

11 juni 2025 Gesprek met afvaardiging van de buurt De Knik, Lumen Christi en de gemeente

Aanwezig:

- – parochiebestuur Lumen Christi
- – Vice Voorzitter Lumen Christi
- – locatieraad Denekamp
- – namens de buurt, ook directe buurvrouw
- – Bewoner van de Knik, namens de buurt
- – Bewoner van de Knik, namens de buurt
- – Wethouder Gemeente Dinkelland
- – Gemeente Dinkelland

De wethouder stelt voor om het verslag van het vorige gesprek door te nemen, vervolgens de actiepunten uit het vorige gesprek. Buurt stelt voor om niet het hele verslag door te nemen. De buurt heeft hier nog niet inhoudelijk goed genoeg naar kunnen kijken vanwege de korte tijd. Ze komen nog met een reactie op het verslag. Voorgesteld wordt om nu in te gaan op de actiepunten.

Er wordt gevraagd of het gebruikelijk is om gesprekken op te nemen. Doen we hier normaalgesproken niet, voorstel is om nu ook, net als de vorige keer een verslag te maken. Deze wordt naar alle aanwezigen gestuurd en opmerkingen horen we graag zodat deze verwerkt kunnen worden.

De actiepunten uit het vorige gesprek zijn hieronder gekopieerd met het resultaat erachter;

- Verplaatsen bouwvlak van vrijstaande woning aan de Knikzijde naar achteren
→ Dit is mogelijk.
- Juridische mogelijkheden bekijken om vergunningsvrije bouwwerken te beperken. (voorbeeld Vriezenveen?)
→ Dit is juridisch gezien lastig. De regels voor vergunningvrij bouwen zijn geborgd in de bruidsschat. Deze geldt voor de gehele gemeente. Het is niet wenselijk om voor dit specifieke geval de regels voor de gehele gemeente aan te passen.
Privaatrechtelijk kunnen hier afspraken over gemaakt worden, met een kettingbeding.
- Afwijkmogelijkheid voor erkers/entreepartijen voor de voorgevel wijzigen of verwijderen uit het bestemmingsplan om te voorkomen dat er meer naar voren wordt gebouwd.
→ Deze afwijking halen we uit het bestemmingsplan.

De buurt vraagt zich af of het privaatrechtelijk uitsluiten van vergunning vrije bouw mogelijkheden in stand te houden is, wat weegt zwaarder, publiek- of privaatrecht? De aanwezigen zijn het er over eens dat er een consequentie gekoppeld moet zijn aan overtreding van de afspraken.

Het zou een afspraak zijn met Lumen Christi die vastgelegd moet worden bij de notaris.

Lumen Christi geeft als voorbeeld het knooperf in Langeveen. ■ geeft een toelichting, hier zijn behoorlijke boetebedragen opgenomen. De hoogte van de heggen, de mogelijkheden voor het uitbouwen, de kleur van de betimmering en de kozijnen zijn allemaal vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Buren zijn niet helemaal gerust op een kettingbeding, **zij gaan dit juridisch uitzoeken.**

In het verslag van Lumen Christi van oktober is aangegeven dat het bisdom positief is over erfpacht. De buurt geeft aan dat zij dit niet eerder wisten dan het gesprek van 2 weken geleden. Dit geeft geen oplossing voor de parochie.

Opmerking buurt: de buurt geeft aan dat een erfpachtconstructie een totaal ander financieel perspectief geeft. LC zegt dat dit een gepasseerd station is en zij wensen deze mogelijkheid niet verder uit te zoeken

Opmerking parochie: Dat het niet waar kan zijn dat de buurt dat niet wist.

Het verslag (gemaakt door de parochie) van het overleg op 23 oktober geeft duidelijk aan dat de parochie niet op voorhand tegen de erfpachtconstructie is en wat de financiële perspectieven zijn

De burgemeester vraagt daarop aan de parochie waaraan zo'n voorstel van de buurt zou moeten voldoen. De parochie geeft aan dat zij de volgende doelstellingen op het perceel willen realiseren:

- Een voor de parochie economisch rendabel plan dat bestendige en voorspelbare inkomsten voor de parochie op lange termijn genereert.
- Woningen met een eigen tuin. Dat is waar behoefte aan is.
- Realiseren van 5 sociale woningen in de sociale sector waarvan:
 - 3 direct (het blok van 3 woningen voor de verhuur)
 - 2 indirect (voorrang krijgen de kopers van de vrijstaande percelen/woningen die een starterswoning verlaten)
- De woningen in het blok van 3 zijn voldoende groot voor een gezin, onderhoudsarm en voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen.
- Voor de vrijstaande woningen geldt een zelfbewoningsplicht zodat speculatie voorkomen wordt.
- Voor zowel de verhuur als de verkoop krijgen mensen, die een sociale of economische binding met Denekamp (postcode 7591) hebben, voorrang.

