

Reactienota Zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Lattrop Kraakenhof

November 2013

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling Reactienota Zienswijzen

1. Inleiding

Deze reactienota gaat in op de resultaten van de gevoerde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Lattrop Kraakenhof. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling om de bouw van zes woningen mogelijk te maken, door het herbestemmen van een perceel grond van agrarisch naar wonen.

2. Procedure

Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het ontwerpbestemmingsplan Lattrop was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Lattrop is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 29 augustus 2013.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 30 augustus 2013 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

3. Beantwoording individuele zienswijzen

Reclamant 1.

Datum brief: 4 oktober 2013

Datum ontvangst: 7 oktober 2013

Deze zienswijze is ontvankelijk

Samenvatting:

- 1- Er zou niet meer op de Kraakenhof gebouwd moeten worden, maar op een wei tussen kerk, kerkhof en voetbalveld. Hierdoor ontstaat een echte dorpskern. Richting de toekomst zou dat beter zijn.
- 2- Indiëners hebben destijds besloten om de grond te kopen omdat de gemeente mondeling heeft verzekerd dat er in het plangebied van bestemmingsplan Lattrop, Kraakenhof niet gebouwd zou worden.
- 3- Gezien de toezegging van de gemeente dat er niet gebouwd zou worden (zie punt 2) is de grond van het perceel van bewoners zo aangepast dat de grond achter in de tuin lager ligt dan bij de woning. De grond ligt nu even hoog als de wei. Er zouden problemen met afwatering kunnen ontstaan door de realisatie van woningen in het plangebied. Gevraagd wordt voor wie eventuele kosten zullen zijn ingeval van maatregelen voor ontwatering of ophoging van grond.
- 4- Door realisatie van woningen in het plangebied worden bewoners opgesloten tussen de huizen. Bewoners hebben het perceel gekocht vanwege de ruimte en vrijheid, die zal verdwijnen. De waarde van het huis daalt hierdoor.

Reactie:

- 1- Wij nemen kennis van uw visie dat niet het plangebied bebouwd zou moeten worden, maar op de weide bij kerk, kerkhof en voetbalveld. De gemeente heeft echter al jaren voorbereidingen

gevoerd om juist het plangebied te ontwikkelen met woningen. De locatie Kraakenhof is ten opzichte van andere locaties zeer geschikt om te ontwikkelen met woningbouw. Het plangebied wordt aan drie van de vier zijden omgeven door bestaande stedelijke bebouwing. De opgave voor het aantal te bouwen woningen, zoals is beschreven in de Woonvisie 2011+ kan goed worden gerealiseerd worden in het plangebied. Er is sprake van een gunstige grondpositie om de woningen binnen de gewenste termijnen te ontwikkelen. De door u genoemde locatie bij de kruising Disseroltweg / Dorpsstraat is minder geschikt om binnen enkele jaren te ontwikkelen vanuit het oogpunt van grondpositie, maar vooral ook vanwege de ligging nabij de voetbalvelden (overlast, lichthinder) en de milieucirkel van een actieve varkenshouderij.

