

## Raadsvoorstel

**Datum vergadering:** 7 november 2017  
**Datum voorstel:** 19 september 2017  
**Nummer:** 15A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan "Denekamp, Aveskamp"

### Voorgesteld raadsbesluit:

Wij stellen uw raad voor te besluiten:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan "Denekamp, Aveskamp" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPAVESKAMP-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o\_NL.IMRO.1774.DENBPAVESKAMP.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. De kosten worden verhaald middels de grondexploitatie.
4. het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.
5. de reactienota zienswijzen vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De gemeente is eigenaar van de locatie Aveskamp aan de Meester Muldersstraat 34 te Denekamp. Op de locatie bevindt zich een leegstaande voormalige boerderij. De gemeenteraad heeft besloten dat de locatie verkocht moet worden om opbrengsten te realiseren. Om de grond te kunnen verkopen, en dus te voldoen aan de door uw raad vastgestelde kaders, is een plan gemaakt dat het mogelijk maakt om drie ruime woningen te kunnen bouwen. De bestaande boerderij wordt dan gesloopt. Er is een ontwerp gemaakt dat recht doet aan de bestaande kwaliteiten van de locatie, zoals ruime opzet, veel groen, mooie centrale plek in het dorp. De kwaliteitsgroep van de gemeente is hierbij betrokken. Het plan leidt tot aantrekkelijke woningen waarbij mogelijkheden worden geboden aan kopers om er echt iets moois van te maken. Het bestemmingsplan geeft hier aanleiding toe, met ruime bouwvlakken en weinig beperkende regels. Er is een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin het wenselijke beeld nader toegankelijk wordt gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is aan de hand van zienswijzen nog eens geoptimaliseerd. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

### Aanleiding voor dit voorstel

De gemeente is al meer dan 40 jaar eigenaar van de locatie Aveskamp. Voor deze locatie is in die tijd geen enkel plan ingediend dat tegelijk voorzag in een wenselijke ontwikkeling van de locatie en financieel onderbouwd was. In 2012 is de Vastgoednota unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. In de Vastgoednota is Aveskamp opgenomen als locatie die verkocht moet worden en daarbij een zekere financiële opbrengst moet genereren. Vanuit dit kader is een plan ontwikkeld om de locatie te herontwikkelen. Het plan voorziet in sloop van de bestaande boerderij met enkele schuurtjes en de mogelijkheid om 3 woningen te bouwen. Hiermee kan worden voldaan aan de vastgestelde kaders.

### Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het besluit om het bestemmingsplan "Denekamp, Aveskamp" vast te stellen resulteert in het kunnen verkopen van drie woningbouw kavels aan particulieren. Daarmee wordt voldaan aan de door uw raad vastgestelde kaders van de Vastgoednota.

### **Argumentatie**

Volgens de Vastgoednota van de gemeenteraad is Aveskamp een te verkopen locatie, waarbij een opbrengst is genoemd. Met de Vastgoednota als vertrekpunt en de kwaliteiten van de locatie als inhoud is een plan ontwikkeld.

Het plan is verwerkt tot een bestemmingsplan inclusief bijlagen en een beeldkwaliteitsplan.

Om grond te verkopen, en daarmee te voldoen aan de kaders van de gemeenteraad dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is aan de hand van zienswijzen nog eens geoptimaliseerd. Het bestemmingsplan kan nu aangeboden worden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

### **Externe communicatie**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn 487 zienswijzen ingediend, waarvan 4 unieke en 483 briefkaarten. Naar aanleiding hiervan is een reactienota zienswijzen gemaakt. Op enkele onderdelen is het bestemmingsplan aangepast: er is een groenstrook opgenomen aan de tennisbaanzijde, de gronden direct in de omgeving van de ijsclub zijn uit het plan gehaald, en de regeling met betrekking tot beroep aan huis is in overeenstemming gebracht met de nieuwste jurisprudentie.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. De mogelijkheid bestaat dat er beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

### **Financiële paragraaf**

Vaststelling van het bestemmingsplan is een maatregel om de vastgestelde kaders van de Vastgoednota te realiseren. De kosten die de gemeente maakt voor deze ontwikkeling worden gedekt vanuit de nog op te stellen grondexploitatie.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen alle activiteiten worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn om het plan te realiseren.

### **Bijlagen**

- I17.039936 Bestemmingsplan
- I17.039934 Beeldkwaliteitsplan
- I17.032627 Reactienota zienswijzen

### **Voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,	
de secretaris	de burgemeester
E.M. Grobben	I.A. Bakker

<b>Vergadering presidium op 2017</b>	
<b>Besluit presidium:</b>	<input type="checkbox"/> om advies naar commissie <input type="checkbox"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="checkbox"/> naar raad ter kennisname <input type="checkbox"/> anders, namelijk:
<b>Vergadering algemene commissie 2017</b>	
<b>Advies aan de raad</b>	<input type="checkbox"/> advies akkoord te gaan met het voorstel <input type="checkbox"/> advies het voorstel af te wijzen <input type="checkbox"/> anders, namelijk: <i>bespreekstuk</i>
<b>Opmerkingen:</b>	
<b>Paraaf commissiegriffier:</b>	

**Datum:** 7 november 2017  
**Nummer:** 15B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan "Denekamp, Aveskamp"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 september 2017, nr. I17.039921;

gelet op het advies van de algemene commissie van 17 oktober 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;;  
besluit:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan "Denekamp, Aveskamp" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPAVESKAMP-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o\_NL.IMRO.1774.DENBPAVESKAMP.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. De kosten worden verhaald middels de grondexploitatie.
4. het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.
5. de reactienota zienswijzen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 november 2017,

De gemeenteraad van Dinkelland,  
de raadsgriffier



mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter



I.A. Bakker