Op de vraag van de burgemeester of de parochie openstaat om erfpacht onderdeel van de constructie te laten zijn heeft de parochie geantwoord dat zij daar niet op voorhand tegen zijn. Voor zo'n constructie is wel toestemming van het bisdom nodig.

Voor de verkeersveiligheid is de wethouder op de locatie geweest om de situatie te bezien.

De buurt geeft aan dat er nu nog niks staat, er wordt nog niet langs de weg geparkeerd.

Opmerking buurt: De buurt zegt dat een bezoek op locatie weinig zegt over de situatie die ontstaat zoals aangegeven in het concept bestemmingsplan. In de zienswijze vraagt de buurt om een verkeersonderzoek naar het effect van de verkeersveiligheid na uitvoering

In de reactienota wordt aangegeven door de gemeente dat de gemiddelde snelheid hoger ligt, 65km/h. De wethouder regelt een afspraak met de buurt met iemand van verkeer en iemand van het project voor de riolering. (mogelijk afzonderlijke gesprekken)

In de perspectiefnota is geld gereserveerd voor verkeersveiligheid. De belangrijkste knelpunten in de gemeente worden het eerst aangepakt.

Vorig jaar zaten de oorspronkelijke zienswijzen niet bij de stukken van de raad. [] geeft aan dat zij deze nooit toevoegen. De buurt heeft hier een mail van gehad, er zou een fout hebben gezeten in het ict-systeem. Aandachtspunt voor de behandeling in het college, commissie en de raad. De buurt geeft nogmaals aan dat er slechts een beperkt deel van de zienswijzen is beantwoord.

Opmerking buurt: Door de buurt wordt aangegeven dat er maar op een zeer beperkt aantal vragen in de zienswijze door het college is geantwoord, dit in tegenstelling tot de tekst dat op niet alle punten is geantwoord

Rondvraag:

Lumen Christi geeft aan dat ze een andere verwachting hadden van dit gesprek. De vorige keer is besproken om compromissen te maken met de actiepunten die de gemeente heeft uitgezocht. Er worden nu weer veel dingen van lang geleden bijgehaald.

Het wordt op een gegeven moment een politieke afweging bij de raad.

Buren hebben het gevoel uitgespeeld te worden tegen LC. Dit ligt al bij het punt dat het principeverzoek akkoord is gegeven. De burgemeester was aanwezig bij het gesprek in oktober na een onheus gebaar van de voorgaande wethouder. De gemeente is een derde partij. Mediation is niet aan de orde. De wethouder geeft aan dat het zijn insteek is om te pogen de partijen nader tot elkaar proberen te brengen.

Buurvrouw heeft twee petten op, zij is blij met de voorstellen als naaste buurvrouw. Belang van naaste burens is op bepaalde punten anders dan de andere burens. Beide situaties staan elkaar niet in de weg.

Er ontstaat een discussie over de voorgevelrooilijn. Nu kan overeenkomstig de wens van de burens deze wel een stukje naar achteren, door het bouwvlak van de woning naast nummer 6 wat te schuiven naar achteren.

Aangegeven wordt dat niet alle punten van de geschreven zienswijze zijn beantwoord.

De vraag is of we hier uit gaan komen. Poging van de wethouder; kunnen we nog enigszins dichterbij elkaar komen? Het proces duurt al lang, we gaan niet meer helemaal terug naar het begin, want dan is het de vraag of we er wel uit gaan komen. Het plan wat nu voorligt is het uitgangspunt. De buurt krijgt de gelegenheid om het verslag te bespreken en opmerkingen te maken zodat deze verwerkt kunnen worden. Er kan dan ook door de burens uitgezocht worden of het kettingbeding voldoende houvast geeft.

Partijen willen nog een keer bij elkaar komen. Het huidige plan (blok van 3 met onderdoorgang en 2 vrije woningen) is het uitgangspunt. Voor het volgende gesprek is de vraag; wat kan er nog aangepast worden zodat het plan beter wordt voor de buurt? Het verplaatsen van het bouwvlak zoals de vorige keer besproken is toegezegd, evenals het verwijderen van de afwijkingsmogelijkheid voor erkers/ingangspartijen 1 meter voor de voorgevel.

Aangegeven wordt dat de gemeente daadkracht moet tonen. Nog 10 rondjes om elkaar heen draaien heeft geen zin.

Toevoeging van de buurt; het is niet persoonlijk.

Volgende overleg op 3 juli, 08.00 uur. Dit is het laatste overleg; daarna met mogelijke aanpassingen plan naar college en raad.

Acties:

- **Gemeente regelt een gesprek met de buurt over verkeersveiligheid en over de riolering (afzonderlijke gesprekken)**
 - o **Gesprek verkeersveiligheid**
 - o **Gesprek riolering**
- **Buurt: Kettingbeding uitzoeken**
- **Buurt: reactie op verslag(en) geven**