

Bijlage 5 Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1'

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN ‘DENEKAMP, LATTROPPERSTRAAT 1’.

Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>Inleiding</u>	2
<u>2.</u>	<u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1	Reclamant 1	4
2.2	Reclamant 2	19
<u>3.</u>	<u>Wijzigingen</u>	21

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 ontwerpbestemmingsplan maakt het ontwikkelen van 6 woningen op deze locatie mogelijk. Op basis van de ingediende zienswijzen en de gesprekken die gevoerd zijn, heeft initiatiefnemer besloten het plan aan te passen naar 5 woningen.

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. Beleidsnota Inbreidingslocaties

1.1 structuurversterkende plekken

In de toetsing van het initiatief door de gemeente Dinkelland wordt in §4.4.3.4 aangegeven dat het initiatief voldoet aan alle genoemde voorwaarden van hoofdstuk 3 van de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 m.b.t. structuurversterkende plekken. Hierbij merken wij op de gemeente Dinkelland een onzorgvuldige afweging in de toetsing heeft gemaakt en dat het initiatief niet voldoet aan genoemde voorwaarden voor structuurversterkende plekken zoals omschreven in de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020:

- Het gaat niet om het herontwikkelen van een “rotte kies” (oude leegstaande/vervallen gebouwen);
de initiatiefnemer heeft als eigenaar van het perceel en de woning zelf besloten om de woning niet meer te verhuren én de woning inclusief perceel (tuininrichting) niet meer te onderhouden. De woning was ook niet vervallen.
- Het oplossen van leegstand;
dat is niet aan de orde. Van leegstand is sprake als gebouwen die leegstaan of komen leeg te staan, waarvan het reëel is dat de bestemde functie niet gerealiseerd kan worden en waarbij de vervolgfunctie van wonen niet in strijd is met het gemeentelijke beleid (zie §3.2 Inbreidingnota 2020). De initiatiefnemer heeft als eigenaar, met het oog op hun eigen toekomstige wens om meerdere woningen te bouwen, zelf het initiatief genomen om de woning vanaf 2022 niet meer te verhuren. Ook spreekt de gemeente in haar motivering niet over oplossen van leegstand, maar over het oplossen van een lege plek: Een lege plek is volgens de beleidsnota: 'een fysiek onbebouwde ruimte, gelegen in bestaand bebouwd gebied'. De gewenste locatie betreft een onbebouwde ruimte, gelegen tussen bestaande woonwijken, in bestaand bebouwd gebied zoals hierboven gemotiveerd. Hiermee voldoet de locatie aan de begripsomschrijving 'lege plek' uit de beleidsnota. De gewenste locatie draagt met de ontwikkeling voor woningbouw bij aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door het ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies. Zoals ook bij randvoorwaarde één gemotiveerd, voldoet de gewenste locatie (=lege plek) aan die omschrijving. Daar merken wij bij op dat het ook niet ging om een lege plek. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van het positieve besluit op het principeverzoek, vooruitlopende op de definitieve besluitvorming c.q. bestemmingsplanwijziging, zelf besloten om de aanwezige tuininrichting te verwijderen en vervolgens de woning te slopen met als gevolg een zelfgecreëerd, braakliggend terrein. Dit wordt door de gemeente bij de beoordeling van het principeverzoek ook bevestigd in de opmerkingen (zie bijlage – stuk 8A).
- Het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten;
niet aan de orde
- Het slopen of wegbestemmen van incurante woningen;
de woning was verouderd, maar niet onverkoopbaar. Bij de initiatiefnemer hebben zich in het voortraject ook gegadigden gemeld om de woning, inclusief bijbehorende grond te kopen.

- Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf; niet aan de orde
- Het herontwikkelen van een locatie die één van de volgende criteria omvat:
 - gelegen aan de entree van een kern; de locatie ligt niet aan de entree van een kern.
 - gelegen op een kruispunt van wegen; dat klopt.
 - aan 3 zijden zichtbaar; de locatie is niet aan 3 zijden zichtbaar.
 - Locaties met beeldbepalend groen/bos zijn uitgesloten; niet van toepassing.

Gemeentelijke reactie:

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 plantoelichting 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.

1.2 Stedenbouwkundige voorwaarden

In de toetsing van het initiatief door de gemeente Dinkelland wordt in §4.4.3.4 aangegeven dat het initiatief voldoet aan alle genoemde voorwaarden van hoofdstuk 3 van de beleidsnota inbreidingslocaties 2020 met betrekking tot stedenbouwkundige voorwaarden:

- Dat de gemeente Dinkelland onder §4.4.3.4, stedenbouwkundige voorwaarden het volgende aangeeft: *Tot slot kan het voorliggende ontwerp voldoen aan de stedenbouwkundige voorwaarden. Er wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dat betekent dat wordt aangesloten bij de bestaande lage goten in de omgeving van het plangebied. Uitzondering hierop is de hoek/kruising waarbij een accent in de hoogte van de gootlijn wenselijk is.*
- Dat de gemeente Dinkelland onder §4.4.3.4 concludeert dat ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten geen sprake is van belemmeringen, hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar het volgende hoofdstuk 4. Geconstateerd wordt dat het voornemen past binnen het planologisch beleid m.b.t. inbreidingslocaties.

