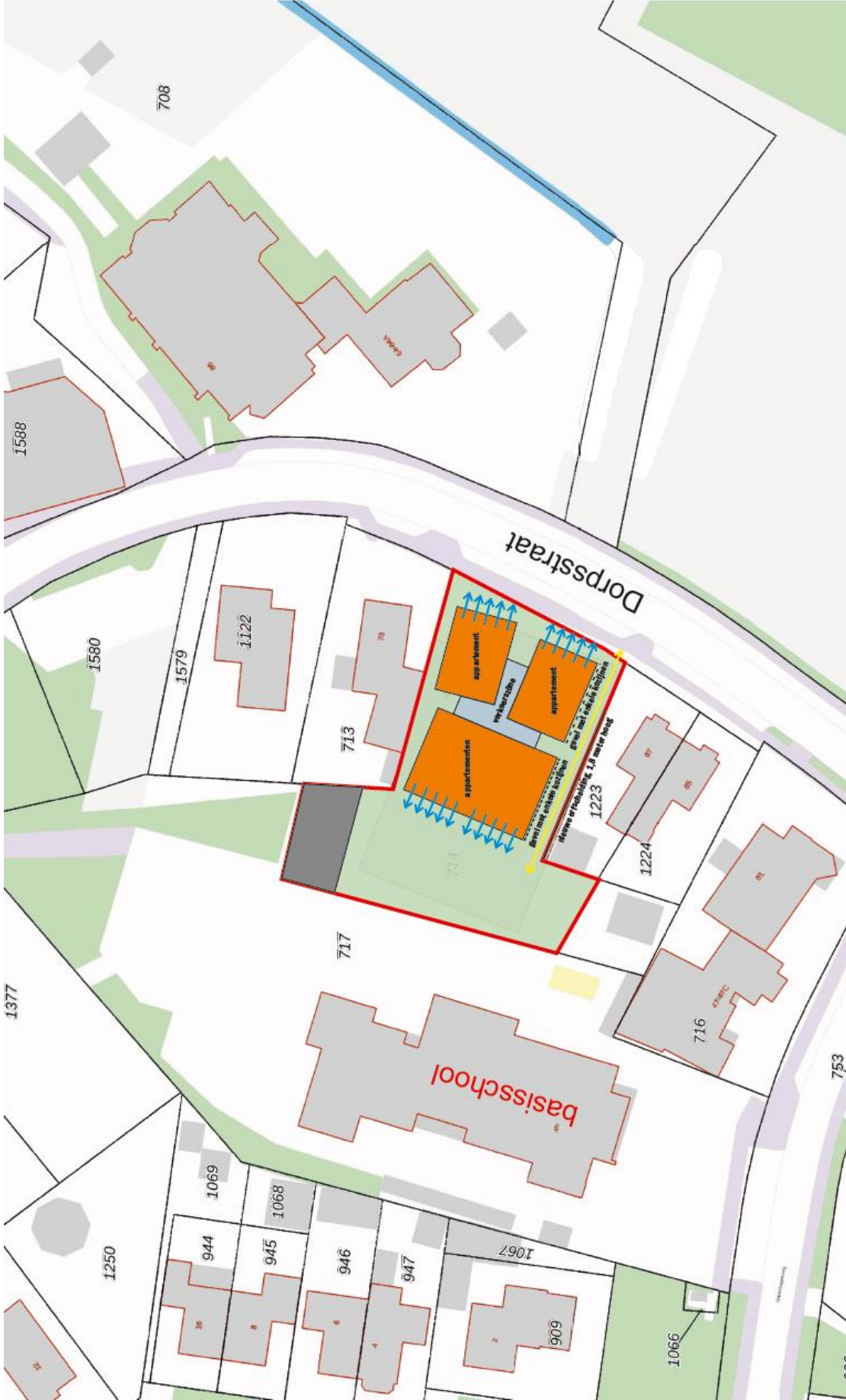
Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 3.2.1. wordt een goothoogte van maximaal 6 meter opgenomen
- Artikel 3.2.1 wordt een regel opgenomen waarbij de goothoogte van 6 meter niet geldt voor de tussenleden.
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen, gekoppeld aan de situatietekening.
- In de bouwregels wordt opgenomen dat de gevelopeningen van de appartementen aan de noord- en zuidzijde enkel met ondoorzichtig glas worden uitgevoerd, de instandhouding hiervan is opgenomen in de gebruiksregels.
- Regel 3.4.1. wordt verwijderd

Verbeelding

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de tussenleden waar de goothoogte hoger mag zijn i.v.m. trappenhuizen en/of liftvoorzieningen.



HERONTWIKKELING TOT WONEN AAN DE LOCATIE AAN DE DORPSSTRAAT, LATTROP
SITUATIE - zichtlijnen appartementen