

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING **"DISCO TIJS, DORPSSTRAAT 71" TE LATTROP**

**Behorende bij besluit van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 20 maart 2012.**

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Disco Tijs, Dorpsstraat 71, 7635 NB te Lattrop heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verhogen van een gedeelte van het dak op de discotheek "Tijs", gevestigd Dorpsstraat 71 te Lattrop.

2. Behandeling zienswijzen

- 2.1 Reclamant 1: H.B.J. Zwiep, Bergvennenweg 23 te Lattrop, eigenaar van het pand Dorpsstraat 65 te Lattrop.
- 2.2 Reclamant 2: J. Muntel, Dorpsstraat 67, 7635 NB Lattrop.
- 2.3 Reclamant 3: P. Zwiep, Brandkolk 22, 7635 LZ Lattrop, eigenaar van het pand Dorpsstraat 67 te Lattrop.
- 2.4 Reclamant 4: F.B.A. Holsbeek, Disseroltweg 5, 7635 NE Lattrop, namens H.J.M. Wiegerinck Ottershagenweg 50,
T. Grimberg, Ottershagenweg 52,
J.H.C. Japink Dorpsstraat 75.

3. Wijzigingen ontwerp-omgevingsvergunning

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning voor Disco Tijs behandeld. Na voorafgaande publicatie op 17 november 2011 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met ingang van 18 november 2011 de ontwerp-omgevingsvergunning voor Disco Tijs voor een ieder ter inzage gelegd. De ontwerp-omgevingsvergunning met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website www.dinkelland.nl onder Bestuur, Beleid en Organisatie (Beleidsnota's > ter inzage).

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken.

Er zijn vier reclamanten die gebruik heeft hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen van de ontwerp-omgevingsvergunning, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 20 december 2011.

Datum ontvangst: 22 december 2011.

Hoofddijn van de zienswijze

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 1 ingegaan en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1. Reclamant stelt dat de waarde van het pand aan de Dorpsstraat 65 zal dalen.

Indien reclamant meent dat hij schade lijdt door de omgevingsvergunning met als gevolg een verminderde waarde van zijn woning, staat het hem vrij om hiervoor een verzoek tot planschade in te dienen als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Door reclamant wordt gesteld dat de discotheek te hoog wordt.

Het verhogen van het dak aan de achterzijde van het pand is bedoeld om de verlichting en overige apparatuur hoger te kunnen ophangen. Daarmee voldoet de discotheek aan de eisen van deze tijd. De verhoging van het dak betreft slechts de achterzijde van het pand, dat ruim 25 meter van de straat is gelegen. Aan de achterzijde wordt het dak verhoogd van 3 naar 6,30 meter. De voorzijde blijft ongewijzigd. In de huidige situatie is het pand aan de voorzijde ruim 10 meter hoog. Het vigerende bestemmingsplan staat aan de voorzijde een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11,5 meter toe. In een dorp als Lattrop is een hoogte van 7 meter van een bedrijfspand of een woning niet ongebruikelijk. De meeste woningen tellen minimaal 2 verdiepingen en hebben daarmee een vergelijkbare hoogte. Ook op de hoek van Dorpsstraat 61 en Ottershagenweg 47 is een kantoorpand met twee bouwhoogtes van 9 en 7 meter. Daarnaast is aan de Ottershagenweg 45 een school gevestigd met een hoogte van 7 meter. Stedenbouwkundig is de verhoging dan ook aanvaardbaar en ook welstandstechnisch is het akkoord.

3. Reclamant vraagt zich af waarom de welstandscommissie goedkeuring heeft verleend aan het bouwplan. Reclamant stelt dat hier nooit goedkeuring voor kan worden verleend.

De omgevingsvergunning heeft als ontwerp-besluit ter inzage gelegen met een stempeladvies van de welstandscommissie. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de welstand een gemotiveerd welstandsadvies uitgebracht. Uit het advies blijkt dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen en inhoudelijk concludent. Reclamant heeft niet gemotiveerd waarom het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4. Reclamant vreest dat in de nieuwe situatie de discotheek niet alleen op vrijdagavond, maar ook op andere avonden geopend zal zijn.