Hierbij merken wij het volgende op dat de gemeente Dinkelland een onzorgvuldige afweging in de toetsing heeft gemaakt en dat het initiatief niet voldoet aan alle genoemde voorwaarden van de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 in §3.5 van de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 staat: een aanvraag moet tenminste voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

- Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur; hierbij gaat het om de ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied: de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimte ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd. Het plan voldoet hier niet aan, o.a. door het afwijken van de bestaande voorgevelrooilijnen en afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg; plan voldoet hier aan.
- Samenhang met de omgeving; het plan wijkt qua schaal, maatvoering en groene structuur af van de bestaande omgeving
- Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast: door het ontbreken van samenhang met de buurt en de aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur, heeft het plan een forse inbreuk op de buurt. Woonmilieus van direct naastliggende percelen worden onevenredig aangetast door o.a. een belemmering van zichtlijnen, bebouwing dicht op de zijdelingse- en achterperceelgrens en toekomstige bouw mogelijkheden qua hoogte en nabijheid.

Gemeentelijke reactie:

uit paragraaf 4.4.3 van het bestemmingsplan volgt 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 vrijstaande woningen en een blok van 3 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 Lattroppestraat). 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. De bouw mogelijkheden en bouwhoogtes sluiten aan bij de bouwhoogtes die in de omgeving vaker voorkomen.

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

1.3 Woonvisie vs Beleidsnota inbreidingslocaties

Ook willen wij de gemeenteraad er op wijzen dat de verantwoordelijk wethouder en betrokken ambtenaren in aanloop naar de besluitvorming voor het voorliggende plan hebben aangegeven dat in het kader van de woningbouwopgave de Woonvisie en de onderliggende uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw prevaleert boven Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020. Met andere woorden, de voorwaarden in de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 onder hoofdstuk 3 zijn daarom bij het toetsen van inbreidingsvoorstellen (en bij de beoordeling van het principeverzoek) van ondergeschikt belang geworden. Wij vinden dit een bijzonder uitgangspunt, omdat onder §2.3.2 van de inbreidingsnota het verband tussen de woonvisie en de nota als volgt wordt aangegeven: 'In de woonvisie, de uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie

kwalitatieve woningbouw wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De woningmarkt in Dinkelland laat tot 2029 een groei in het aantal huishoudens zien. In de periode na 2029 ontstaat naar alle waarschijnlijkheid een punt waar over het algemeen geen extra grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen laat in beginsel voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. In kwalitatieve zin is een gebrek te zien in adequate huisvesting voor senioren en in beperktere vorm voor starters. In de bovengenoemde nota's is ingezoomd op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningbouw binnen Dinkelland, zowel op korte termijn als op langere termijn. Toevoeging van nieuwe woningen, op basis van het inbreidingsbeleid moet voldoen aan de concrete lokale behoefte, zoals verwoord in het gemeentelijk beleid.' Kan de gemeenteraad aangegeven:

- Waarom de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020, waarin de uitgangspunten en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is staan, bij de beoordeling van het voorliggend plan van ondergeschikt belang? Beide nota's zin van dezelfde orde.
- Welke waarde de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 nog heeft wanneer dit vigerende beleid als ondergeschikt is ten opzichte van het woonbeleid en de onderliggende uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw? Hoe denkt u in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van onze buurt te borgen? Is alles dan geoorloofd in het kader van woningnood, terwijl u in 2020 aangeeft dat er in de periode na 2029 naar alle waarschijnlijkheid een punt ontstaat waar over het algemeen geen extra grondgebonden woningen meer nodig zijn?

Gemeentelijk antwoord

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.

2. In strijd met het vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende plan is in strijd is met het huidige bestemmingplan waar wij ons als buurt nu, maar ook in het (recente) verleden aan zijn gehouden. Wij zijn ons bewust dat de gemeenteraad altijd ruimtelijk beleid kan en mag wijzigen. Wij zijn wel van mening dat dit uitlegbaar moet zijn, aangezien de gemeente in het (recente) verleden streng is omgegaan met ruimtelijke verzoeken van andere buurtbewoners om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Wij willen de gemeenteraad er op wijzen dat bij eerdere wijzigingsbesluiten, zoals bij het wijzigingsplan voor Knik 8, dat men verwijst naar §21.7. van het overkoepelende bestemmingsplan Kern, waarin de wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd. In dit artikel is de mogelijkheid geboden tot het vergroten en/of wijzigen van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Aan de bevoegdheid zijn een aantal voorschriften verbonden die gezamenlijk een afwegingskader vormen. Het college van B&W kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de milieusituatie, het plan wijzigen in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m² per perceel;

- b. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3,00 m bedraagt;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelgrens minimaal 8,00 m bedraagt;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldend voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Daarbij hebben wij de volgende vragen:

- Het zijn stedenbouwkundige uitgangspunten, die weliswaar gekoppeld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid, die blijkbaar wel relevant zijn voor de stedenbouwkundige invulling van de kern Denekamp. Waarom is het wijzigingsplan voor Knik 8 wel getoetst aan deze voorschriften en waarom is het voorliggende plan voor Lattroppestraat 1 niet getoetst aan deze voorschriften?

Gemeentelijk antwoord

De bevoegdheid waar op bedoeld wordt 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.

