

28 mei 2025 Gesprek met afvaardiging van de buurt De Knik, Lumen Christi en de gemeente.

Aanwezig:

- █ – parochiebestuur Lumen Christi
- █ – locatieraad Denekamp
- █ – namens de buurt, directe buurvrouw
- █ – Bewoner van de Knik, namens de buurt, geen directe buurman.
- █ – beleidsmedewerker RO
- █ – Wethouder RO

█ is afwezig vanwege verplichtingen op het werk.

Wethouder █ opent het gesprek en geeft een korte inleiding. Hij geeft aan dat vooraf eruit komen de voorkeur heeft, dan hoeft het niet bij de Raad van State.

De gemeente maakt een verslag. Vorige keer heeft Lumen Christi een verslag gemaakt.

Opmerking buurt: Tijdens de vergadering hebben wij onze teleurstelling uitgesproken over dit verslag, waarbij wij hebben verwezen naar de mail van maandag 25 november 2025, die tevens door █ mondeling is toegelicht aan █

Openstaande punten die uitgezocht zouden worden naar aanleiding van het vorige gesprek in oktober 2024.

- In het vorige gesprek is besproken of de buurt met een plan kan komen. Er is door de gemeente aangeboden hier een externe stedenbouwkundige bij aan te laten sluiten. Hierover is later telefonisch contact geweest met de buurt om te bespreken of ze dit zelf oppakken met hun eigen kennis of er vanuit de gemeente een afspraak gemaakt moet worden. Er is toen aangegeven dat de buurt dit zelf op pakt.

Opmerking buurt: Er is niet met de buurt afgesproken dat zij dit zelf zouden oppakken. In het gesprek zelf (op 23 oktober 2024), in de telefonische toelichting (25 november 2024) en de mail van dinsdag 26 november 2024 is uitgelegd waarom het voor de buurt niet mogelijk is om op de stoel van de ontwikkelaar te gaan zitten. Hiervoor zou de initiatiefnemer openheid van zaken moeten geven als het gaat om de businesscase en alle randvoorwaarden die hierbij komen kijken. Wel is nogmaals gevraagd waar de bezwaarpunten liggen en welke mogelijkheden er wel zijn, die meegenomen kunnen worden als vertrekpunt voor de inhoudelijke verkenning om tot een, voor alle partijen, acceptabel plan te komen. Ook is door de buurt aangegeven dat het ook vraagt om een verduidelijking en betere afbakening van de gemeente in deze, met name, omdat er in het verleden andere afwegingen zijn gemaakt qua toetsing (ongelijke behandeling) en dit ook ruimte geeft voor afwijkingen in de toekomst (precedentwerking). Vervolgens zijn de punten specifiek in de mail toegelicht.

- Lumen Christi heeft uitgezocht wat de mogelijkheden zijn m.b.t. erfpacht. Het bisdom staat hier positief tegenover.

Rendement van de investering is hoofdzaak volgens buurtbewoners. Dat heeft altijd vastgezeten. Nu blijkt dat erfpacht mogelijk is, dat geeft een ander financieel plaatje. Dat kan Lumen Christi een mogelijkheid geven om anders om te gaan met het plan.

Lumen Christi heeft een aangepast plan gemaakt, 5 woningen in 3 blokken waarbij de vrijstaande woningen aan de Knik gesitueerd zijn. Dit zijn de punten die Lumen Christi uit de inspraak heeft gehaald (massaal, dus teruggedaan naar 3 bouwmassa's, 4 woningen maximaal, het worden er 5 woningen in 3 bouwmassa's gebouwd).

Buurt is over het algemeen niet tegen wonen op deze plek. Ze begrijpen de beweegredenen van de kerk.

Opmerking buurt: *De buurt begrijpt de beweegredenen van de kerk. Dit is meerdere malen door de buurt aangegeven. Ook is de buurt niet tegen bouwen op deze locatie. Het plan is echter te zwaar voor de locatie (kwaliteit boven kwantiteit) en voldoet niet aan het gemeentelijk beleid, zoals de inbreidingsnota waar een duidelijk afwegingskader in de vorm van een stroomlijndiagram is opgenomen.*

Het gaat ze om de punten waar andere bewoners ook aan worden gehouden. Zoals het bouwen van een bijgebouw, dat mag niet voor de voorgevel.