De Algemene Plaatselijke Verordening geeft een sluitingstijd aan op de zaterdagmorgen (vrijdagnacht) en de zondagmorgen (zaterdagnacht) van 02.00 uur. Op andere dagen is de sluitingstijd 01.00 uur. Voorts heeft de discotheek ontheffing om op zaterdagmorgen (vrijdagnacht) en op vijf bijzondere dagen open te zijn tot maximaal 03.00

uur. De onderhavige omgevingsvergunning wijzigt niets aan de bestaande sluitingstijden die in de Algemene Plaatselijke Verordening zijn geregeld. Vergunninghouder kan op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening ook op andere avonden open. Voor de volledigheid merken wij dat er ook een horecaconvenant is gesloten met vergunninghouder, de politie, het openbaar ministerie en de gemeente. Het doel is van de samenwerking is om met name de veiligheid in de disco en de directe omgeving te vergroten en de overlast binnen aanvaardbare grenzen te houden.

5. Reclamant verwacht door de verbouwing een toename van het aantal bezoekers en de daarmee samengaannde toename van verkeer- en vervoersstromen en geluidsoverlast.

Van belang is dat het vigerende bestemmingsplan de discotheek toestaat. Onderhavige vergunning ziet alleen op het verhogen van het dak aan de achterzijde van het pand. De inbreuk op het planologisch regime is dan ook gering, zodat er eveneens geen zware eisen aan de ruimtelijke onderbouwing hoeven te worden gesteld.

Het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds de discotheek toestaat, heeft als consequentie dat de hiermee samenhangende 'gevolgen' inzake toename van verkeer van en naar de discotheek alsmede de geluidsoverlast, zijn verdisconteerd in het vigerende bestemmingsplan.¹ Het bouwplan levert zelfs een verbetering op ten aanzien van het woon- en leefklimaat als het gaat om geluid, omdat er geluidsbeperkende maatregelen worden genomen.

In het akoestisch onderzoek zijn in paragraaf 4.2.2 op pagina 8 een aantal geluidsbeperkende maatregelen genoemd. De maatregel c.q. voorwaarde met betrekking tot het dakbeschot was reeds door aanvrager meegenomen in de aanvraag. Dit blijkt uit de doorsnede op de bouwtekening en detail b en c met bijbehorende renvooi. Voorts is in de voorwaarden van de vergunning bepaald dat vergunninghouder moet voldoen aan de maatregelen die zijn genoemd in het akoestisch onderzoek. Het bouwplan dient conform de vergunning en de daarbij behorende bijlagen te worden uitgevoerd, zodat de naleving is gewaarborgd.

Door datgene wat reclamant stelt is het niet aannemelijk dat onderhavige vergunning, in verhouding tot hetgeen reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, resulteert in een toename van verkeer- en geluidsoverlast die geheel zou zijn toe te rekenen aan onderhavige vergunning. Daarbij is ook van belang dat het bouwplan alleen een verhoging van het dak betreft en dat het netto vloeroppervlak en het aantal nooduitgangen gelijk blijft. Dit heeft tot gevolg dat er niet meer bezoekers zijn toegestaan dan in de oude situatie ook mogelijk was.

6. Volgens reclamant heeft er een onjuiste belangafweging plaatsgevonden, omdat het bouwplan wel een aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert.

Zoals wij in het ontwerp-besluit hebben verwoord levert de vergunning in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De belangen van de omwonenden zijn daarbij in ogenschouw genomen. Het belang van de omwonenden is o.a. gelegen in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door het bouwplan is er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Onder punt 5 is vermeld dat de belangenafweging omtrent de bestemming

¹ ABRvS 24 september 2010, nr. 201002940/1/H1.

horeca reeds plaatsgevonden bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de door hem gestelde aantasting van het woon- en leefklimaat geheel is toe te rekenen aan onderhavige vergunning.