2.2 Voorgevelrooilijn

Ondanks dat er geen vaste afstandsmaten in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen, is de voorgevelrooilijn in het gebied duidelijk zichtbaar in de situering van de huidige bebouwing aan de even zijde van de Knik en oneven zijde van de Lattroppestraat (zie bijlage 1: rode lijn). In het (recente) verleden heeft de gemeente bij (ver)bouwverzoeken, zoals bijvoorbeeld bij Knik 7, Knik 8, Knik 10 en Knik 16 in voorgesprekken altijd het standpunt gehanteerd dat een overschrijding van voorgevelrooilijnen niet mogelijk is, omdat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de bepaling van de voorgevelrooilijn van de woning aan de Knik 6 is destijds gerefereerd aan de positie van de naastgelegen woningen: Knik 8, Knik 10 en Lattroppestraat 1 (zie bijlage 1: blauwe lijn). Daarom is ons standpunt dat de bestaande voorgevelrooilijnen gerespecteerd moeten worden bij de beoordeling van het voorliggende plan.

Wij vragen uw gemeenteraad:

- Waarom worden bij de beoordeling van het voorliggende plan de bestaande voorgevelrooilijnen niet gerespecteerd? Op basis van welke regelgeving of adviezen vindt het college van B&W dat binnen dit plan kan worden afgeweken van de huidige stedenbouwkundige structuur? Daarbij wijzen wij het college van B&W ook op een email van 10 november 2022 van de beleidsmedewerker

Ruimte waarin hij in relatie tot de behandeling van dit plan het volgende aangeeft: *‘Voor de voorgevel (dat is waar het hierover gaat) t.o.v. het openbaar gebied zijn geen vaste afstandsmaten opgenomen, hier wordt meestal aangesloten bij de rooilijnen voor de bestaande bebouwing in de omgeving.’*

- Uit te leggen waarom, mede in het licht van de voorwaarden die in §3.5 van de beleidsnota inbreidingslocaties 2020, bij de toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid het volgens het college van B&W acceptabel is dat de nieuwe woningen op zo'n manier worden gesitueerd dat de zichtlijnen van bestaande bebouwing onderbroken worden en de bewoners belemmerd worden in hun uitzicht?
- Uit te leggen waarom uw raad medewerking wil verlenen aan een, zoals door de architect omschreven ‘dynamische’ voorgevelrooilijn, zodat er een overvol woningbouwprogramma passend kan worden gemaakt terwijl dit afbreuk doet aan de omliggende woonmilieus en een negatief effect heeft op zichtlijnen van woningen, de verkeerssituatie en de beleveniswaarde van de Borgelinkmolen? Hierbij verwijzen wij ook naar de commentaren van het Q-team, dat meerdere malen heeft aangegeven dat het woningbouwprogramma te zwaar is voor de locatie (zie punt 3).
- Uit te leggen waarom er een discrepantie zit tussen de nieuwe voorgevelrooilijnen onder §3.1 van het ontwerp-bestemmingsplanwijziging? Hier zijn 2 afbeeldingen opgenomen, die niet gelijk zijn aan elkaar. Wij vragen uw raad om duidelijkheid te geven over de bepaling van de exacte voorgevelrooilijnen, positie van bouwvlakken en maximale maatvoeringen, ook gegeven het feit dat het bouwvlak/voorgevelrooilijn door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen met 1 meter mag worden overschreden en daarmee aan alle zijden nog dichter op de perceelsgrenzen komt.

Gemeentelijk antwoord

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 Lattroppestraat). 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.

De plankkaart is leidend, aan de bouwblokken en voorgevelrooilijnen die hierin staat worden toekomstige bouwplannen getoetst. Zoals afgesproken in de gesprekken wordt de afwijkmogelijkheid voor het realiseren van erkers en ingangspartijen uit het bestemmingsplan gehaald.

2.3 Goot- en bouwhoogte

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaande woning mag respectievelijk ten hoogste 6 meter en 10 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van een twee-onder-één-kap woning mag respectievelijk ten hoogste 4 meter en 8 meter bedragen. Als onderbouwing voor de goot- en bouwhoogte schrijft de gemeente Dinkelland onder § 4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties het volgende: “Tot slot kan het voorliggende ontwerp voldoen aan de stedenbouwkundige voorwaarden. Er wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dat betekent dat wordt aangesloten bij de bestaande lage goten in de omgeving van het plangebied. Uitzondering hierop is de hoek/kruising waarbij een accent in de hoogte van de gootlijn wenselijk is.” Hierbij merken wij op dat:

- uit de ontwerp-bestemmingsplanwijziging, dan wel de (gepubliceerde) achterliggende documenten, wordt niet duidelijk beargumenteerd waarom een accent in de hoogte van de gootlijn wenselijk is, dan wel welke ruimtelijke afweging hierbij is gemaakt. De architect van IAA Architecten heeft in opdracht van de initiatiefnemer aangegeven dat hij vindt dat de hoek van het perceel zich leent voor een accent. Daarbij is de architect in onze optiek voorbij gegaan aan het feit dat:
 - a. In het principeverzoek medewerking is verleend, onder voorwaarde dat er wordt aangesloten bij de maximaal opgenomen bouw en goothoogtes van de omliggende bebouwing. Aan de Knikzijde is dit respectievelijk 4 en 8 meter. Zoals bij de voorgevelrooilijnen zijn in het (recente) verleden omliggende woningen hard gehouden aan deze hoogtes.
 - b. Een accent reeds in de straat aanwezig is: het rijksmonument De Borgelinkmolen. Een hoogteaccent vinden wij een verstoring van de zichtlijn op de Borgelinkmolen, en daarmee van negatieve impact op de beleveniswaarde. (zie ook punt 6).

