

Aan : Gemeenteraad Dinkelland
Datum : 7 februari 2024
Afzender : Bewoners Knik en omstreken (zie bijlage 5)
Betreft : Zienswijze tegen het Ontwerp-bestemmingsplan "Denekamp, Lattroppestraat 1"

Inleiding

Hierbij ontvangt u een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Denekamp, Lattroppestraat 1". Alvorens wij dit puntsgewijs aan u toelichten, willen wij aangeven dat wij als buurt niet tegen woningbouw op deze locatie zijn. Sterker nog, dit is ook in ons belang. Het perceel geeft door de hoekligging vorm aan het karakter van de Lattroppestraat én aan het karakter en entree van de Knik als straat. Het voorliggend plan houdt in onze optiek onvoldoende rekening met onze standpunten, die hun oorsprong vinden in bestaande wet- en regelgeving en nu met rasse schreden aan voorbij wordt gegaan. Het overvolle woningbouwprogramma wrekt zich op diverse punten. Ondanks dat eerdere gesprekken niet hebben geleid tot aanpassingen van het plan van de initiatiefnemer, staan wij nog steeds open voor een proces om tot een gedragen plan te komen.

Puntsgewijze toelichting

1. In strijd met de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020

Bij de gemeente Dinkelland wordt regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom, zoals dat in het voorliggend plan ook het geval is. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen heeft de gemeenteraad in 2011 een beleidskader vastgesteld in de vorm van een "Beleidsnota Inbreidingslocaties". Dit beleid is tweemaal door de gemeenteraad geactualiseerd. De Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 is het vigerende beleid. In deze nota is vastgelegd aan welke uitgangspunten en onder welke voorwaarden inbreiding een inbreiding mogelijk is. Ook is in de bijlage een duidelijk stroomschema voor toetsing opgenomen, waar op basis van het onderstaande, de gemeente had moeten concluderen dat zij met betrekking tot het voorliggende plan geen medewerking moet verlenen middels een planologische procedure.

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:
 - o gelegen aan de entree van een kern; de locatie ligt niet aan de entree van een kern.
 - o gelegen op een kruispunt van wegen; dat klopt.
 - o aan 3 zijden zichtbaar; de locatie is niet aan 3 zijden zichtbaar.
 - o Locaties met beeldbepalend groen/bos zijn uitgesloten; niet van toepassing.

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 korthedshalve 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 heeft 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 bouwomstandigheden qua hoogte en nabijheid.

Gemeentelijk beleid: Woonvisie vs Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020

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 zijn 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?

2. In strijd met het vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan 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.

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?

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.

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).

*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) bouwmogelijkheden 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.

** De bovenstaande punten onder het kopje 'aantasting naastgelegen woonmilieus' zijn in mindere mate van belang voor de buurt, maar gezien het overvolle woningbouwprogramma zijn deze punten wel van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zijn deze punten wel specifiek in het belang van de eigenaren van de woningen Knik 6 en Lattroppestraat 5, die ook ondertekenaar zijn van deze zienswijze.*

3. 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 aantal 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 bepaalt 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 ontstemt 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 Q-team 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.

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 Woo-verzoek 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.

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.

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 precedenteren 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?

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-Lattroppestraat 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.

6. Bescherming beleevingswaarde 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 beleevingswaarde aan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotop". 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 – molenbiotop, 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.