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. 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.

7. Reclamant stelt dat het uitzicht vanuit de woning wordt belemmerd.

Vanuit de tuin is er zicht op de discotheek en het achterste gedeelte van het dak wordt hoger. Zoals reeds is aangegeven is er geen sprake van een uitzonderlijke hoogte in de kern. Alhoewel het perceel niet rechtstreeks grenst aan het perceel van de discotheek, zal er sprake kunnen zijn van enige belemmering van het uitzicht. Dit wordt echter niet onaanvaardbaar geacht.

8. Reclamant merkt op dat er in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4 "flora en fauna" wordt gesteld dat het gaat om een inpandige verbouwing.

De term "inpandige verbouwing" is ongelukkig gekozen. Bedoeld was te zeggen dat het gaat om een zodanig beperkte aanpassing van het gebouw dat dit geen consequenties heeft voor de nabijgelegen beschermde natuurgebieden. De formulering wordt aangepast.

9. Reclamant merkt op dat er in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.9 "externe veiligheid" wordt gesteld dat de externe veiligheid niet wordt aangetast, maar door extra bezoekers zal het vandalisme en de overlast wel toenemen.

Het aspect externe veiligheid heeft geen betrekking op eventueel vandalisme. Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Zoals hierboven gesteld zal de overlast en het vandalisme niet toenemen door de verhoging van de dakconstructie aangezien er niet meer personen worden toegestaan in de inrichting dan in de huidige situatie het geval is.

10. Reclamant stelt dat het plan financieel niet uitvoerbaar is, omdat de kosten voor de inwendige verbouwing een veelvoud zullen zijn van een uitpandige verbouwing.

Er is sprake van een particulier initiatief en er zijn voor de gemeente geen kosten aan verbonden. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is besloten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. De passage inzake de inpandige verbouwing wordt in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4 verduidelijkt.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 20 december 2011

Datum ontvangst: 22 december 2011

Hoofdlijn van de zienswijze

De tekst van de zienswijze komt volledig overeen met de zienswijze genoemd onder 1. Voor de reactie hierop wordt dan ook naar het antwoord op de voorgaande zienswijze verwezen. Reclamant huurt op het perceel Dorpstraat 67 een woning. Het perceel grenst direct aan het perceel van Disco Tijs. Er is direct zicht op het achterste gedeelte van de discotheek waar het achterste deel wordt verhoogd. Zoals reeds is aangegeven is er geen sprake van een uitzonderlijke hoogte in de kern. Ook een eventueel naastgelegen woning zou een dergelijke hoogte kunnen hebben. De verhoging wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. De passage inzake de inpandige verbouwing wordt in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4 verduidelijkt.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 20 december 2011

Datum ontvangst: 22 december 2011

Hoofdlijn van de zienswijze

De tekst van de zienswijze komt volledig overeen met de zienswijze genoemd onder 1. Voor de reactie hierop wordt dan ook naar het antwoord op de voorgaande zienswijze verwezen. Reclamant is eigenaar van het perceel Dorpstraat 67. Het perceel grenst direct aan het perceel van Disco Tijs. Er is direct zicht op het achterste gedeelte van de discotheek waar het achterste deel wordt verhoogd. Zoals reeds is aangegeven is er geen sprake van een uitzonderlijke hoogte in de kern. Ook een eventueel naastgelegen woning zou een dergelijke hoogte kunnen hebben. De verhoging wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. De passage inzake de inpandige verbouwing wordt in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4 verduidelijkt.