Gemeentelijk antwoord

De bouw mogelijkheden en bouw hoogtes sluiten aan bij de bouw hoogtes die in de omgeving vaker voorkomen, ook een goot- en bouw hoogte van 6 en 10 meter komt in de omgeving voor. Stedenbouwkundig zijn hoeksituaties logische plekken voor een accent, in dit geval door een iets hogere kap. De woningen met 2 lagen en een kap blijft aansluiten bij de dorpse maat en schaal. Middels de molenbiotoop is rekening gehouden met de Borgelinkmolen. De bouw hoogtes van de woningen passen binnen de gestelde molenbiotoop zodat de woningen geen negatieve impact op de molen hebben.

2.4 Aantasting naastgelegen woonmilieus*

Door woonmilieus van de naastgelegen percelen worden door de situering van de kavels in relatie tot de nieuwe voorgevelrooilijn, positie van de bouwvlakken en het (vergunningsvrije) bouw mogelijkheden onder §3.2 onevenredig aangetast. Dit heeft te maken met bouwregels voor het (aanpassen van het) hoofdgebouw, bijbehorende bijgebouwen en verkappingen en carports. Door de perceelsopdeling en voorgenomen 6 bouwblokken wordt het perceel veel zwaarder belast dan voorheen en kan men de wijze waarop (vergunningsvrij) kan worden bebouwd wel in een ander daglicht plaatsen.

- Het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw/bedrijfswoning ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 250 m², met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte groter is, dit bestaande oppervlak als maximum geldt; In de huidige situatie is dit veel minder, doordat het maar één perceel is en in het bestemmingsplan Denekamp Kern een maximum staat van maximaal 100m² o.b.v. van de perceeloppervlakte.
- Bebouwing, in de vorm van bijbehorende bouwwerken, overkappingen, carports en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan mogelijk ver voor de

voorgevelrooilijn worden geplaatst van de naastgelegen, bestaande woningen (Knik 6 en Lattroppestraat 5)

- In het slechtste geval kan de totale zijdelingse perceelsgrens (en in het geval van de nieuwe perceelindeling, ook deels als achtererf kan worden gezien) bebouwd met verschillende soorten bouwwerken, met verschillend materiaal en verschillende goot- en nokhoogtes (met een maximum hoogte van 3 meter goothoogte en respectievelijk 4 meter nokhoogte).
- De bouwhoogte van een ingangspartij 6 meter bedragen. Er staat geen definitie in het plan aangegeven, maar bij de VNG staat de volgende definitie aangegeven: een bouwwerk geen gebouw zijnde bestaande uit erfafscheidingen, trappartijen en of een overkapping in de vorm van een luifel welke een ruimtelijke accentuering van en tevens de toegang tot een bouwperceel vormt. Dat betekent dat een ingangspartij hoger mag zijn dan de goothoogtes van de naastgelegen bebouwing. Daarbij is het onduidelijk waarom deze bepaling is opgenomen, omdat deze ook niet als zodanig in het huidige bestemmingsplan staat.

De bovenstaande punten zijn in onze optiek wel degelijk een forse inbreuk op naastgelegen woonmilieus. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het overvolle woningbouwprogramma op meerdere punten, zoals in deze zienswijze aangeven, schuurt. Wij vragen de raad bij dit punt:

- Na te denken hoe zij het concept-bestemmingplan zodanig kunnen aanpassen dat de naastgelegen woonmilieus niet onevenredig worden benadeeld door bebouwing, niet zijnde het hoofdgebouw, in relatie tot de bestaande voorgevelrooilijnen en zijdelingse perceelsgrens. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het herbestemmen van een strook van het perceel als groene zone in de vorm van de functieaanduiding tuin in plaats van erf. Hierdoor kan men ook tegemoet komen aan het advies van het Q-team om het groene en open karakter te waarborgen (ook wel ademruimte genoemd door het Q-team).
- Duidelijke definitie van een ingangspartij op te nemen in het plan en daarbij een hoogtebeperking aan te brengen die gelijk is aan de goothoogtes.

Gemeentelijk antwoord

De regels in het bestemmingsplan sluiten aan bij het meest recente (paraplu) bestemmingsplan welke geldt in Denekamp. Hier is standaard opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw/bedrijfswoning ten hoogste 50% van het bouwperceel mag bedragen met een maximum van 250 m², met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte groter is, dit bestaande oppervlak als maximum geldt.

Tussen initiatiefnemer en burens wordt een overeenkomst gesloten waar afspraken worden gemaakt over bebouwing in de tuinen, het achtererf. Dit is niet te regelen in het bestemmingsplan vanwege de vergunningvrije mogelijkheden in het achtererfgebied van elke woning. In overleg is besloten het bouwvlak van de woning aan de Knikzijde wat naar achteren te draaien en de afwijkingmogelijkheden voor onder andere erkers uit het bestemmingsplan te halen.

3. Aantal woningen

3.1 aantal woningen

Op 25 februari 2022 heeft de gemeente Dinkelland ingestemd met een principeverzoek op voorwaarde dat de stedenbouwkundige invulling het plan ter beoordeling wordt voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Zoals de gemeente zelf in diverse stukken schrijft, is de taak van het Q-team het bewaken van de samenhang in de bouwplannen binnen de gestelde kaders om in gezamenlijkheid met belanghebbenden tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen te komen. Uit opgevraagde documenten blijkt:

- dat het kwaliteitsteam, zogenaamde Q-team, bij de beoordeling van het plan is geconfronteerd met een stedenbouwkundige bebouwingsopzet waarin de aantallen woningen en parkeerplaatsen reeds door de gemeente waren geaccordeerd. Hierdoor is er sprake van een relatief dichtbebouwd programma, waardoor er niet veel ruimte is om te schuiven. Dat bemoeilijkt een goede stedenbouwkundige beoordeling, omdat de vraag wat de locatie zou kunnen verdragen al beantwoord is en het programma al (te) veel richting geeft aan het stedenbouwkundig model. Vanuit ruimtelijk oogpunt wijst het Q-Team op het belang van de groene ruimte op deze stedenbouwkundige hoek en de kans die dit biedt voor de woon- en omgevingskwaliteit in deze omgeving. De beleving van die groene hoek is belangrijk. Er moet op een vanzelfsprekende wijze aangesloten worden op de bestaande bebouwingsstructuur langs de Knik en de Lattroppestraat. Daarvan is volgens het Q-team onvoldoende sprake (stuk 17).
- dat het Q-Team de stedenbouwkundig ontwerper van de initiatiefnemer meerdere malen gevraagd heeft om op grond van het bovenstaande nog eens te onderzoeken of er modellen denkbaar zijn waarin beter wordt voldaan aan het bovenstaande. Uit de beantwoording van (en ook in gesprekken met) de initiatiefnemer bleek dat de business case van de initiatiefnemer een leidend karakter heeft gehad bij de vaststelling van het aantal woningen en zeer bepalend is geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp dat in het voorliggende plan is opgenomen. Aangezien de gemeente het aantallen woningen en parkeerplaatsen al had geaccordeerd, heeft de initiatiefnemer geen gehoor gegeven aan dit verzoek.
- Op 28 september 2022 schrijft het Q-team (stuk 20): 'Ik vind het een moeizaam plan. Dat komt ook omdat het voelt alsof we de handen niet helemaal vrij hebben in de advisering. Programma is al bepaald in de reactie op het principeverzoek, en vanwege het programma wordt het hier eigenlijk te vol. Ik vind dat we dit wel zo moeten opnemen in het (eind)advies.' Vervolgens wordt hier door de beleidsmedewerker ruimte op 6 oktober 2022 als volgt op gereageerd: 'De afspraken voor vroegtijdige inbreng in het Q-team kwamen nadat dit verzoek al was afgerond, dat hebben we volgens mij wel uitvoerig besproken. Het is geen ideale situatie dat ben ik met jullie eens en er zal zeker inspanning moeten worden verricht om de 6 woningen zo goed mogelijk in te passen op deze locatie. Maar in dit geval zullen we denk ik moeten proberen om hier het beste uit te halen, roeien met de spreekwoordelijke riemen die we hebben om zo maar te zeggen. En dat is niet hoe we het willen, maar in dit geval is het zo gelopen. Precies de reden dat er nu afspraken liggen m.b.t. woningbouwplannen en volgens mij gaat dat nu ook een stuk beter. Het Q-team reageert op 7 oktober: 'Ik ben het helemaal met je eens dat het nu al veel beter gaat. Er is veel vroegtijdige afstemming. Dat is super! <<naam onbekend>> was het eens met mijn vorige reactie (28-9). En ik verwacht dat <<naam onbekend>> dat ook is (@<<naam onbekend>>: zie verderop in dit mailcontact). Het dichts dat we in de buurt komen kunnen van een positief advies is volgens mij iets in de richt van: Dat het programma te zwaar is voor

deze locatie maar dat, gezien de omstandigheden, het stedenbouwkundige voorstel zo goed mogelijk inspeelt op de locatie.

- Intern wordt ook via de mail bevestigd dat er discussie is over dit plan, omdat het kwaliteitsteam het eigenlijk niet eens is met het aantal woningen, het principebesluit en eerdere gesprekken zijn alleen wel gevoerd vanuit dit aantal. Hierop gebaseerd zijn ook alle schetsen, etc. gemaakt. Het is nu dus zaak om te kijken hoe we ondanks de aantallen en onenigheid hierover toch tot een zo'n goed mogelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit kunnen komen voor deze locatie (mail beleidsmedewerker ruimte, 25 oktober 2022, stuk 23).
- Daarnaast blijkt uit de opgevraagde Woo-verzoeken dat de verantwoordelijk wethouder met betrekking tot de discussie over het aantal woningen zelf aanwezig wilde zijn bij de behandeling in het kwaliteitsteam op 23 november om hierover in gesprek te gaan (stuk 23). Dat geeft op z'n minst vragen over de rol van het Q-team als onafhankelijk adviesorgaan van de gemeente Dinkelland.

Als buurt zijn wij zeer ontstemd over de bovenstaande informatie, waaruit blijkt dat er sprake is van een overvol woningbouwprogramma dat in principe niet past op dit perceel. Hiermee wordt de informatie, die ook uit de gesprekken met de initiatiefnemer en de gemeente naar voren kwam (nadat het stedenbouwkundig ontwerp al vast stond), bevestigd dat de business case van de initiatiefnemer vanaf het eerste begin leidend is geweest bij het stedenbouwkundig ontwerp en dat de gemeente hier in het licht van de eigen woningbouwambitie zonder goede ruimtelijke afweging in mee is gegaan. Daarbij wordt er druk op het Qteam gelegd, om alsnog in te stemmen met het plan, terwijl zij het in de basis niet eens zijn met het aantal woningen, omdat dit te veel richting geeft aan het stedenbouwkundige ontwerp.