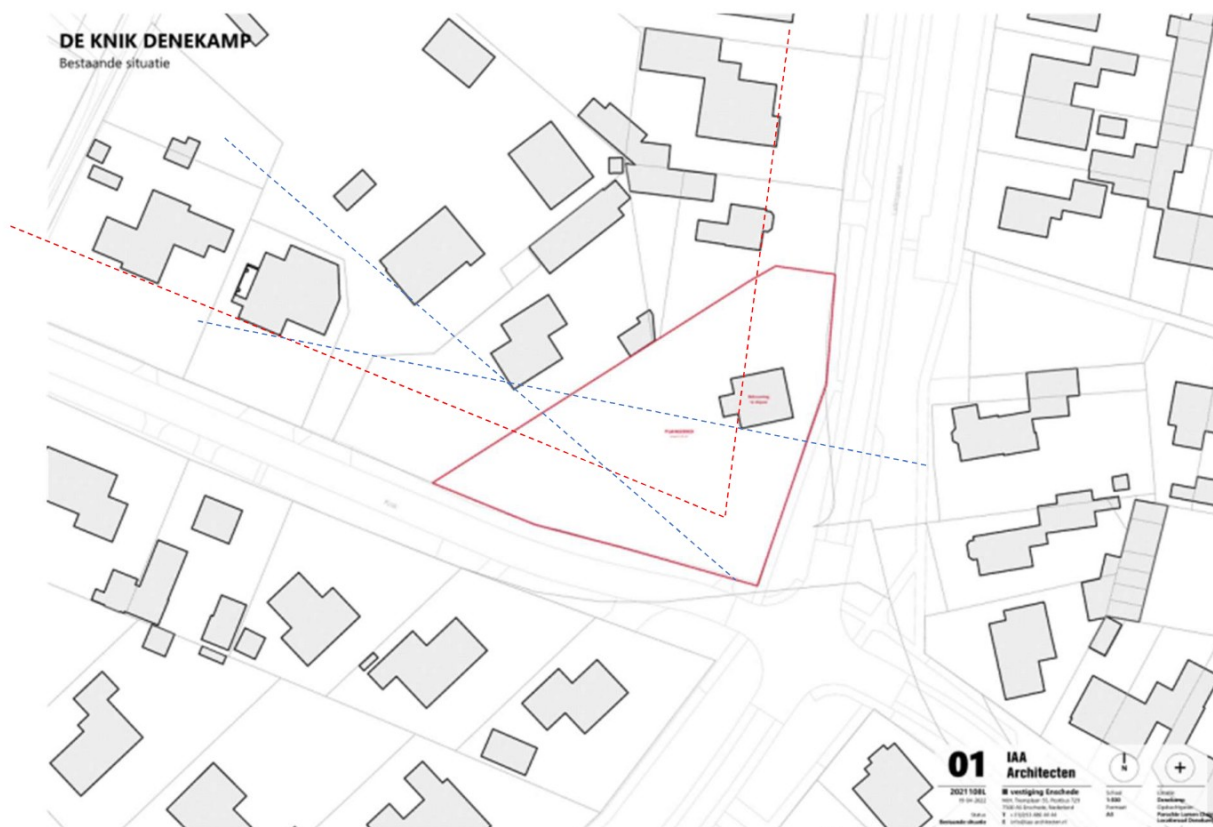
In eerdere gesprekken met de initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland werd aangegeven dat de bestaande (reeds gesloopte) woning ook voor deze rooilijn stond. Dat klopt, omdat deze woning uit een andere tijdperiode kwam waarin er geen of weinig omliggende bebouwing stond. Door de woning volledig te slopen, zijn wij van mening dat het zogenoemde overgangsrecht niet meer van toepassing is. De gemeente Dinkelland zou daarom bij de bepaling van de nieuwe voorgevelrooilijn:

- a) rekening moeten houden met de bestaande voorgevelrooilijnen van de omliggende bebouwing;
- b) vanuit haar zorgplicht rekening moeten houden met de zichtlijn op het Rijksmonument, als cultuurhistorische drager van het gebied, dan aan de waarde van de molen als landschapselement (zie bijlage 3).

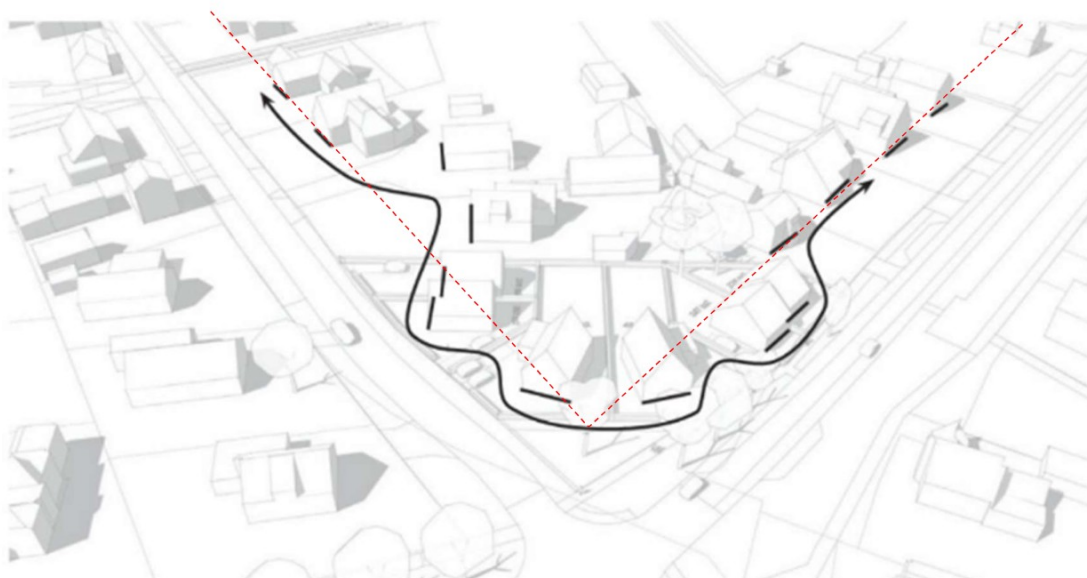
7. Beeldbepalende bomen: aantasting omliggende boommilieus

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.

Bijlage 1: Bestaande voorgevelrooilijn



Rode lijn: bestaande voorgevelrooilijn | Blauwe lijn: afweging voorgevelrooilijnbepaling Knik 6



Zwarte lijn: voorgestelde dynamische voorgevelrooilijn | Rode lijn: bestaande voorgevelrooilijn

Bijlage 2: Aantal woningen versus groene inrichting

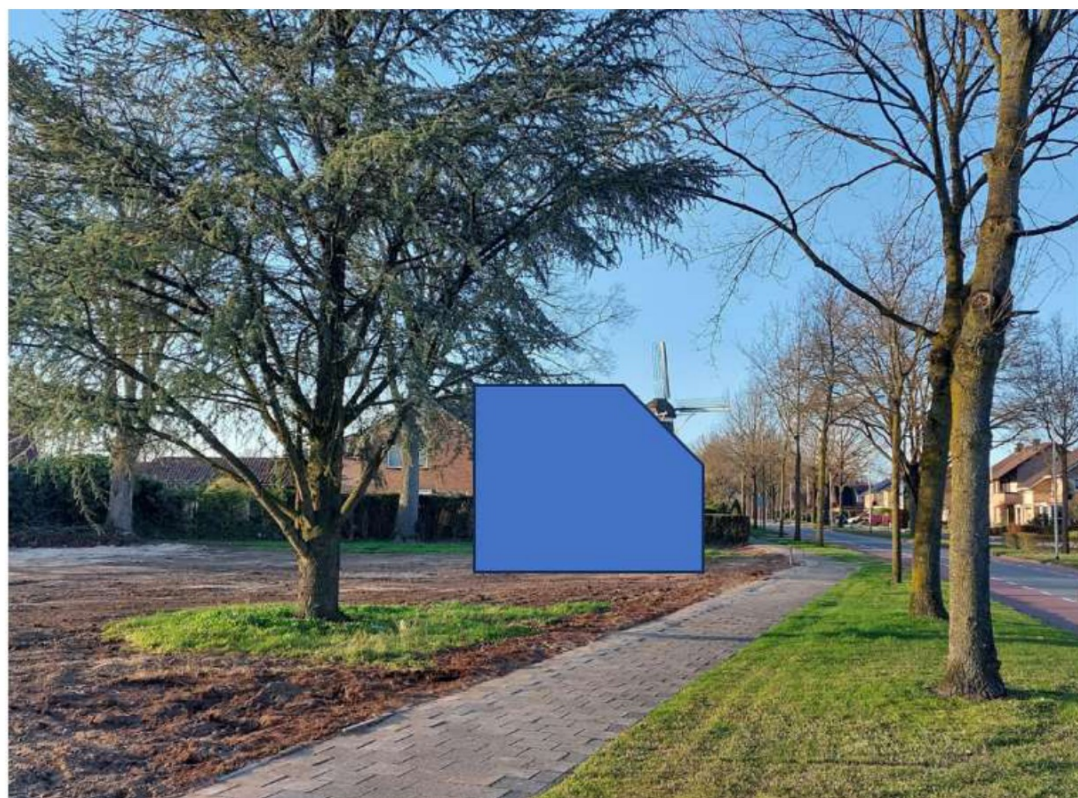


Impressie uit de Woo-stukken



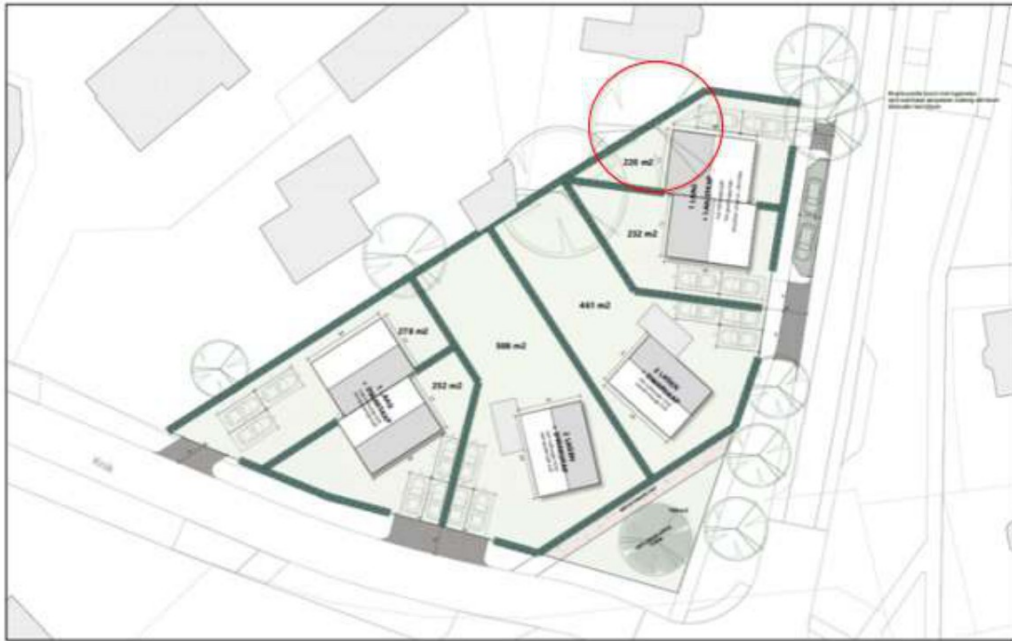
Impressie bij het concept-bestemmingsplan

Bijlage 3: Beleveniswaarde molen





Bijlage 4: Boommilieus



Bijlage 5: Handtekeningen namens de buurt

Handtekeningen buurtbewoners:



