

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
DENEKAMP, AVESKAMP

Behorende bij raadsbesluit dd. 7-11-2017

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	11
2.2 Reclamant 2	11
2.3 Reclamant 3	11
2.4 Reclamant 4	11
2.5 Reclamant 5	
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	20

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Aveskamp' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 20 april 2017 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 april 2017 het ontwerp-bestemmingsplan "Denekamp, Aveskamp" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor het perceel Meester Muldersstraat 34 te Denekamp waar een ontwikkeling wordt voorzien met 3 woonbestemmingen, in een plangebied waar zich nu één woonbestemming bevindt.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Er zijn 491 zienswijzen ingediend, waarvan 4 afzonderlijke zienswijzen en één zienswijze (briefkaart) die 487 keer is ingediend door verschillende mensen.

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.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 2 mei 2017

Datum ontvangst: 2 mei 2017

Documentnummer i17.024839

Hoofddijn van de zienswijze

De zienswijze is gezamenlijk ingediend door direct aanwonenden (bewoners van 7 woningen) van de locatie Aveskamp (Reclamant 1). Op 2 mei is een mondelinge zienswijze ingediend, hiervan is schriftelijk verslag gemaakt. Reclamant 1 zou het bestemmingsplan graag aangepast hebben, bij voorkeur door geen drie woningen te bouwen. Daarnaast zijn er opmerkingen over de uitwerking van het plan.

1 (Korte samenvatting van onderdeel 1 van de zienswijze)

Als het plan doorgaat, dan ziet de buurt het liefste woningen gebouwd in een landelijke / saksische stijl en geen kubusachtige woningen.

Gemeentelijk standpunt

Als onderdeel van de planvorming is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin wordt beschreven op welke manier plannen voor te bouwen woningen worden getoetst. Volgens het beeldkwaliteitsplan is er een grote mate van vrijheid in vormgeving en materiaalgebruik. Een te bouwen woning moet echter wel bestaan uit een evenwichtig ontwerp, en nadat de eerste woning is gebouwd, moeten de volgende twee woningen niet alleen op zichzelf, maar ook in samenhang met de al gebouwde woning(en) een mate van evenwichtigheid uitstralen. Een woning met kenmerken van Saksische stijl past binnen het beeldkwaliteitsplan. Een ander soort ontwerp is echter ook mogelijk, een woning met een plat dak kan ook op de locatie gebouwd worden. De gemeente is van mening dat er ruimte moet zijn voor een eigentijds ontwerp met een plat dak, omdat dit nieuwe kwaliteiten kan toevoegen aan het dorp Denekamp. Indien de regels en het beeldkwaliteitsplan verplichtend zouden sturen op bijvoorbeeld lage goothoogte, groot dakvlak, aanwezigheid en/of samenstelling van de topgevel, kleur van de baksteen en dakpan, dan zou er geen sprake zijn van toevoeging van kwaliteit aan het bestaande woningbestand in Denekamp, omdat dergelijke woningen in grote aantallen aanwezig zijn. In de meeste nieuwbouwplannen voor grondgebonden woningen kunnen alleen woningen met een kap worden gebouwd. Aveskamp is een bijzondere locatie in Denekamp die een extra kwaliteit verdient. Ieder ontwerp voor een woning wordt voorgelegd en moet worden goedgekeurd door de stadsbouwmeester. Dit garandeert dat er geen onevenwichtige “kubuswoningen” gebouwd zullen worden.

Of er een woning met een plat dak gebouwd wordt, of dat alle woningen een zadeldak met een helling zullen krijgen, zal moeten blijken.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Korte samenvatting van onderdeel 2 van de zienswijze)

De nokhoogte mag maximaal 8 meter bedragen, dit past goed bij een landelijke / saksische stijl.

Gemeentelijk standpunt

De bestaande maximale goothoogte voor het plangebied, maar ook voor vrijwel alle woningen in de omgeving, is in het nu geldende bestemmingsplan vastgelegd op 10 meter maximale bouwhoogte. Dit sluit aan bij bebouwingshoogtes in het plangebied en is planologisch aanvaardbaar. Dat de maximale bouwhoogte tegenwoordig is vastgesteld op 10 meter, terwijl dat eerder doorgaans 8 of 9 meter was, heeft te maken met strengere eisen in het bouwbesluit, onder meer ten aanzien van verdiepingshoogte. Deze maat van 10 meter biedt voldoende mogelijkheden voor een volwaardige woning, waarbij de eerste verdieping even groot kan zijn als de begane grond. Een ruime eerste verdieping is van groot belang voor maximaal woongenot. Bij een nokhoogte van 8 meter, en in iets mindere mate 9 meter, is het niet mogelijk om een volwaardige verdieping te realiseren en moet vooraf efficiënt worden ontworpen, waardoor er minder ruimte is om tot een ideale woning te komen vanuit het oogpunt van comfort en kwaliteit van het ontwerp.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 (Korte samenvatting van onderdeel 3 van de zienswijze)

Aan de kant van de parkeerplaats / tennisclub moet een groenstrook komen van minimaal 4 meter breed met een bosschage van 2 á 3 meter hoog over de hele lengte van het plangebied (Van ijsclub tot aan de straat). Ook aan de oostkant (fietspadzijde) zou een natuurlijke afscheiding moeten komen. Blijft er een strook grond vanaf de beukenhaag in eigendom van gemeente?

Gemeentelijk standpunt

De overgang van plangebied naar met name de parkeerplaats van de tennisclub, en in mindere mate ook van plangebied naar tennisbanen en aanvoerroute van de tennisclub, is in de huidige situatie karig. Enige mate van groene afscheiding is hier wenselijk. Daarom zal de gemeente het bestemmingsplan aanpassen door een strook van 1 meter breed met bestemming "Groen" te realiseren. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt planologisch verzekerd dat de groenstrook wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Deze strook Groen moet door de toekomstige koper van het perceel met bomen en/of planten worden ingeplant en onderhouden. De koper kan op eigen initiatief deze groenstrook verbreden, maar voor het aanzicht vanuit de openbare ruimte maakt het niet uit of deze strook 1 meter of 4 meter breed is, daarom wordt volstaan met een strook van 1 meter breed.

Het fiets- en wandelpad aan de westkant van het plangebied heeft naast een functie voor (recreatief) langzaam verkeer ook een functie door een vrij doorzicht te bieden vanaf de Meester Muldersstraat naar het achtergelegen gebied. De bedoeling is dat er langs deze zijde van het

plangebied, en zo mogelijk ook in het plangebied zelf, een zekere mate van openheid blijft bestaan. De grond grenzend aan het fietspad zal worden verkocht als bouwrijpe kavel met een woonbestemming.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door een strook van 1 meter breed over de hele lengte met de bestemming "Groen" op te nemen in het bestemmingsplan voor de meest oostelijke kavel, die grenst aan de tennisclub.

4 (Korte samenvatting van onderdeel 4 van de zienswijze)

In het plan bevinden zich enkele te behouden elementen: een waterput, beukenhaag, lindeboom en 3 eiken. De waterput moet opgeknapt worden met een ring van bentheimer zandsteen en een haal (constructie van houten balken) om water omhoog te halen.

Gemeentelijk standpunt

De kavels zullen worden verkocht als bouwrijpe grond. De bomen, die in goede conditie zijn, en bijdragen aan het groene karakter van het straatbeeld ter plaatse, mogen op basis van de kapverordening niet worden gekapt en met de kopers wordt schriftelijk afgesproken dat zij de bomen niet zullen kappen. De waterput kan te zijner tijd door de volgende eigenaar worden voorzien van een zandstenen omhulling en mogelijk wordt er dan een haal aangelegd. De gemeente gaat de put niet opknappen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

5 (Korte samenvatting van onderdeel 5 van de zienswijze)

Het plangebied zou een beschermd natuurgebied zijn. Wordt het natuurgebied niet aangetast? De boerderij is bekend als de oudste boerderij van Denekamp en staat bekend als monument, wordt het monument en het gebied niet beschermd? Verzoek om aan de achterkant (zuidzijde) een strook grond van 4 meter breed aan het plangebied te onttrekken zodat hier meer ruimte komt.

Gemeentelijk standpunt

In de Wet Natuurbescherming is beschreven welke gebieden beschermde natuurgebieden zijn. Op de Atlas van Overijssel (op internet) staan alle beschermde natuurgebieden in Overijssel ingetekend. Het plangebied Aveskamp is hier niet aangegeven als beschermd natuurgebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

Er zijn wel natuurwaarden in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de plannen voor sloop van en nieuwbouw uitvoerbaar zijn vanuit het oogpunt van flora en fauna.

De boerderij Aveskamp is niet aangewezen als monument. De bijgebouwen zijn ook geen monument.

In de omgeving van het plangebied is veel openbare ruimte, er is een fietspad / wandelpad, er is een broekbosachtige zone, een grote vijver en een groot veld achter de tennisclub. Er is geen

reden om nog meer openbaar gebied toe te voegen aan het reeds bestaande openbaar gebied. Er wordt geen strook grond aan het plangebied onttrokken zodat er meer openbare ruimte komt.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

6 (Korte samenvatting van onderdeel 6 van de zienswijze)

In het bestemmingsplan staat de volgende zin: “het bijzondere karakter van de locatie in het dorp Denekamp met haar ruime opzet vraagt om een kwalitatief hoogwaardige indeling.” Wat houdt dat precies in? Kubuswoningen en hypermoderne ontwerpen worden niet als kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie gezien. Hoe verloopt het proces van goedkeuring van een bouwplan, wat is hun macht, hoe toetsen zij en wat bepalen zij precies? Wat is de kwaliteitsgroep, wat is een stadsbouwmeester?

Gemeentelijk standpunt

Locatie Aveskamp wordt gezien als een belangrijke plek in het dorp. Er is in overleg met het Kwaliteitsteam een plan ontwikkeld op basis van de bestaande kwaliteiten van het plangebied. Besloten is om hier geen grote aantallen woningen te bouwen, maar (slechts) drie woningen. Hierdoor kan de ruimtelijke uitstraling voor zover mogelijk behouden blijven. De bestaande inrichting is het uitgangspunt geweest voor het bepalen waar de nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

In de zienswijze wordt gesproken over “kubuswoningen” en “hypermoderne woningen”. Het is niet de bedoeling om kubuswoningen of hypermoderne woningen te bouwen. Er is met de Stadsbouwmeester een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft waarom deze gemaakt is, met wettelijk kader en het proces dat moet leiden tot een positief advies van de stadsbouwmeester voor een woning. Vooroverleg met mensen die een woning willen bouwen, maakt deel uit van dit proces. Tijdens het vooroverleg kunnen de huizenbouwers vertellen welk idee ze hebben en een toelichting krijgen op het beeldkwaliteitsplan en de ambitie voor de locatie.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de huidige ruimtelijke situatie en het stedenbouwkundig plan. De bestaande erfopzet heeft hierbij als inspiratie gediend. Het ruimtelijk concept laat zich omschrijven als “eenduidige bouwmassa’s op een informele en losse wijze gepositioneerd in de groene ruimte”. Hierdoor ontstaat er geen strak en seriematig beeld.

Beoogd wordt dat er heldere rechthoekige bouwmassa’s ontstaan met als bindende factor een hoog niveau van architectuur, eigentijdse architectuur heeft de voorkeur. Volumes kunnen een plat dak hebben of een kap. Een zadeldak heeft de voorkeur boven een schildkap. Doordat de woningen niet tot op de erfgrens gebouwd kunnen worden, blijft er ruimte met doorzichten. De woningen hebben een heldere vormgeving en een duidelijke richting. Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief. Detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. Materiaal, kleur en detail ondersteunen de kwaliteit van de architectuur. Goedkoop uitzienende materialen mogen niet gebruikt worden en daken glimmen niet.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

7 (Korte samenvatting van onderdeel 7 van de zienswijze)

Mochten er geen woningen komen, dan kunnen andere mogelijkheden onderzocht worden, zoals het plan Diepengoor, met bloementuin/kruidentuin. Dit zou mooi aansluiten bij de bloemen die rond de vijver zijn geplant en zo wordt de groene long in stand gehouden. In het verleden is gesproken over een voorziening voor het naastgelegen bejaardenhuis (st. Maarten), om een gebouw te bouwen zoals het boerderijtje waarin kan worden gegymd, gesport, recreatie, etcetera. Als er een openbaar gesprek zou plaatsvinden, met politieke fracties in de gemeenteraad, dan zou hier misschien best animo voor zijn. Hiervoor moet wel een financiële onderbouwing komen en partijen moeten bij elkaar geroepen worden.

Gemeentelijk standpunt

De eigenaar van de grond (gemeente) heeft onderzocht op welke manier uitvoering gegeven kan worden aan het besluit van de gemeenteraad om de locatie te verkopen. Het plan voorziet in verkoop van bouwrijpe kavels voor woningbouw.

De gemeente heeft zelf geen plan uitgewerkt voor een alternatieve invulling van de locatie als kinderboerderij, kruidentuin of sportgebouw voor een bejaardenhuis. Er hebben zich bij de gemeente in de afgelopen 40 jaar geen partijen gemeld die een dergelijke alternatieve invulling willen exploiteren. Een financiële onderbouwing waaruit de haalbaarheid van dergelijke initiatieven is niet aangeleverd bij de gemeente.

Als eigenaar van de grond heeft de gemeente de vrijheid om een plan te ontwikkelen. Wettelijke en politieke uitgangspunten dienen hierbij gerespecteerd te worden. Vanuit dit kader is een plan ontwikkeld voor woningbouw. Woningbouw is in principe uitvoerbaar, ook vanuit financiële haalbaarheid. De haalbaarheid van een andere ontwikkeling is niet aangetoond en is ook niet de wens van de eigenaar van de grond (gemeente).

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

8 (Korte samenvatting van onderdeel 8 van de zienswijze)

Er moet wel iets gebeuren met de locatie, als het maar past bij de omgeving. Hoe oud is de boerderij precies? Is de boerderij niet gewoon op te knappen? Worden de ijsvogels in de buurt niet verstoord? Zitten er nog vleermuizen op zolder? Er is geen foto gemaakt van de zolder bij het flora fauna onderzoek.

Gemeentelijk standpunt

Het is niet precies bekend wanneer de boerderij Aveskamp is gebouwd. Tot circa 1850 was het gebied waarin thans de locatie Aveskamp ligt, inclusief de tennisbanen, de vijver en het bestaande broekbos, te nat om voor het uitvoeren van agrarische activiteiten. Het gebied is relatief laag gelegen en heeft dus altijd meer natheid en wateroverlast dan hogere gronden in de omgeving. In tegenstelling tot gebieden dichtbij Aveskamp, zoals Berghum, waren hier dan ook geen boerderijen. Er waren voldoende boerderijen in bestaande landbouwgebieden. Rond 1850 was er sprake van bevolkingstoename in die mate, dat meer grond geschikt gemaakt moest worden voor landbouw. Het gebied rondom Aveskamp werd, voor zover mogelijk, drooggelegd.

Volgens een schatting van de Monumentenraad is het oudste deel van de boerderij te minste 100 jaar oud. Aveskamp is nooit een grote boerderij geweest.

De boerderij is bouwkundig in behoorlijk slechte staat. Met voldoende geld, dat niet beschikbaar is gesteld, zou deze opgeknapt kunnen worden, hetgeen een grote onderneming zou zijn met onder meer een compleet nieuw dak en volledige nieuwe inrichting. Het zou nog niet eenvoudig zijn om het gebouw in te richten op een manier die aansluit bij huidige wensen en eisen met betrekking tot wooncomfort. De mate van isolatie zou totaal niet aansluiten bij hedendaagse wensen en eisen. Daarnaast heeft de eigenaar van het pand (gemeente) besloten deze niet op te knappen.

Er is een Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld welke flora en fauna in het gebied aanwezig zijn en of sloop en nieuwbouw vanuit ecologisch oogpunt mogelijk is. De ijsvogels die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, worden in principe geheel niet beïnvloed door de herontwikkeling van de locatie.

Er zijn wel foto's gemaakt van de zolder en het is zeer onwaarschijnlijk dat hier vleermuizen wonen. Door het ontbreken van dakbeschot, spouw en geschikt microklimaat is de zolder ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het is mogelijk om vanaf de straat dwars door de topgevel heen te kijken. Dat betekent dat de zolder tochtig en koud is, vleermuizen houden daar niet van. Op een dergelijke zolder zijn algemene soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger niet te verwachten want die verkiezen spleetvormige verblijfplaatsen met constant microklimaat. Op een dergelijke zolder kunnen grootoorvleermuizen aangetroffen worden, maar de hoeveelheid spinrag toont dat hier niet regelmatig vleermuizen vliegen. De zolder was slechts door een klein gat te bekijken en voor zover bekend niet toegankelijk, wel zijn er foto's gemaakt en grondig bestudeerd. Hierbij zijn sporen of exemplaren van vleermuizen ontdekt. Overigens is het heel moeilijk om op een foto of ter plaatse een vleermuis te zien, omdat die dan weggekropen zit achter een balk of iets dergelijks. Tijdens het steenuilenonderzoek van 21 februari, 14 maart en 11 april 2017 op de locatie is ook met een batdetector rondgelopen en specifiek gelet op uitvliegende vleermuizen. Er zijn geen uitvliegende vleermuizen waargenomen. Wel is er een half uur na zonsondergang op de drie onderzoeksdata een foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen. De gewone grootoorvleermuis is noch auditief, noch visueel waargenomen. Kraamlocaties worden pas vanaf mei gevormd maar een dergelijke functie wordt, evenals een winterverblijf, zeker niet in de boerderij verwacht. Op de geraadpleegde bronnen zijn geen meldingen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied gevonden. De verlichting van de tennisbanen, die uitstraalt naar het plangebied, veroorzaakt dat het plangebied minder aantrekkelijk is voor vleermuizen dan verwacht zou kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

10 (Korte samenvatting van onderdeel 10 van de zienswijze)

Hoe is de regeling voor planschade? Zijn er voorbeelden van soortgelijke ontwikkelingen en hoe is het toen gegaan met planschade?

Gemeentelijk standpunt

Planschade is het verlies van waarde van een object, in het geval dat deze verkocht zou worden, vanwege een ruimtelijke ontwikkeling in de directe omgeving, waarbij een deel van het waardeverlies voor eigen rekening komt. Een verzoek om planschade kan worden ingediend

nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Als partij die bouwrijpe kavels verkoopt, is de gemeente verantwoordelijk voor eventuele planschade.

Aan het indienen van een verzoek voor planschade zijn voorwaarden verbonden. Iedere ruimtelijke ontwikkeling is uniek, daarom kan niet in algemene zin worden ingeschat of hier sprake zal zijn van planschade.

Zie www.dinkelland.nl/planschade.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

11 (Korte samenvatting van onderdeel 11 van de zienswijze)

Hoeveel afstand blijft in eigendom van de gemeente vanaf de beukenhaag? Hoeveel groen blijft er over aan de achterkant van de percelen (zuidzijde)?

Gemeentelijk standpunt

De beukenhaag staat op de grens van het perceel. Alle grond aan de achterzijde van de beukenhaag wordt verkocht als woningbouwgrond. De inrichting van het gebied buiten de woonbestemmingen, in de huidige situatie buiten het prikkeldraad, blijft ongewijzigd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

12 (Korte samenvatting van onderdeel 12 van de zienswijze)

Wie is er verantwoordelijk voor de groene wal bij de parkeerplaats van de tennisclub?

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is verantwoordelijk voor onderhoud van groen in de openbare ruimte op de parkeerplaats.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

13 (Korte samenvatting van onderdeel 13 van de zienswijze)

Is er een mogelijkheid voor praktijk aan huis in het bestemmingsplan?

Gemeentelijk standpunt

In de regels van het bestemmingsplan is beschreven onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan. In principe is in alle woonbestemmingen in de gemeente een mogelijkheid voor beroep aan huis in de actuele bestemmingsplannen. Overigens zullen de regels met betrekking tot een aan praktijk in huis worden aangepast, in die zin dat er geen ruimte meer is voor nadere afweging, waarmee de regeling in overeenstemming is met de laatste jurisprudentie van de Raad van State.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 26 april 2017

Datum ontvangst: 28 april 2017

Documentnummer zienswijze: i17.023933

Hoofddijn van de zienswijze

Reclamant 2 bestaat uit team en directie van een maatschappelijke voorziening nabij de planlocatie. Reclamant zou graag zien dat er geen huizen gebouwd worden in het plangebied en dat het gebied een invulling krijgt die het recreatiegebied verrijkt.

1 (Korte samenvatting van onderdeel 1 van de zienswijze)

De boerderij zou niet gesloopt moeten worden en er zouden geen drie woningen gebouwd moeten worden omdat dit ongepast zou zijn in deze groene omgeving en leerlingen wordt meegegeven dat cultuur en historie behouden moet worden.

Gemeentelijk standpunt

De basis voor de planontwikkeling van 3 woningen op deze locatie, waar zich nu al 1 woonbestemming bevindt, is een unaniem besluit van de door burgers gekozen gemeenteraad om deze locatie te verkopen. De gemeenteraad neemt besluiten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden. Van de locatie Aveskamp was bekend dat het er leuk uit ziet. Er heeft een afweging plaatsgevonden tussen het opstarten van nog een project om gemeentelijk eigendom op te knappen, of de locatie te verkopen als woningbouwgrond. Er is een plan uitgewerkt om op deze locatie (slechts) 3 woningen te bouwen. Er blijft veel groene ruimte over, hetzij als tuin. In de directe omgeving van het plangebied is nog veel groen over. Op korte afstand van het plangebied (minder dan 500 meter) begint het buitengebied en daar is nog heel veel groen over. Soms is het beter om in het dorp woningen te bouwen dan in het buitengebied. Er is nu eenmaal behoefte aan woningen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Korte samenvatting van onderdeel 2 van de zienswijze)

In het plangebied zouden geen woningen gebouwd moeten worden omdat er nergens anders in Denekamp zo'n mooi groen gebied is waar water, sport, ouderenzorg en een basisschool zo dicht bij elkaar liggen. Het zou mooi zijn om op deze plek een verbinding te maken en te verrijken met ontwikkelingen en zorg voor plant, dier en mens, dat is wat we de kinderen willen meegeven.

Gemeentelijk standpunt

De aanwezigheid van water, sportvoorzieningen, ouderenzorg en een basisschool wordt niet beïnvloed door het plan. Na realisatie van 3 woningen in het plangebied is er nog steeds veel groen in de omgeving. In de afgelopen circa 40 jaar zijn er geen financieel onderbouwde concrete plannen ingediend voor een idee als een verbinding maken en het gebied verrijken met

ontwikkelingen en zorg voor plant, dier en mens, terwijl de boerderij al jaren leegstaat en er voldoende tijd is geweest om plannen te bespreken met de gemeente. De keren dat er een plan is besproken met de gemeente, was dat niet of onvoldoende financieel onderbouwd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 (Korte samenvatting van onderdeel 3 van de zienswijze)

Op het schoolplein is het realiseren van een schooltuin en het verzorgen van dieren niet haalbaar wegens de buurtspeelplaats op het schoolplein met bijkomend vandalisme. Het realiseren van “groene plannen” (zoals hierboven beschreven) in het bestaande plangebied is een unieke kans om het onderwijs en het recreatiegebied te verrijken.

Gemeentelijk standpunt

Het plan voor realisatie van 3 woningen is gebaseerd op een besluit van de gemeenteraad om de locatie te verkopen. Er zijn in de afgelopen 40 jaar geen financieel onderbouwde haalbare plannen met de gemeente besproken voor groene plannen op de locatie. Ook de ingediende zienswijze kan niet worden gezien als een financieel onderbouwd concreet plan. Niet duidelijk is waarom er op het schoolplein wel sprake is van vandalisme en ter plaatse van het plangebied niet. Het gebied in de omgeving van de planlocatie is en blijft behoorlijk groen en het groene buitengebied van de gemeente ligt op minder dan 500 meter afstand.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 (Korte samenvatting van onderdeel 4 van de zienswijze)

De gemeente wordt uitgenodigd om verder te praten over de plannen, als de gemeente interesse heeft.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van dit deel van de zienswijze, waarin de gemeente wordt uitgenodigd om verder te praten over de plannen, is op 2 mei 2017 een email gestuurd naar de indiener van de zienswijze met een uitnodiging om een datum voor overleg in te plannen. Hierop is geen reactie ingekomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 7 mei 2017

Datum ontvangst: 11 mei 2017

Documentnummer zienswijze: i17.025844

Hoofddijn van de zienswijze

Reclamant 3 is het bestuur van een stichting, die een gebouw voor kleedruimte en opslag heeft die grenst aan het plangebied. Verzocht wordt om de huidige bestemming "Sport" niet te wijzigen naar "Groen", voor zover gelegen nabij het clubgebouw.

1 (Korte samenvatting van onderdeel 1 van de zienswijze)

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestaande bestemming "Sport" naar de bestemming "Groen". Omdat er een plan is om een hardloopbaan, tevens skeelerbaan, tevens ijsbaan te realiseren nabij het clubgebouw van de stichting en in de directe nabijheid van het plangebied Aveskamp, ontstaat er mogelijk een wens om het bestaande clubgebouw uit te breiden. Verzocht wordt om de bestemming "Sport" nabij het clubgebouw niet te wijzigen, zodat de mogelijke uitbreiding van het clubgebouw hierdoor niet belemmerd wordt.

Gemeentelijk standpunt

Hoewel er op dit moment geen sprake is van een concreet plan voor de uitbreiding van het clubgebouw, en de behoefte danwel noodzaak hiervoor nog niet is aangetoond, zal een deel van de grond nabij het clubgebouw buiten het bestemmingsplan worden gelaten, waarmee de nu geldende bestemming "Sport" behouden blijft. Het plan voor de locatie Aveskamp voorziet niet in feitelijke wijzigingen in dit deel van het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan en daarom kan deze grond buiten het bestemmingsplan blijven.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door een stuk grond, nabij de ijsclub in het zuidelijke deel van het gebied, buiten het bestemmingsplan te laten, waardoor de oorspronkelijke en nu geldende bestemming "Sport" ongewijzigd blijft.

2 (Korte samenvatting van onderdeel 2 van de zienswijze)

Verzocht wordt om kopers / toekomstige bewoners van het plangebied goed te informeren dat er zich een recreatieterrein annex sportterrein, met tennisbaan en ijsbaan in de directe omgeving van de te realiseren woningen ligt en dat wonen nabij deze voorzieningen gevolgen heeft. Verzocht wordt om te melden dat bezwaren van geluid, veroorzaakt door activiteiten bij de ijsbaan (wanneer deze in gebruik is) niet ontvankelijk worden verklaard.

Gemeentelijk standpunt

Er is geluidskundig onderzoek uitgevoerd of er op de locatie Aveskamp sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige voorzieningen in de buurt, waaronder enkele sportclubs. Geconcludeerd is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Kopers van een woning of kavel in het algemeen hebben een plicht om te onderzoeken of de woning of kavel geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij komt zeker naar voren dat er in de directe omgeving een aantal voorzieningen liggen, die invloed hebben of kunnen hebben op het woongenot. Als een kavel of woning gekocht wordt, dan is de nabijheid van de voorziening kenmerkend geaccepteerd. Voor zover het gebruik van voorzieningen in de omgeving, bijvoorbeeld ijsclub, tennisclub, niet leidt tot een onredelijke mate van overlast, zouden nieuwe bewoners redelijkerwijs verondersteld kunnen worden niet te klagen. Het is echter niet mogelijk om mensen hun rechten om te klagen te ontnemen en de gemeente zal hierover geen afspraken vastleggen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 15 mei 2017

Datum ontvangst: 18 mei 2017

Documentnummer zienswijze: i17.027121

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 4 is een ondernemer in de bouw die het niet eens met het realiseren van 3 woningen op een plek waar nu 1 woning is bestemd, en noemt een plek waar nu 1 woning is toegevoegd en waar 4 woningen gebouwd zouden kunnen worden.

1 (Korte samenvatting van onderdeel 1 van de zienswijze)

De gemeente wil op een bestaande hoogwaardige locatie, waar zich nu 1 woonbestemming bevindt, 2 woonbestemmingen toevoegen. Hierdoor ontstaat verdichting en verdere afsluiting van het achtergelegen openbare gebied 't Goor. Een reden voor deze ontwikkeling zou niet genoemd zijn in het bestemmingsplan, behalve dat in de Notitie Vastgoed is bepaald welke gemeentelijke eigendommen verkocht moeten worden en tegen welke opbrengsten. In principe is hier niets mis mee, maar de gemeente meet met twee maten omdat alleen aan gemeentelijke plannen medewerking wordt verleend en er geen medewerking plaatsvindt aan particuliere initiatieven.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is al meer dan 40 jaar eigenaar en heeft altijd de bedoeling gehad om de locatie te gebruiken of te herontwikkelen. Naar aanleiding van een raadsbesluit uit 2012 is een concreet plan gemaakt. Het plan past binnen de woningbouwafspraken met andere gemeenten en de provincie. Het plan gaat niet ten koste van groene en recreatieve voorzieningen in de omgeving en bestaand groen in de omgeving blijft bestaan. Zoals aangegeven wordt in de zienswijze, is er niets mis met het besluit om gemeentelijke eigendommen te verkopen omdat de gemeente nu eenmaal ook een taak heeft om duurzaam financieel beheer te voeren.

In de zienswijze wordt gesteld dat de gemeente medewerking verleent aan gemeentelijke plannen en niet aan particuliere plannen. Dit is niet juist omdat de gemeente regelmatig meewerkt aan plannen van derden, zoals in Denekamp bijvoorbeeld aan de Vledderstraat, Ootmarsumse-

straat, Averhofstraat, de Timp (Weerinkstraat/Meester Muldersstraat), Burgemeester Hoogklimmerstraat en Achterom.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Korte samenvatting van onderdeel 2 van de zienswijze)

Het bouwbedrijf van Reclamant 4 heeft diverse keren geïnformeerd en verzocht om medewerking aan het realiseren van 4 vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de Kappels-hofweg in Denekamp, ter plaatse waarvan op circa 2000 m² nu 1 woonbestemming in het bestemmingsplan is toegekend. Dit zou het overheidsbeleid ondersteunen om mensen zo lang mogelijk in hun woning te kunnen laten wonen. De locatie Kappelshofweg zou hier zeer geschikt voor zijn vanwege de ligging nabij het centrum. Het plan heeft een kleinschalig karakter. Bewoners van de woningen verkeren in dezelfde levensfase en kunnen elkaar helpen en ondersteunen bij onvoorziene of onverwachte omstandigheden (ziekte). Er zijn te weinig van dit soort woningen in Denekamp. De vraag naar deze woningen wordt groter. Het verbaast Reclamant dat er niet wordt meegewerkt aan bouwplannen voor levensloopbestendige woningen.

Gemeentelijk standpunt

Bestemmingsplan Aveskamp gaat over de locatie Aveskamp. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijke plan voor de locatie toegelicht, hieruit blijkt dat er sprake is van een kwalitatief hoogwaardig en goed onderbouwd plan. Bestemmingsplan Aveskamp gaat niet over een andere locatie, zoals Kappelshofweg. De vermeende geschiktheid van een locatie buiten het plangebied voor een bepaald type woningen zegt niets over de wenselijkheid om de locatie Aveskamp te herontwikkelen zoals voorzien in het ontwerp bestemmingsplan. Overigens heeft er verschillende keren overleg plaatsgevonden tussen gemeente en reclamant over de locatie Kappels-hofweg, waarbij de mogelijkheden en beperkingen van deze locatie zijn besproken.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 (Korte samenvatting van onderdeel 3 van de zienswijze)

Het is onredelijk dat de gemeente met twee maten meet en dit is niet vol te houden. Als de locaties worden vergeleken, dan zou de Kappelshofweg eerder in aanmerking komen voor extra woonbestemmingen dan de locatie Aveskamp:

Aveskamp

- Kwalitatief hoogwaardige locatie met oud dorpsgezicht en oude stadsboerderij wordt verwoest en vervangen door drie nieuwbouwwoningen. Er zijn weinig oude stadsgezichten in Denekamp, moet deze ook verwoest worden? Er kan 1 nieuwe woning in boerderijstijl worden teruggebouwd met behoud van landschapselementen.
- Het achtergelegen gebied 't Goor wordt verder aan het zicht onttrokken.
- Noodzaak van grote luxe kavels is niet aangetoond en sluit ook niet aan bij duurzaam ruimtegebruik.

- Locatie is behalve voor 1 woonbestemming ook heel geschikt voor openbare invullingen.
- De te behouden landschapselementen (beukenhaag, linde, waterput, 3 eiken) hebben alleen waarde in samenhang met de huidige erfopzet en de bestaande boerderij.
- Het bestaande perceel is nooit publiekelijk aangeboden als bouwkaavel. Gemeente heeft te weinig inspanningen verricht om de locatie te verkopen. De noodzaak voor een bestemmingswijziging is niet aangetoond. De gemeente is sinds het aannemen van de Notitie Vastgoed erg passief geweest.

Kappelshofweg

- Locatie zonder hoogwaardig karakter dicht bij dorpskern.
- Vraag naar levensloopbestendige woningen stijgt en er is nu reeds schaarste in dit segment.
- De grote kavel voor een luxe woning staat al vele jaren te koop, zonder succes.
- Door het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen aan de Kappelshofweg wordt dit gebied bewoond en krijgt het een veel toegankelijker en ruimere opzet en wordt het plein opener, plezieriger en veiliger.
- Het realiseren van 4 woningen ter plaatse van waar nu 1 woning gebouwd kan worden op 2000 m² grond sluit aan bij de SER ladder met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De Kappelshofweg heeft meer positieve aankopingspunten voor een bestemmingsplanwijziging dan Aveskamp. Verzocht wordt om alle plannen gelijkwaardig te behandelen. Het plan voor Aveskamp kan niet doorgaan als de locatie Kappelshofweg niet op dezelfde manier wordt behandeld. Goede verzoeken van particuliere partijen mogen niet zo maar genegeerd worden terwijl de gemeente wel locaties herbestemt om hogere opbrengsten te kunnen realiseren. Eenheid in besluitvorming is een voorwaarde voor het goed uitvoeren van gemeentelijke taken.

Gevraagd wordt om de bestemmingsplanherziening voor Aveskamp niet te laten doorgaan en het plan voor de Kappelshofweg verder te bespreken.

Gemeentelijk standpunt

De eigenaar van de grond (gemeente) heeft besloten om een locatie die in eigendom is te herontwikkelen. Dat de locatie nooit publiekelijk is aangeboden voor verkoop is een eigen afweging van de eigenaar van de grond (gemeente). Het plan voldoet aan alle wettelijke voorwaarden, de omgevingsvisie van de provincie en gemeentelijk beleid. Er is een realistisch en haalbaar plan ontwikkeld en de bedoeling is om de locatie in drie bouwrijpe kavels te verkopen. Het aanbeeld van de locatie nu is leuk, nadat de locatie is herontwikkeld, zal het aanbeeld van de locatie ook aantrekkelijk zijn. Het is zeker mogelijk om 1 nieuwe woning te bouwen ter vervanging van de bestaande boerderij, volgens het bestemmingsplan kunnen er echter ook 3 woningen worden gebouwd. Het zou mogelijk zijn om, behalve 1 woonbestemming, het gebied ook voor openbare voorzieningen te gebruiken, het is echter niet aangetoond dat hier behoefte aan is en er is geen budget voor nieuwe openbare voorzieningen. Bij de gemeente hebben zich de afgelopen jaren enkele keren mensen gemeld die graag een grotere kavel op een leuke plek in Denekamp willen kopen om een huis te bouwen. De kavels in de nieuwbouwwijken zijn niet altijd aantrekkelijk voor deze mensen wegens de ligging of de beperkte oppervlakte van de kavel. Tevens is in sommige gevallen een wens om een niet standaard nieuwbouwwoning te bouwen. In heel De-

nekamp is er vrijwel geen mogelijkheid om een woning met een dak of kap anders dan een zadelkap te bouwen. Er is zeker vraag naar 3 grotere woningbouwkavels op een aantrekkelijke locatie in Denekamp. De bouw van drie kwalitatief hoogwaardige luxe woningen is ook een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Het is onjuist om te stellen dat de gemeente alleen aan eigen plannen meewerkt en niet aan plannen van particulieren, zie ook de gemeentelijke reactie onder punt 1 van deze zienswijze. De vergelijking tussen de locaties Aveskamp en Kappelshofweg is kunstmatig en niet relevant omdat aan de orde is het ontwerp bestemmingsplan Aveskamp, de locatie Kappelshofweg maakt hier geen deel van uit.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.5 Reclamant 5, 488 zienswijzen

Datum eerste zienswijze: 22 mei 2017

Datum laatste zienswijze: 6 juni 2017

Datum ontvangst: 22 mei tot en met 6 juni

Documentnummer zienswijze: divers

Hoofddlijn van de zienswijze

In Denekamp is een actie uitgevoerd waarbij 3000 briefkaarten huis aan huis zijn verspreid. Hiervan zijn er 491 kaarten teruggestuurd naar de gemeente. Van deze 491 ingediende kaarten, zijn er 3 teruggenomen door de indieners. Op de briefkaart staat een standaard reactie op het ontwerp bestemmingsplan. Er is dus 488 keer dezelfde zienswijze ingediend. De strekking is dat het plangebied Aveskamp behouden moet blijven in de huidige toestand.

1 (letterlijke weergave van de voorgedrukte tekst op de briefkaart, deze is 488 keer ingevuld en ontvangen op het gemeentehuis)

Het college van B&W stelt voor om boerderij Aveskamp te slopen en snelle winst te maken met verkoop van grond. Dit voorstel vind ik erg ongepast in deze mooie groene omgeving. Cultuur en historie moet bewaakt worden, er is al te veel gesloopt in Denekamp! Ik maak daarom bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Meester Muldersstraat 34, Aveskamp.

Gemeentelijk standpunt

Hier is sprake van een grote gecoördineerde actie. Er zijn 3000 kaarten vervaardigd waarvan er 488 als zienswijze zijn ingediend. Omdat ze tijdens de inzage termijn van het bestemmingsplan zijn ingediend en verwijzen naar het plan Aveskamp, zijn ze ingeboekt als zienswijze.

De tekst op de kaart is redelijk ongenueanceerd en bevat de volgende stellingen:

- College van b&w heeft besloten om de grond voor snelle winst te verkopen,
- Dit is ongepast in deze mooie groene omgeving,
- Cultuur en historie moeten bewaakt worden
- Er is al te veel gesloopt in Denekamp.

De gemeenteraad heeft in 2012 unaniem besloten om de Notitie Vastgoed aan te nemen, waarin de locatie Aveskamp is opgenomen als een te verkopen locatie. De gemeenteraad is rechtstreeks door de inwoners van de gemeente gekozen. Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad is een plan ontwikkeld, waarvan het ontwerp bestemmingsplan tot 1 juni 2017 ter inzage lag. Er is dus geen sprake van "snelle winst", maar van doordachte uitvoering van een unaniem besluit van de gemeenteraad.

Er wordt gesteld dat het ongepast is om een plan te ontwikkelen in deze mooie groene omgeving. De omgeving van de locatie blijft onverminderd mooi en groen. De locatie zelf wordt wel herontwikkeld, hier komen drie woningen te staan met ruime tuinen. De afgelopen 40 jaar heeft de locatie er wel leuk uitgezien maar er was geen sprake van nuttig gebruik van de grond. Op de locatie heeft lang geleden en relatief kort een agrarisch bedrijf kunnen bestaan. Volgens de huidige wetgeving en gezien de vele woningen in de omgeving, is het heden niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf uit te oefenen op deze locatie. Op zich is dit al voldoende reden om deze locatie te herontwikkelen.

Er valt veel voor te zeggen om cultuur en historie te behouden. Dit heeft echter een prijs. Deze prijs moet betaald worden. Daarom moeten er keuzes gemaakt worden. Deze keuzes worden gemaakt door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft eerder besloten dat dit één van de locaties is die verkocht moeten worden.

Vanuit het oogpunt van cultuur en historie is er sprake van een zekere mate van verlies van cultuurhistorie. Het verlies is echter niet heel groot. Vanuit historisch opzicht is hier slechts kort een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Tot ongeveer 1850 was het gebied te nat en ongeschikt voor een boerderij. In ongeveer 1970 is het niet-florerende bedrijf verkocht aan de gemeente omdat het geen toekomst meer had. Cultuurhistorisch gezien is deze locatie nooit een succes geweest. Vanuit cultuurhistorisch opzicht is er dan ook sprake van een klein verlies. Het boerderijtje is authentiek maar niet bijzonder. Er zijn veel kleine en grote Saksische boerderijen die cultuurhistorisch waardevoller zijn en bijna altijd ook ouder en groter. Op korte afstand van het plangebied Aveskamp, namelijk in Berghum, staan zulke boerderijen, vaak nog met grond en agrarische activiteiten.

Als besloten wordt tot sloop van de boerderij, dan zal de boerderij voorzichtig worden ontmanteld om alle materialen te kunnen hergebruiken die waardevol zijn, dit zijn vooral de gebinten. Ook om deze reden is het verlies aan cultuurhistorische waarden relatief beperkt.

De zienswijze stelt dat er al te veel is gesloopt in Denekamp. Niet aangegeven is wat er gesloopt is en of en waarom dat onwenselijk is of is geweest, of waarvan herontwikkeling van de niet-gespecificeerde locaties onwenselijk is of is geweest.

Om een gebouw te kunnen slopen, moet voldaan worden aan wettelijke voorwaarden. Er zijn geen redenen bekend waarom de gebouwen op de locatie Aveskamp niet gesloopt zouden mogen worden.

De gemeente heeft te maken met inkomsten en uitgaven. Inkomsten komen voornamelijk van de Rijksoverheid en voor een deel uit gemeentelijke belastingen. De gemeenteraad stelt een begroting vast en bepaalt de kaders voor ontwikkelingen. Als de inkomsten en uitgaven niet in balans zijn, dan neemt de provincie het financieel beheer van de gemeente over. Een randvoorwaarde bij het maken van keuzes is dat er een gevoel leeft bij gemeenteraad en college van b&w dat lokale belastingen beter niet te veel verhoogd kunnen worden. De gemeente moet keuzes maken. Binnen de gemeente zijn verschillende grote projecten in uitvoering, hierover komen soms geluiden binnen dat er veel geld naar toe gaat hetgeen als onwenselijk wordt ervaren. Voor de locatie Aveskamp is de keus gemaakt om deze locatie als 3 bouwrijpe kavels te verkopen. Hiermee wordt voorkomen dat er een risico bestaat op een project waarvan de kosten in de praktijk soms hoger uitvallen dan aanvankelijk geraamd en niet terugverdiend kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

Ongewijzigd.

Regels

Ongewijzigd.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

Wijziging 1

Een deel van het plangebied zoals weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan is uit het bestemmingsplan gehaald. Het betreft het plangebied met bestemming "Groen" ten zuiden van de beoogde woningbouwkavels. Hierdoor verandert de bestemming van deze grond niet en blijft de bestemming hiervan "Sport" in bestemmingsplan "Denekamp"

Wijziging 2

Een strook grond van 1 meter breed aan de oostzijde van het plangebied, de tennisbaanzijde, die in het ontwerp bestemmingsplan was bestemd als Wonen, wordt bestemd als Groen. Er wordt een voorwaardelijke verplichting aan de Regels toegevoegd, om de aanleg en instandhouding van de groenstrook te garanderen.

Wijziging 3

De Regels met betrekking tot een aan huis verbonden beroep worden gewijzigd in die zin dat er in de Regels geen afwegingsmogelijkheden meer zitten. Hiermee worden deze Regels in overeenstemming gebracht met actuele jurisprudentie van de Raad van State.

Ambtelijke wijzigingen

Geen.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 7-11-2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Aveskamp".***