Gemeentelijk antwoord

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+. Naar aanleiding van de zienswijzen en de gevoerde gesprekken heeft initiatiefnemer het aantal woningen terug gebracht naar 5 woningen in 3 bouwblokken; twee vrijstaande woningen en een blokje van 3 woningen.

3.2 Geen participatie

Daarnaast is de omgeving op geen enkele wijze tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp geïnformeerd, betrokken, dan wel geraadpleegd over de invulling van het perceel. Pas toen alles met de gemeente in 'het beton was gegoten' en alle rijen gesloten waren (lees: het Q-team zijn handtekening had gezet), heeft de initiatiefnemer een bijeenkomst gehouden. Daarbij werd het plan als een voldongen feit gepresenteerd en voor vragen verwezen naar de gemeente. In een gemeente die burgerparticipatie hoog in het vaandel heeft staan, vinden wij het een schande dat het college van B&W een plan aan de raad voorlegt dat voor zowel de buurt als het Q-team niet acceptabel is. Daarbij heeft de buurt tweemaal een Wooverzoek moeten doen om de achterliggende informatie te achterhalen, en waarbij wij aantoonbaar kunnen maken dat beide Woo-verzoeken onvolledig zijn, om een beeld te vormen hoe dit plan tot stand is gekomen. Maar op basis van hetgeen dat wij hebben ontvangen, zijn wij zeer verbaasd over de werkwijze die bij deze casus is gehanteerd.

Wij vragen ons af waarom uw raad instemt met het plan:

- in de wetenschap dat het Q-team heeft aangegeven dat zij van mening zijn dat er sprake is van een relatief dichtbebouwd programma dat te zwaar voor deze locatie is. Dat het Q-team bij de beoordeling van het voorliggend plan op

voorhand buiten spel is gezet door de eerder gemaakt, ambtelijke toezegging van het aantal woningen en parkeerplaatsen.

- in de wetenschap dat het Q-team vanuit ruimtelijk oogpunt wijst op het belang van de groene ruimte op deze stedenbouwkundige hoek en de kans die dit biedt voor de woon- en omgevingskwaliteit in deze omgeving. Uit verschillende plaatjes van de architect blijkt dat de percelen voor een groot deel versteend worden door de oppervlakte van de bouwblokken, terrassen en de bijbehorende parkeerplaatsen. De groene punt op de hoek van het perceel compenseert dat vanuit het aangezicht in de Knik en vanaf de Lattroppestraat nauwelijks. Daarbij wordt dit in het concept-bestemmingsplan 'verbloemd', omdat de parkeervakken daar als groene zones zijn weergegeven (bijlage 2). Daarbij blijkt uit het advies van de OPRU (stuk 6a) dat er rekening wordt gehouden met een verhard oppervlak van 920 m². Dat is 46,5% van het totale kaveloppervlak (minus de groene punt) van de 6 woningen.
- in de wetenschap dat het overvolle woningbouwprogramma haaks staat op de onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan, onder 4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie: de voorgenomen ontwikkeling past binnen de functionele structuur van de omgeving, bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en qua schaal en maatvoering aansluit bij de omliggende bebouwingskenmerken.

Gemeentelijk antwoord

Zoals aangegeven onder punt 3.1 is 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 Rijk- en provinciale beleid en gemeentelijk beleid zoals de Woonvisie 2021+.

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.

3.3 Meer woningen: Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van zes woningen in de kern Denekamp. Hiermee wordt een (zeer beperkte) bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van 225 tot 800 woningen die geldt voor de gemeente Dinkelland. In de Woonvisie 2021 gaat de gemeente uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor deze woonvisie gaat de gemeente uit van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. De gemeente wil een ruimere plancapaciteit aan houden dan enkel koersen op de verwachte woningbehoefte: een programma van 130% is reëel; zo'n 665 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd), waarvan 360 gebouwd moeten worden in de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. Daadwerkelijk behoefte is 275 woningen, verdeeld over 3 kernen (zie onderstaande tabel).

Spreiding over 3 kernen o.b.v. het inwoneraantal en de woningbouwopgave

Kern	Inwoners	Percentage	130%	100%
Denekamp	10.280 inwoners	57.5%	207 woningen	158 woningen
Weerselo	3.057 inwoners	17.2%	62 woningen	47 woningen
Ootmarsum	4.508 inwoners	25.3%	91 woningen	70 woningen

Als we dan kijken naar het aantal gereserveerde woningbouwlocaties en bestaande woningbouwplannen in de periode 2021-2030, dan zien we dat de gemeente Dinkelland voor bouwen binnen de kern van Denekamp op koers ligt (zie onderstaande tabel). Wij vinden dat het college van B&W bij het afwegen van het stedenbouwkundig ontwerp en het vaststellen van het aantal woningen in het plan meer rekening had moet houden met de eisen uit de inbreidingsnota en het advies van het Q-team dat het aantal woningen te zwaar is voor deze locatie moet worden gevolgd. Zeker in het licht van het bovenstaande, waarbij geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling een zeer beperkte bijdrage levert aan de woningbouwambitie en dat in Denekamp ruimschoots wordt voldaan aan de woonvisie.

Gereserveerde woningbouwlocaties	Bögelskamp te Denekamp, vastgesteld grondcomplex (juli 2023)	Ca. 50 kavels
Gereserveerde woningbouwlocaties	Denekamp-Oost (2e fase), vastgesteld grondcomplex (juli 2023)	Ca. 150 kavels
Reeds in ontwikkeling	Voormalig hotel Veldkamp: verkoop gestart	21 appartementen
Reeds in ontwikkeling	Denekamp-Oost (1e fase), uitgifte gestart in 2023	42 kavels
Reeds in ontwikkeling	Singraven, uitgifte gestart in 2023	17 kavels
Totaal		280

Toelichting: op basis van de gereserveerde woningbouwlocaties en in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties zit de gemeente Dinkelland voor Denekamp op een percentage van 156% (dit is zo goed als gelijk aan de totale woningbouwbehoefte van de 3 kernen). Dat is ruim boven de plancapaciteit van 130% die in de woningbouwvisie wordt gehanteerd. Daarnaast is de gemeente voornemens om de vrijkomende scholenlocaties in Denekamp uit het project Samenscholen 2030 te gebruiken voor woningbouw. Dit is niet meegenomen in de bovenstaande tabel, omdat niet bekend is om hoeveel plancapaciteit het gaat. Uit het raadsvoorstel Ontwikkelingsvisie Onderwijshuisvesting (20 juni 2023) is wel duidelijk dat de vrijkomende locaties van de huidige Veldkamp, Zevenster en Kingschool worden ingebracht in het gemeentelijk grondbedrijf. Vanuit het grondbedrijf worden betreffende locaties ingezet voor de gemeentelijke woningbouwopgave. Daarbij geeft de gemeente in het grondcomplex van Denekamp-Oost aan dat zij starten met de gronduitgifte, zodra het plan Bögelskamp en de vrijkomende scholenlocaties uit Samenscholen 2030 met woningbouw zijn ingevuld. Hierin wordt ruimte geboden dat, indien de gemeentelijke woningbouwlocaties Bögelskamp en/of de scholenlocaties gaan vertragen, kan worden uitgeweken naar Denekamp Oost 2e fase. Met andere woorden, de gemeente kan zelf invloed uitoefenen op de 'harde plancapaciteit' in relatie tot de woningbouwbehoefte.

Voor wat betreft het gebouw van de Alexanderschool, dat is eigendom van de RK parochie Lumen Christi (ook initiatiefnemer van dit plan). Voor het gebouw moet een andere functie worden gezocht door de parochie, met respect voor de monumentale status. Een herbestemming van het gebouw wordt besproken met de gemeente, nadat er definitief is besloten dat de Alexanderschool het gebouw zal verlaten. De kans is groot dat op deze locatie wordt gekeken naar een invulling met woningbouwprogrammering.

Gemeentelijk antwoord

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van vijf 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.

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

Het voornemen is naar aanleiding van de zienswijzen en gevoerde gesprekken aangepast en ziet toe op de realisatie van twee vrijstaande woningen en blokje van 3 woningen. In kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de behoefte aan betaalbare woningen en woningen in het middensegment. Het planvoornemen voorziet in twee koopwoningen en drie huurwoningen. 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+.

4. Soort woningen

In het ontwerpbestemmingsplan, onder 4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie geeft de gemeente aan de voorgenomen ontwikkeling past binnen de functionele structuur van de omgeving, bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en qua schaal en maatvoering aansluit bij de omliggende bebouwingskenmerken.

Kan uw raad:

- Uitleggen op welke wijze zij de 2-onder-1 kappers, aan zowel de Knik als zijde van de Lattroppestraat, vinden aansluiten qua schaal en maatvoering bij de omliggende bebouwingskenmerken? Zowel in de Knik als aan de Lattroppestraat staan alleen vrijstaande woningen op ruime percelen. Wij zijn van mening dat 2-onder-1 kappers niet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (en al zeker niet op een kenmerkend hoekperceel) en qua schaal en maatvoering aansluit bij de omliggende bebouwingskenmerken.
- Uitleggen hoe zij precedentes in de omgeving wil voorkomen nu het ruimtelijk toetsingskader is losgelaten. Er staan meerdere oudere, vrijstaande woningen in de buurt. Mogen deze alle straks allemaal vervangen worden door ander soortige woningen?

Gemeentelijk antwoord

Het klopt dat langs de Knik veelal vrijstaande woningen op ruime kavels staan. In de directe omgeving aan de Lattroppestraat en de Churchillstraat zijn naast vrijstaande woningen, ook twee-onder-een-kapwoningen aanwezig. Nabij, bijvoorbeeld Clematisstraat, zijn ook woonblokjes aanwezig. Grote vrijstaande kavels zijn voor de doelgroep niet geschikt, de voorgestelde opzet met een mix van vrijstaande woningen en een blokje van 3 is passend in de omgeving, passen bij de dorpse maat en schaal en voldoet aan de Woonvisie 2021+.

5. Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Knik en Lattroppestraat in Denekamp. Hierdoor treden voor wat betreft verkeer en parkeren veranderingen op. Wij vinden dat de consequenties van deze verandering onvoldoende door de gemeente in beeld zijn gebracht. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan leidt tot een verslechterde, dan wel een onaanvaardbare verkeerssituatie ter hoogte van de kruising. De gemeente omschrijft dat er extra verkeersbewegingen door de voorgelegde plan te verwachten zijn en geeft aan dat de Lattroppestraat, de Knik en het omliggend verkeersnetwerk van voldoende capaciteit zijn om deze verkeersbewegingen in de nieuwe situatie veilig en vlot te kunnen verwerken. Belemmeringen zijn niet te verwachten. Daarbij merken wij op dat:

- Het kruispunt Knik-Lattroppestaat staat bekend als een gevaarlijk kruispunt. In het verleden zijn er diverse aanpassingen gedaan om het kruispunt veiliger te

maken. Zo is de kruising verhoogd met drempels om het verkeer op de Lattroppestraat (gebiedsontsluitingsweg I 50 km per uur) af te remmen en is op de weg een optische versmalling aangebracht door de markering van bredere fietsstroken. In de praktijk hebben deze aanpassingen niet tot geen noemenswaardige verbetering geleid op het gebied van verkeersveiligheid en -snelheid.

- De Lattroppestraat loopt vanaf de kruising, komend vanuit de Knik, schuin naar achteren weg, waardoor het zicht op de weg vanuit de Knik wordt bepaald door de voorgevelrooilijn en de inrichting van de groenstrook langs de Lattroppestraat. Door de verplaatsing van de voorgevelrooilijn en het toevoegen van 2 parkeerhavens ter hoogte van de 2-onder-1 kap aan de Lattroppestraat wordt het zicht vanuit de Knik, voor zowel gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer, belemmerd en hebben in onze optiek een negatieve invloed op de verkeersveiligheid.
- Het college van B&W geen verkeersonderzoek heeft gedaan naar het effect op de verkeersveiligheid door het toevoegen van 6 extra opritten binnen een straal van respectievelijk 25 en 50 meter van de kruising voor een effect hebben op de verkeersveiligheid.

Gemeentelijk antwoord

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 Lattroppestraat 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.

6. Bescherming belevingswaarde en functioneren van de Borgelinkmolen: kans

Onder §5.7.2 Cultuurhistorie geeft de gemeente Dinkelland aan dat het voorgenomen plan niet gepaard gaat met aantasting van omliggende cultuurhistorische waarden. In §5.7.2.2 geeft de gemeente aan dat in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten aanwezig zijn en dat in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van bijzondere cultuurhistorische waarden. Daarom wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan. Wij zijn het hier niet mee eens.

Het plangebied ligt respectievelijk op een afstand van 130 meter van de Borgelinkmolen, een Rijksmonument (Monumentnummer 421910, Inschrijving register 13 mei 1992, Kadaster deel/nr 82764/188, Kadastrale aanduiding Denekamp P 1072). Deze molen is volgens het monumentregister (bron:

<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/421910>) van algemeen belang wegens: ouderdom, materiaalgebruik, gevelsteen, relatieve gaafheid, cultuurhistorische betekenis en markante ligging.

Het voorliggend plan heeft weinig invloed op het functioneren van de molen, maar tast wel degelijk de beleveniswaarde aan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop". Door de nieuwe woningen die gesitueerd zijn aan de Lattroppestraat, voor de bestaande voorgevelrooilijn van de reeds bestaande, naastgelegen woningen te plaatsen, wordt het zichtlijn op de Borgelinkmolen bij volledig geblokkeerd wanneer men vanuit de richting van De Borghert komt. Wij vinden dat gemeenteraad een zorgplicht heeft om de zichtlijn op het Rijksmonument, dat ook gezien kan worden als cultuurhistorische drager van het gebied "vrijwaringszone – molenbiotoop, dan wel als landschapselement, te waarborgen. Daarbij willen wij ook aangegeven, ook in relatie met de voorgevelrooilijnen, dat bij de restauratie van de Borgelinkmolen (periode 1996-2002) de zogenaamde molenaarswoning (Lattroppestraat 25, gebouwd in 1996) in lijn met de naastgelegen bebouwing is geplaatst, onder andere met het oog op de zichtlijnen.

Gemeentelijk antwoord

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

7. Beeldbepalende bomen: aantasting omliggende boommilieus

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de omliggende boommilieus, zowel in de bouwfase en de definitieve fase. Er wordt gebouwd binnen de kroonprojectie van een van de twee beeldbepalende bomen tot bijna op de stam, dat kan in onze optiek redelijkerwijs niet (zie bijlage 4). Verdichting van de bodem door bovengrondse ontwikkelingen, zoals de bouw van een woning leidt tot verdichting van de grond en verstikking van de boom. Dat staat ook haaks op de randvoorwaarde, die de gemeente meerdere malen heeft uitgesproken op basis van de eigen bomennota, dat deze beeldbepalende bomen moeten blijven staan. Ook ontbreekt een boomeffectanalyse (BEA) waarin wordt aangetoond dat de aanwezige bomen geen schade ondervinden van de voorgenomen woningbouwontwikkeling, zowel in de aanleg als definitieve fase.

Gemeentelijk antwoord

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 bouwphase 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.

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 en de gevoerde gesprekken wordt het plan aangepast, er worden 5 woningen gerealiseerd (rij van drie en twee vrijstaande woningen). Hierop worden de regels aangepast, verder wordt de volgende wijziging 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.
- De afwijking voor het realiseren van erkers, luifels, balkons en ingangspartijen wordt verwijderd.

Plankaart

Na overleg wordt het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de Knikzijde naar achteren geschoven.