Opmerking buurt: *De bezwaren, zoals beschreven in de zienswijze, komen niet alleen van de naaste bewoners of de bewoners in de Knik. Ook bewoners aan de Lattroppestraat zijn het niet eens met het huidige voorstel.*

De achtergrens van de nieuwe woning aan de Knikzijde komt voor de voorgevel van naastgelegen woning. Vergunningsvrij kan er tot 5m hoog worden gebouwd op het achtererf, dat is voor de voorgevel van naastgelegen woning. De wethouder stelt voor de woning aan de zijde van de Knik nog iets naar achteren te plaatsen, Lumen Christi kan hiermee instemmen. De gemeente zoekt uit of het juridisch mogelijk is om vergunning vrije mogelijkheden te beperken.

Dat de rooilijn van de Knik wordt overschreden blijft ook een punt van bezwaar vanuit de buurt. Dit wordt ook in de zienswijze omschreven. Welke impact hebben de woningen zo dicht op de weg? Er is daarbij een standaard afwijking in het bestemmingsplan die het mogelijk maakt om een erker of ingangspartij te realiseren tot een meter voor de voorgevel.

Opmerking buurt: *Er is in het overleg aangegeven door de wethouder dat er geen vaste rooilijn is. Door de buurt is aangegeven dat zij dit bijzonder vinden, omdat bij eerdere plannen van andere bewoners wel door de gemeente wordt gesproken over vaste rooilijnen waar niet van mag worden afgeweken*

De buurt geeft aan dat in de reactie op de zienswijze aangegeven wordt dat er geen recht op uitzicht is, maar vindt dat het verder gaat dan recht op uitzicht, het heeft met woonmilieu te maken en dat mag niet aangetast worden. Aangegeven wordt dat het steekt dat er onrechtmatigheden plaatsvinden en dat het verzoek niet past binnen het inbreidingsbeleid, want als je het stroomlijndiagram volgt kom je 3 keer op nee. Als de buurt dit geweten had bij de vaststelling van het beleid, hadden ze daar al bezwaar tegen gemaakt. Er wordt door de buurt teleurstellend gereageerd op de zienswijze door de gemeente. Er is maar 10% van de vragen/opmerkingen beantwoord.

Opmerking buurt: *In het overleg van 28 mei 2025 is nogmaals aan de nieuwe wethouder aangegeven dat er afkeurend is gereageerd op de beantwoording van de zienswijze door de gemeente. Veel van de punten zijn niet inhoudelijk beantwoord. Er is nogmaals gevraagd om hier nog eens goed naar te kijken.*

Er wordt nog kort gesproken over de bomen. De buurt geeft aan dat er niet gebouwd kan worden onder de boomkroon en dat de bomen met elkaar verbonden zijn. Daarentegen geeft Lumen Christi aan dat de kastanje meer tot z'n recht komt als de eik weg gaat. Er is een herplantplicht.

Vanuit de buurt wordt argwanend gekeken naar de punt die vrijblijft op het perceel op de hoek Lattroppestraat/Knik. Er is in het verleden gesproken over een rotonde. Dat is nu niet aan de orde. De punt is vrijgelaten vanwege zicht op de kruising, vanwege veiligheid. Het langsparkeren zou het zicht beperken. Vanuit een project met betrekking tot water/riolering wordt ook naar deze kruising gekeken. Deze wordt mogelijk verdiept aangelegd. De wethouder geeft aan hierover contact te zoeken met de projectgroep binnen de gemeente.

Opmerking buurt: *Er zou nadrukkelijk worden gekeken naar de verkeersveiligheid. Dat is tot op heden niet gedaan. In het project riolering is nadrukkelijk aangegeven dat de kruising met betrekking tot de ontwikkeling aan de Lattroppestraat buiten de scope valt.*

Lumen Christi geeft aan dat het blokje van 3 een onderdoorgang krijgt zodat de middelste woning zo de achtertuin kan bereiken. Hiermee wordt voorkomen dat er nog een achterpad langs de bestaande woning achter het blokje langs moet.

Als we denken dat dit kans van slagen heeft, dan maar doorzetten.
Gemeenteraad wil bouwen, bouwen, bouwen.

De wethouder sluit het gesprek af met complimenten voor beide partijen voor het constructieve gesprek. Er is door Lumen Christi getracht met veel punten rekening te houden die de buurt heeft aangegeven. We gaan nog een aantal punten uitzoeken:

- Verplaatsen bouwvlak van vrijstaande woning aan de Knikzijde naar achteren
- Juridische mogelijkheden bekijken om vergunningsvrije bouwwerken te beperken. (voorbeeld Vriezenveen?)
- Afwijkmogelijkheid voor erkers/entreepartijen voor de voorgevel wijzigen of verwijderen uit het bestemmingsplan om te voorkomen dat er meer naar voren wordt gebouwd.