2.4 Reclamanten 4

Datum brief: 13 december 2011

Datum ontvangst: 21 december 2011

Hoofdlijn van de zienswijze.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 4 ingegaan en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1. Reclamanten stellen dat een bestemmingsplan van 33 jaar oud niet mag worden gebruikt voor een bouwplan uit 2012. Het huidige bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan "Lattrop '79, 3^e herziening" is in 1993 in werking getreden. Dit bestemmingsplan had uitsluitend betrekking op het perceel Dorpsstraat 71 en had tot doel de destijds bestaande planologische situatie vast te leggen. De bestemming van het perceel Dorpsstraat 71 is "horeca". Ter plaatse van de voorgenomen verhoging van het dak is in het geldende bestemmingsplan een maximale hoogte toegestaan van 3,5 meter.

Zoals wij in de ontwerp-beschikking hebben aangegeven is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is bepaald dat een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan mede wordt aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan.

Middels onderhavige vergunning wordt er middels een zogenoemd projectafwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo medewerking verleend aan het bouwplan. Tegenwoordig worden er andere eisen aan discotheeken gesteld dan in het verleden het geval was. Daarom wordt een verhoging van de dakconstructie aan de achterzijde noodzakelijk geacht. De gemeente heeft besloten hieraan medewerking te verlenen, omdat het een bestaande discotheek betreft en het gaat om een beperkte aanpassing van de discotheek.

2. Voorts stellen reclamanten dat het woon- en leefklimaat van Lattrop in het geding komt.

Van belang is dat het vigerende bestemmingsplan de discotheek toestaat. Onderhavige vergunning ziet alleen op het verhogen van het dak aan de achterzijde van het pand. De inbreuk op het planologisch regime is dan ook gering, zodat er eveneens geen zware eisen aan de ruimtelijke onderbouwing hoeven te worden gesteld.

Zoals wij in de omgevingsvergunning hebben verwoord levert de vergunning in onze optiek een wenselijk planologische situatie op welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De belangen van de omwonenden zijn daarbij in ogenschouw genomen. Het belang van de omwonenden is o.a. gelegen in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door het bouwplan is er geen onaanvaardbare aantasting hiervan. De belangenafweging omtrent de bestemming horeca heeft reeds plaatsgevonden bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de door hem gestelde aantasting van het woon- en leefklimaat geheel is toe te rekenen aan onderhavige vergunning.

3. Als het bouwplan van de discotheek doorgaat heeft dat tot gevolg dat in de toekomst niemand nog belangstelling zal hebben om in het centrum van Lattrop te gaan wonen.

Zie hetgeen onder punt 2 is overwogen. Het is niet aannemelijk dat door de verhoging van het dak de belangstelling om de dorpskern te wonen afneemt danwel nihil wordt en dat dat is toe te rekenen aan het bouwplan.

4. De belangenafweging is reclamanten onbekend en er is ook geen contact geweest met bewoners hierover. De aantasting van het woon- en leefklimaat is wel degelijk in het geding.

De belangenafweging was in het ontwerp-besluit verwoord en heeft ook bij de vergunningverlening plaatsgevonden. De zienswijzen zijn ook meegewogen in de belangenafweging. Zoals onder punt 2 is verwoord is het van belang dat het vigerende bestem-

mingsplan de discotheek toelaat.

De belangafweging over de bestemming horeca heeft reeds plaatsgevonden bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. De belangen van de omwonenden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bouwplan ziet op een verhoging van het dak aan de achterzijde van het pand. De verhoging is ruim 25 meter van de straat gelegen. Het aantal bezoekers wat maximaal mogelijk was in de oude situatie blijft gelijk in de nieuwe situatie. Zoals wij ook hiervoor hebben aangegeven heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat de gestelde aantasting van het woon- en leefklimaat geheel is toe te rekenen aan onderhavige vergunning.

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. 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 omwonenden op.

5. Er is van de raad geen verklaring van geen bedenkingen vereist, maar reclamanten vinden dat het bouwplan ingrijpend is voor Lattrop en daarom wel door de raad zou moeten worden behandeld.

Uit artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht volgt dat de gemeente een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Op 14 september 2010 heeft de gemeente het aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunning gemeente Dinkelland vastgesteld. Dit besluit is op 1 oktober 2010 inwerking getreden.

Met de aanwijzing is bepaald dat de bevoegdheid tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist bij een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, in alle categorieën van gevallen is aangewezen aan het college van burgemeester en wethouders. Met inachtneming van hetgeen in het aanwijzings- en delegatiebesluit is bepaald heeft het college van B&W middels onderhavige omgevingsvergunning ook besloten dat geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

In tegenstelling tot reclamanten stellen is er geen sprake van ingrijpend bouwplan. Om niet in herhaling te vervallen verwijzen wij hetgeen onder punt 11 is overwogen.

6. Reclamanten vragen zich af of de milieuaspecten goed onderzocht zijn met onder meer de horizonvervuiling door de beamer op het dak van de discotheek en de milieuvervuiling door het afvalprobleem: zwerfafval, met name condooms, wietzakjes, blikjes en braaksel.

De milieuaspecten zijn onderzocht en verwoord in paragraaf 3 van de ruimtelijke onderbouwing. De overige aspecten zijn van openbare orde en hierover zijn afspraken

gemaakt in het horeca-convenant. Het convenant is afgesloten met vergunninghouder, de politie, het openbaar ministerie en de gemeente. Het doel is van de samenwerking is om met name de veiligheid in de disco en de directe omgeving te vergroten en de overlast binnen aanvaardbare grenzen te houden.

7. Het is voor reclamanten onbegrijpelijk welke criteria zijn gebruikt om deze verbouwing in de omgeving te laten passen. Voorts vragen reclamanten af of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en of de welstand schriftelijk heeft geadviseerd om af te wijken van de gebiedesgerichte criteria.

Het geldende bestemmingsplan "Lattrop '79, 3^e herziening" is in 1993 in werking getreden. Dit bestemmingsplan had uitsluitend betrekking op het perceel Dorpsstraat 71 en had tot doel de destijds bestaande planologische situatie vast te leggen. De bestemming van het perceel Dorpsstraat 71 is "horeca". Ter plaatse van de voorgenomen verhoging van het dak is in het geldende bestemmingsplan een maximale hoogte toegestaan van 3,5 meter.

Zoals wij in de ontwerp-beschikking hadden aangegeven is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is bepaald dat een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan mede wordt aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan.

Middels onderhavige vergunning wordt er middels een zogenoemd projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo medewerking verleend aan het bouwplan. Tegenwoordig worden er andere eisen aan discotheken gesteld dan in het verleden het geval was. Daarom wordt een verhoging van de dakconstructie aan de achterzijde noodzakelijk geacht. De gemeente heeft besloten hieraan medewerking te verlenen, omdat het een bestaande discotheek betreft en het gaat om een beperkte aanpassing van de discotheek.

De omgevingsvergunning heeft als ontwerp-besluit ter inzage gelegen met een stempeadvies van de welstandscommissie. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de welstand een gemotiveerd welstandsadvies uitgebracht. Uit het advies blijkt dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De welstand heeft getoetst conform de gebiedsgerichte criteria 'H3.1 Dorpsbebouwing rondom de oude es', die op basis van de welstandsnota van de gemeente Dinkelland gelden voor dit gebied. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen en inhoudelijk concludent. Reclamant heeft niet gemotiveerd waarom het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

8. Een aantal woningen zullen in de toekomst minder waard worden en reclamanten zullen een beroep doen op planschadevergoeding.

Indien reclamanten menen dat zij schade lijden door de omgevingsvergunning met als gevolg een verminderde waarde van de woningen, staat het hen vrij om hiervoor een verzoek tot planschade in te dienen als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

9. Op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een inpandige verbouwing, terwijl reclamanten vinden dat er overduidelijk sprake is van een uitpandige verbouwing en er wel degelijk effect is voor de directe omgeving. Reclamanten veronderstellen dat er op grond van de verkeerde criteria beslissingen zijn genomen.

In de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4 "flora en fauna" wordt gesteld dat het gaat om een inpandige verbouwing. De term "inpandige verbouwing" is ongelukkig gekozen. Bedoeld was te zeggen dat gaat om een zodanig beperkte aanpassing van het gebouw dat dit geen consequenties heeft voor de nabijgelegen beschermde natuurgebieden. De formulering wordt aangepast.

10. a) Met betrekking tot het akoestisch onderzoek merken reclamanten op dat vergunninghouder als opdrachtgever informatie heeft verstrekt aan Munsterhuis Geluidsadvies, waarbij is gezegd dat het tegenovergestelde weiland in de toekomst gebruikt gaat worden in als parkeerplaats. Reclamanten beschouwen dit als misleidende informatie om het akoestisch onderzoek positief te beïnvloeden. b) Met betrekking tot de geluidsoverlast wordt verwezen naar de achterliggende school, maar de achterburen aan de Kraakenhof worden in het geheel niet meegerekend. c) Ook vragen reclamanten zich af of de gemeente voorwaarden stelt met betrekking tot het geluidsniveau van de discotheek.

Op pagina 2 van het akoestisch onderzoek is in paragraaf 2.2 een bedrijfsomschrijving gegeven. Daar is een alinea opgenomen over de situering van het bedrijf. Met betrekking tot de overzijde van het horecapand is beschreven dat daar zich de voormalige pastorie van de katholieke kerk gelegen is met daarnaast een grasveld dat mogelijk in de toekomst gebruikt zal gaan worden als parkeerterrein. Dit is een beschrijving van de omgeving en een eventueel toekomstige situatie, maar zeker geen misleidende informatie. In het besluit is alleen onderhavig bouwplan onderwerp van het akoestisch onderzoek geweest. Het akoestisch onderzoek is zorgvuldig tot stand gekomen en inhoudelijk concludent, zodat het aan de besluitvorming ten grondslag mag worden gelegd.

Reclamanten stellen dat bij het bepalen van de geluidsoverlast de woningen aan de Kraakenhof niet zijn meegenomen. In het akoestisch onderzoek zijn de woningen aan de Kraakenhof wel meegenomen. Dit blijkt namelijk uit bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. Op de pagina's 7 en 8 is te zien dat deze woningen wel in de berekening zijn meegenomen.

Voorts vragen reclamanten zich af of de gemeente voorwaarden in de vergunning opneemt met betrekking tot het geluidsniveau van de discotheek. In het ontwerp-besluit zijn geen voorwaarden opgenomen die in het akoestisch onderzoek zijn genoemd. Uit het akoestisch onderzoek zijn in paragraaf 4.2.2 op pagina 8 de te nemen maatregelen genoemd. De maatregel c.q. voorwaarde met betrekking tot het dakbeschot was reeds door aanvrager meegenomen in de aanvraag. Dit blijkt uit de doorsnede op de bouwtekening en detail b en c met bijbehorende renvooi. Voorts is in de voorwaarden van de vergunning bepaald dat vergunninghouder moet voldoen aan de maatregelen die zijn genoemd in het akoestisch onderzoek. Het bouwplan dient conform de vergunning en de daarbij behorende bijlagen te worden uitgevoerd, zodat de naleving is gewaarborgd.

11. Reclamanten betwijfelen of de verhoging geen invloed heeft op de verkeer- en vervoersstromen. Reclamanten verwachten hierdoor juist wel overlast, omdat de discotheek geen eigen parkeerplaats en fietsenstalling heeft met als gevolg dat de auto's door het gehele dorp geparkeerd staan en de fietsen overal rondslingeren. Voorts stellen reclamanten lawaaioverlast te hebben van draaiende motoren en autoradio's.

Van belang is dat het vigerende bestemmingsplan de discotheek toestaat. Onderhavige vergunning ziet alleen op het verhogen van het dak aan de achterzijde van het pand. De inbreuk op het planologisch regime is dan ook gering, zodat er eveneens geen zware eisen aan de ruimtelijke onderbouwing hoeven te worden gesteld.

Het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds de discotheek toestaat, heeft als consequentie dat de hiermee samenhangende 'gevolgen' inzake toename van verkeer van en naar de discotheek alsmede de geluidsoverlast, zijn verdisconteerd in het vigerende bestemmingsplan.² Door datgene wat reclamant stelt is het niet aannemelijk dat onderhavige vergunning, in verhouding tot hetgeen reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, resulteert in een toename van verkeer- en geluidsoverlast die geheel zou zijn toe te rekenen aan onderhavige vergunning. Daarbij is ook van belang het bouwplan alleen een verhoging van het dak betreft en dat het netto vloeroppervlak en het aantal nooduitgangen gelijk blijft. Dit heeft tot gevolg dat er niet meer bezoekers zijn toegestaan dan in de oude situatie ook mogelijk was.

12. Reclamanten verwachten ook meer overlast als er meerdere openingstijden komen.

De Algemene Plaatselijke Verordening geeft een sluitingstijd aan op de zaterdagmorgen (vrijdagnacht) en de zondagmorgen (zaterdagnacht) van 02.00 uur. Op andere dagen is de sluitingstijd 01.00 uur. Voorts heeft de discotheek ontheffing om op zaterdagmorgen (vrijdagnacht) en op vijf bijzondere dagen open te zijn tot maximaal 03.00 uur. De sluitingstijden zijn geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. De onderhavige omgevingsvergunning wijzigt niets aan de bestaande sluitingstijden. Vergunninghouder kan op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening ook op andere avonden open.

13. In de ruimtelijke onderbouwing is gesteld dat de verhoging vanaf de straatkant niet of nauwelijks zichtbaar is. Reclamanten stellen dat dit alleen juist is als men recht tegenover de discotheek staat. Vanaf alle andere zijden is het zeer duidelijk waarneembaar en opvallend aanwezig.

De verhoging van het dak betreft slechts de achterzijde van het pand. Aan de achterzijde wordt het dak verhoogd van 3 naar 6,30 meter. De voorzijde blijft ongewijzigd. In de huidige situatie is het pand aan de voorzijde ruim 10 meter hoog. Het vigerende bestemmingsplan staat aan de voorzijde een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11,5 meter toe. In een dorp als Lattrop is een hoogte van 7 meter van een bedrijfspand of een woning niet ongebruikelijk. De meeste woningen tellen minimaal 2 verdiepingen en hebben daarmee een vergelijkbare hoogte. Ook op de hoek van Dorpsstraat 61 en Ottershagenweg 47 is een kantoorpand met twee bouwhoogtes van 9 en 7 meter. Daarnaast is aan de Ottershagenweg 45 een school gevestigd met een hoogte van 7 meter. Stedenbouwkundig is de verhoging dan ook aanvaardbaar en ook welstandtechnisch is het akkoord. Verder is van belang dat de uitbreiding plaats vindt op het achterste gedeelte van het pand en dat de afstand vanaf de straat tot aan de uitbreiding ruim 25 meter is.

² ABRvS 24 september 2010, nr. 201002940/1/H1.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden ten opzichte van de ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsvergunning de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Omgevingsvergunning

In de vergunning is onder het kopje 'besluit' op pagina 1 tevens opgenomen dat er geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Voorts is opgenomen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De nadere motivering hiervoor is vermeld op pagina 7 van de omgevingsvergunning.

In de voorwaarden van de vergunning is opgenomen dat vergunninghouder de geluidsbeperkende maatregelen uit het akoestisch onderzoek moet realiseren.

Ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 3.4 'flora en fauna', onder het kopje 'gebiedsbescherming' van de ruimtelijke onderbouwing wordt het begrip 'in pandige verbouwing' vervangen door 'beperkte verbouwing van de discotheek'.

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland d.d. 20 maart 2012 tot verlening van de omgevingsvergunning, nummer 2011-07398.

De secretaris,



drs. A.B.A.M. Damer.

De burgemeester,



mr. R.S. Cazemier.