- 2- Wij nemen zonder meer van u aan dat u in de periode dat het perceel is aangekocht heeft gesproken met de gemeente. De door u genoemde mondelinge verzekering dat in het plangebied niet gebouwd kan worden ligt echter niet vast in schriftelijke stukken zoals koopovereenkomst of (oudere) bestemmingsplannen of structuurvisies. Omdat het nergens vast ligt, is niet te achterhalen wat er precies is gezegd en door wie. Niet uit te sluiten valt dat uw opmerkingen verband houden met een discussie die halverwege jaren 1980 heeft gespeeld rondom het toenmalige Streekplan Overijssel. In het Streekplan was er rond die tijd een "rode contour" ten westen van Lattrop, hetgeen betekende dat die grond volgens de provincie mogelijk in aanmerking zou komen voor woningbouwontwikkeling. Vervolgens werd duidelijk dat de bevolkingsontwikkeling van Lattrop niet snel een grootschalige uitbreiding van het dorp zou rechtvaardigen. In overleg tussen gemeente Denekamp en provincie Overijssel is toen besloten om de rode contour te schrappen. Mogelijk is hierbij gecommuniceerd dat er "nooit" gebouwd zou worden ten westen van Lattrop. Voor zover nu door ons valt te beoordelen, lijkt het ons niet aannemelijk dat het plangebied Kraakenhof hier ook mee bedoeld werd. In het nieuwe provinciale beleid wordt overigens geen gebruik meer gemaakt van rode contouren.
- 3- Normaal gesproken wordt de weg doorgetrokken op een vergelijkbaar niveau als de bestaande weg en zullen de huizen ca. 20-30 cm boven wegniveau worden aangelegd. De perceelshoogte ligt ca. 10 cm onder woningpeil, maar een en ander is ook afhankelijk van de weginrichting. Omdat het plangebied zich in een bestaand bebouwd gebied bevindt, kan het peil niet zomaar omhoog of omlaag, er zal zo goed mogelijk aangesloten worden op omliggende hoogtes. Dit betekent in zijn algemeenheid dat de nieuwe woning en straatpeilen naar verwachting niet veel hoger of lager zullen zijn dan de omliggende peilen. Als er hoogteverschillen ontstaan dan zullen die ergens (met name in de tuinen) opgevangen moeten worden. Voordat geconcludeerd kan worden of de tuin van de nieuwbouwwoningen daadwerkelijk hoger komt te liggen dan de bestaande tuin, zal eerst het peil moeten worden vastgesteld. Op dat moment kan bekeken worden of er sprake is van een probleem en zo ja, hoe dat opgelost kan worden, wij zullen daarover meedenken. Het oplossen van hoogteverschillen tussen particuliere kavels is in principe een zaak voor de eigenaren zelf.
- 4- Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van woningen in het plangebied Kraakenhof leidt tot een goede ruimtelijke ordening. Het is jammer dat aangrenzende bewoners zich hierdoor opgesloten voelen en ervaren dat hun vrijheid en ruimte wordt ontnomen. Eventuele waardedaling ten gevolge van de planologische maatregel (het bestemmingsplan) op basis waarvan woningbouw wordt ontwikkeld, kan worden gecompenseerd middels planschade. Planschade is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld, kan een verzoek tot vergoeding wegens planschade worden ingediend. Er zijn een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen voor een planschadevergoeding, zo moet de schade groter zijn dan het normaal maatschappelijk risico en moet de planschade niet voorzienbaar zijn geweest. Indieners kunnen zich na vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeente melden om hun verzoek tot planschade kenbaar te maken.

Reclamant 2.

Datum brief: 4 oktober 2013

Datum ontvangst: 8 oktober 2013

Deze zienswijze is ontvankelijk

Samenvatting:

- 1- Indiener merkt op een zienswijze in te dienen omdat indiener van mening is dat Kraakenhof niet als woningbouwlocatie ontwikkeld dient te worden omdat er op een andere manier adequaat en effectief kan worden voorzien in de woningbehoefte van Lattrop-Breklenkamp.
- 2- Natuur en landschapsidentiteit worden aangetast. Behalve algemene aantasting wordt met name de oostrand van het dorp veel te "hard" vormgegeven, hetgeen strijdig zou zijn met het provinciale beleid.
- 3- De Woonvisie, basis voor plan Kraakenhof, is door sterk gewijzigde economische omstandigheden achterhaald. Er vinden minder transacties plaats en financiering is moeilijk. Volgens de Woonvisie zijn er slechts enkele woningen nodig voor Lattrop voor jaren. De bestaande woningvoorraad is nog niet benut. Het is niet bewezen dat de woningtypen en aantallen overeenkomen met de bewoningsbehoefte en bevolkingsaanwas van Lattrop. Er dient een Woonvisie specifiek voor Lattrop te worden ontwikkeld voordat verdere planvorming plaatsvindt.
- 4- Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht, welke locaties zouden leiden tot minder aantasting van flora en fauna en andere voordelen zouden opleveren ten aanzien van fasering, nabijheid van dorp, grondverwerving en realisatietermijn.
- 5- Om het plan te realiseren zouden bomen moeten worden gekapt, hetgeen niet is meegenomen in het flora en fauna onderzoek. Ook is er geen ruimte voor groen en beplanting in het plan, ten nadele van de "groene wijk" de Kraakenhof.
- 6- Niet aangegeven is hoe de woningen (overeenkomstig het streekplan) worden toegewezen aan inwoners van Lattrop en hoe de bouwfaserings wordt ingevuld.
- 7- Het flora en fauna onderzoek is te optimistisch en onvolledig. Bepaalde frequent waargenomen vogels alsmede libellen en bepaalde zoogdieren worden niet vermeld in het onderzoek en zouden aanvullend onderzocht moeten worden.
- 8- Ten noorden van het plangebied tegen de erfgrans (op particuliere grond, red.) staan hoge bomen (eik, els, wilg). Dit zou ten nadele van het bestemmingsplan zijn. De bomen moeten kunnen blijven groeien en er zou een ruime afstand gehanteerd moeten worden. Verwezen wordt naar een bijlage bij de zienswijze, een notariële akte, die met een brief op 9 april 2013 is aangeboden.
In de brief staat dat indiener al 26 jaar deze groenstrook onderhoudt. De bomen veroorzaken schaduw en bladafval. Indiëners verwachten dat de bewoners van de nieuwbouw hierover gaan klagen. Verzocht wordt om de groenstrook uit te breiden.
De notariële akte betreft een eigendomsakte van een perceel bouwterrein ter plaatse. In de akte is sprake van een groenstrook die door gemeente Denekamp wordt ingeplant en vervolgens door bewoner wordt onderhouden (punt 9).
- 9- Door toenemende aantallen autobewegingen vanwege de ontwikkeling van woningen zou de bestaande straat de Kraakenhof te smal worden, ten nadele van leefbaarheid en veiligheid van bewoners en kinderen.
- 10- Volgens het bestemmingsplan vindt parkeren plaats op eigen terrein. Mensen in Lattrop hebben doorgaans twee auto's per woning. Er is nu al onvoldoende parkeergelegenheid. Er zou vanwege de ontwikkeling parkeergelegenheid verdwijnen.
- 11- Volgens het bodemonderzoek is er een verhoogde concentratie van Nikkel in de bodem, aanvullend onderzoek zou niet nodig zijn volgens gemeente. Er zou onvoldoende onderzocht zijn of de hoeveelheid nikkel schadelijk is voor het bestemmingsplan of omwonenden.

- 12- In het bestemmingsplan zou een foto zijn opgenomen van de westzijde van de Kraakenhof ter hoogte van nummers 34 en 25, dus niet in het plangebied. Dat zou een alternatief kunnen zijn omdat daar meer ruimte zou zijn voor een goede ruimtelijke ontwikkeling van een bouwplan.
- 13- Door realisatie van het plan zou planschade ontstaan.

Reactie:

- 1- Volgens de Woonvisie 2011+ is er een behoefte van 5 tot 10 woningen voor Lattrop in de periode 2010 – 2014. Deze aantallen zijn in de periode vanaf 2010 nog niet gerealiseerd. De ontwikkeling van Kraakenhof voorziet in de bouw van 6 woningen. Er zijn in Lattrop geen locaties aanwezig waarop binnen genoemde termijn extra woningen kunnen worden ontwikkeld.
- 2- Het plangebied is in de huidige toestand een soort wig landbouwgrond, aan drie zijden omgeven door stedelijke bebouwing van de bestaande kern van Lattrop. Het landschap ter plaatse van het plangebied verandert inderdaad door de ontwikkeling van woningen. Het bouwen van woningen in dit gebied, thans weiland, komt voort uit een keuze van de gemeenteraad, vastgelegd in de Structuurvisie Dinkelland. Aan de westzijde van het plangebied, richting de open weide, grenzen tuinen van de nieuw te bouwen woningen. Het is gewenst dat hier een groene afscheiding komt. Van een “harde overgang” vanwege de nieuwbouw is slechts beperkt sprake.
- 3- Volgens de Woonvisie is er in Lattrop behoefte aan 5 tot 10 woningen voor Lattrop in de periode 2010-2014. Dit komt neer op een behoefte van 1 à 2 woningen per jaar. Voor een dorp met circa 1000 inwoners is dit een bescheiden aantal, dat echter op basis van de praktijk door de jaren heen redelijk goed hanteerbaar is. In eerdere jaren zijn er slechts heel weinig nieuwe woningen gebouwd in Lattrop. Het mogelijk maken van de bouw van 6 nieuwe woningen is volgens ons een goede manier om bewoners van Lattrop gelegenheid te bieden om een nieuwe woning te bouwen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte die gesignaleerd wordt in de Woonvisie 2011+. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwbouwwoningen. Nieuwbouwwoningen bieden andere kwaliteiten dan bestaande woningen. Niet iedereen die een nieuwe woning wil bouwen, zou ook een bestaande woning kopen. Aantallen bestaande woningen kunnen niet één op één vergeleken worden met nieuwbouwwoningen, als het gaat om prognoses van behoefte aan woningen. Genoemd wordt dat de aantallen uit de Woonvisie achterhaald zouden zijn door economische omstandigheden. Dit is echter niet juist. De gemeente Dinkelland beschikt over een actuele Woonvisie 2011+.
- 4- Wij zijn van mening dat het plangebied een uitstekende locatie is om 6 nieuwe woningen te realiseren. Hiermee bestrijden we niet dat andere locaties mogelijk ook geschikt zouden zijn. In de zienswijze wordt geen concrete locatie genoemd, daarom kan ook niet gesteld worden dat die locatie beter zou zijn. In ieder geval is op dit moment plangebied Kraakenhof goed realiseerbaar ten aanzien van grondverwerving, fasering en realisatietermijn, gezien de status van de planvorming in ieder geval beter dan iedere andere locatie. Wellicht zou er een locatie kunnen zijn dicht bij het centrum van Lattrop, maar de afstand van 4 woningen uit het nieuwbouwplan tot de dorpskern (kruising Ottershagenweg/Disseroltstraat/Dorpsstraat) is met minder dan 400 meter via de weg (200 meter hemelsbreed) te waarden als “dicht bij de kern van Lattrop”. Twee nieuwbouwwoningen liggen op ongeveer 150 meter van deze kruising.
- 5- Om de 6 woningen te realiseren die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dient er inderdaad een beperkte hoeveelheid bestaand groen gekapt te worden. Ter plaatse waar de twee woningen aan de bestaande Kraakenhof (die uitkomt op de Ottershagenweg) staan enkele struiken Laurier en een paar kleine bomen. Verder bevinden zich in de zuidwestelijke hoek van het plangebied een aantal groenelementen. Deze te verwijderen groenopstanden zijn echter beperkt van omvang en betekenis als leefgebied voor andere flora en voor dieren. In de omgeving zijn op korte en middellange afstand in aantal en omvang veel vervangende

groenelementen, die als nieuw leefgebied kunnen fungeren voor de planten en dieren die zich op dit moment huisvesten. Volgens de flora- en faunawet mogen bomen niet gekapt worden op het moment dat er vogels aan het broeden zijn.

- 6- De woningen die in het plangebied worden gebouwd zijn allemaal vrije markt woningen. De kostprijs van de grond met het te bouwen huis zijn bij alle woningen zodanig, dat de bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Dat betekent eveneens dat de woningen niet kunnen worden toegewezen aan specifieke doelgroepen, er is sprake van een vrije markt. De gemeente Dinkelland hanteert wel een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor het kopen van bouwgrond. Diegenen die zich hebben ingeschreven als geïnteresseerde voor bouwgrond in Lattrop komen voor het grootste deel uit Lattrop of uit de directe omgeving. De bouwfaseringsfasering is inderdaad niet aangegeven in het bestemmingsplan. Als gemeente willen we eerst het bestemmingsplan vaststellen. Dat biedt zekerheid voor geïnteresseerden dat de ontwikkeling reëel is. Vervolgens kunnen de geïnteresseerden besluiten over het al dan niet kopen van bouwgrond. De fasering is afhankelijk van de afname van bouwgrond. Op dit moment is niet te zeggen hoe snel alle kavels verkocht zullen worden. Aangezien het project Kraakenhof moet voorzien in de behoefte van Lattrop voor de periode 2010-2014 zou het ook niet goed zijn als alle bouwgrond nu al verkocht zou zijn. Omdat er in de jaren voorafgaand aan het project weinig nieuwe woningen zijn ontwikkeld in Lattrop en in de komende jaren ook geen grote aantallen woningen ontwikkeld worden, is dit het project dat voorlopig moet voorzien in de behoefte vanuit Lattrop.
- 7- Het flora en fauna onderzoek is volgens de wettelijke eisen uitgevoerd en ook het rapport voldoet aan de wetgeving ter zake. Het is goed mogelijk dat er soorten vogels, libellen en zoogdieren in het gebied geconstateerd zijn, die niet beschreven worden in het flora en fauna onderzoek. Nu deze soorten niet door aanvrager beschreven zijn, is het aannemelijk dat het soorten betreft die inderdaad het gebied bezoeken, maar er niet wonen. Libellen hebben water nodig om zich voort te planten terwijl er geen water in het plangebied aanwezig is. Vogels hebben een redelijke mate van bewegingsvrijheid en zullen dus een relatief groot gebied bestrijken. In de omgeving is er, na ontwikkeling van 6 woningen in het plangebied, nog veel gebied over met soortgelijke kenmerken als het plangebied in huidige toestand. Gezien de kenmerken van de groenelementen in het plangebied, is het niet aannemelijk dat de door aanvrager bedoelde vogels daadwerkelijk hun verblijfplaats hebben in het plangebied. Ook voor door aanvrager bedoelde soorten zoogdieren is het aannemelijk dat, voor zover zij in het plangebied aanwezig zijn, voldoende ruimte in de omgeving hebben om hun activiteiten te kunnen voortzetten. Er bestaat daarom geen aanleiding om te twijfelen aan de bevindingen en conclusies van het flora en fauna onderzoek.
- 8- In de periode rond 1985 zijn er woningen gebouwd aan de Kraakenhof ten noorden van het huidige plangebied. Met één der bewoners of met enkele bewoners zijn afspraken gemaakt over een strook groen. Afsproken is dat de bewoners de strook zouden kopen, de gemeente zou de strook beplanten en vervolgens zouden de bewoners de groenstrook onderhouden. Zo wordt deze betreffende strook inmiddels meer dan 25 jaar onderhouden. Deze strook ligt direct noordelijk van het plangebied en zal na de ontwikkeling van woningen direct grenzen aan een nieuwbouwkavel. Vanwege de ligging ten noorden van het plangebied, zal de nieuwbouw in ieder geval niet tot vrijwel niet beschaduwd worden door de bomen uit deze strook. De bomen blijven staan en kunnen zich blijven ontwikkelen, daar hebben ze voldoende ruimte voor. Zoals aanvrager zegt, zullen de nieuwe bewoners inderdaad iedere herfst en winter te maken hebben met bladafval vanwege deze bomen. De nieuwe bewoners zouden echter zo wie zo te maken krijgen met bladafval, omdat er in de omgeving van het plangebied veel bomen staan. De nieuwe bewoners van het plangebied worden geacht bekend te zijn met het plangebied en de nieuwe omgeving, voordat zij de grond kopen (onderzoeksplicht). De aanwezigheid van de bomen zal bij het onderzoek van mogelijke kopers zeker geconstateerd worden. Vervolgens is het een keuze van de bewoners om al dan niet de grond te kopen. De bomen in de strook zullen wat de gemeente betreft behouden worden. Bestaande afspraken in de notariële akte blijven geldig.
- 9- In het plangebied worden 6 nieuwe woningen gerealiseerd. Twee woningen worden ontsloten op het deel van de Kraakenhof dat direct uitkomt op de Ottershagenweg. Dit gedeelte van de

bestaande Kraakenhof heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen ten gevolge van deze twee woningen te verwerken. Centraal in het plangebied worden vier woningen gebouwd, deze sluiten aan op een poot van de Kraakenhof die langs een aantal woningen in een woonwijkje loopt. Ook dit gedeelte van de Kraakenhof heeft ruim voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen vanwege 4 nieuwbouwwoningen te verwerken. Alle extra verkeersbewegingen in Lattrop die door de 6 nieuwe woningen in het plangebied worden gerealiseerd, kunnen ruimschoots worden verwerkt via de bestaande infrastructuur. De bestaande wegen, inclusief de Kraakenhof, zijn voldoende breed en voldoen aan alle andere verkeerstechnische eisen uit de CROW.

- 10- Parkeren voor de nieuwbouwwoningen vindt plaats op eigen terrein. Bij de bestaande woningen aan de Kraakenhof ten noorden van het plangebied wordt ook op eigen terrein geparkeerd. Inderdaad hebben huishoudens tegenwoordig, en zeker in een kern als Lattrop, doorgaans twee auto's ter beschikking. Bewoners worden verondersteld om op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor eigen gebruik aan te leggen. Ons is niet bekend dat er bestaande parkeerplaatsen zouden verdwijnen vanwege de ontwikkeling. Het is niet onze ambitie om met de ontwikkeling van 6 woningen in Lattrop al dan niet bestaande parkeerproblemen in Lattrop op te lossen, voor zover deze problemen niet worden veroorzaakt door de ontwikkeling van 6 woningen in het plangebied.
- 11- Artikel 3.1.6, lid 1 aanhef en onder d Bro verplicht tot het in de toelichting bij een ontwerpbestemmingsplan opnemen van de uitkomsten van de onderzoeksverplichtingen met het van toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek. Hieronder valt ook het bodemonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat in het grondwater Nikkel is aangetroffen. Alle zware metalen komen van nature voor in de bodem. Zowel gehalten in grond als in grondwater kunnen van nature de interventiewaarden overschrijden. Ervaring leert dat bij herbemonstering van de peilbuizen (een vervolgonderzoek) de stof niet meer wordt aangetroffen. In de gemeente Dinkelland wordt als interne werkwijze gehanteerd, dat pas tot een vervolgonderzoek wordt overgegaan, als uit het historisch onderzoek blijkt dat er een duidelijke aanwijsbare oorzaak in de omgeving ligt. Uit dit inventariserend bodemonderzoek (NEN 5740) is gebleken, dat er op de locatie geen verdachte werkzaamheden zijn verricht. Reden voor ons om in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen vervolgonderzoek te eisen. Er is geen reden om aan te nemen dat de geconstateerde hoeveelheden nikkel schadelijk zou zijn voor de bewoners van de nieuwe ontwikkeling.
- 12- Het plangebied is als ontwikkelingslocatie opgenomen in de Structuurvisie Dinkelland, waar de provincie mee heeft ingestemd. Er zijn geen andere locaties in Lattrop die op basis van ruimtelijke nota's van gemeente en provincie in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling op korte termijn. De genoemde locatie, westelijk van de bestaande woningen aan de Kraakenhof 34 en 25 ligt, in tegenstelling tot het plangebied, in het buitengebied van Lattrop. De ontwikkeling van woningen op deze locatie is momenteel niet voorzien en zou niet op korte termijn als woningbouwlocatie ontwikkeld kunnen worden, nog los van de wenselijkheid om hier woningen te bouwen.
- 13- Eventuele waardedaling ten gevolge van de planologische maatregel (het bestemmingsplan) op basis waarvan woningbouw wordt ontwikkeld, kan worden gecompenseerd middels planschade. Planschade is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld, kan een verzoek tot vergoeding wegens planschade worden ingediend. Er zijn een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen voor een planschadevergoeding, zo moet de schade groter zijn dan het normaal maatschappelijk risico en moet de planschade niet voorzienbaar zijn geweest. Indieners kunnen zich na vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeente melden om hun verzoek tot planschade kenbaar te maken.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Watertoets

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt een nadere uitwerking van de watertoets opgenomen in het bestemmingsplan. De uitwerking betreft een toelichting over de wijze waarop met water wordt omgegaan in het plangebied. De tekst van de aanvulling luidt als volgt.

Het plangebied Kraakenhof bestaat uit weilanden. Beoogd wordt om hier 6 woningen te bouwen. In het plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig en na ontwikkeling tot woonwijk zal er ook geen open water in het gebied zijn.

Het hemelwater (regen) dat in het plangebied valt, zal infiltreren in de bodem. Ook het hemelwater dat op de daken valt, zal in het plangebied infiltreren. Omdat de daken schoon zijn, zal dit niet leiden tot verontreinigingen van de bodem of het grondwater. Het grondwater wordt, met uitzondering van de infiltratie van schoon water, slechts minimaal beïnvloed door de ontwikkeling van het plangebied.

In het plangebied wordt een rioleringsstelsel aangelegd voor het lozen van afvalwater afkomstig van huishoudelijke activiteiten en voorzieningen, het vuilwater. Dit rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

5. Conclusie

De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 geven geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan. De Gemeente heeft een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met daarbij horende woningbouwprogramma's en 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 de gemeente 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 geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Vaststelling van het bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Ambtelijk wordt één wijziging aangebracht, in die zin dat wordt voorzien in een nadere uitwerking van de watertoets.

6. Vaststelling reactienota zienswijzen

Er is reden voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Lattrop Kraakenhof.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De griffier, De burgemeester,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier