

Informatiebijlage bouwplan locatie Aveskamp¹

Denekamp, 2 september 2019

Wat kunt u bouwen?

De gemeente heeft als eigenaar een plan gemaakt voor de locatie Aveskamp om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. De woningen moeten worden gesitueerd binnen de bouwvlakken. Het bestemmingsplan 'Denekamp, Aveskamp' is daarvoor door de raad vastgesteld en in 2018. U kunt een woning bouwen, nadat u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en verleend gekregen.

Worden de bouw kavels bouwrijp verkocht?

Bouwkavel 1 en 3 worden bouwrijp geleverd. Kavel 2 wordt ook bouwrijp geleverd, maar hier is nog een keuzemogelijkheid.

Als u kavel 2 met boerderij koopt en u wenst een nieuwe woning binnen het bouwvlak te bouwen, dan krijgt u bouwrijpe grond geleverd, de gemeente verzorgt dan de sloop.

Als u kavel 2 met boerderij koopt en u wenst de boerderij te behouden, dan heeft u afhankelijk van de mate van verbouwing, wel of niet een omgevingsvergunning nodig. U krijgt dan bouwrijpe grond geleverd met een opstal (de boerderij). Als u de boerderij, nadat de levering heeft plaatsgevonden, alsnog wil slopen, dan bent u zelf verantwoordelijk voor de kosten en toestemmingen.

Als koper van een bouw kavel bent u altijd verantwoordelijk voor de omgevingsaspecten, zoals hoogteverschillen, waterafvoer van uw perceel, bodem, etc.

Wat zijn de gevolgen voor de keuze voor het behoud van de boerderij?

Op kavel 2 is een boerderij aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van één vrijstaande woning in ieder bouwvlak.

Als u kavel 2 heeft gekocht, dan is het mogelijk om voor eigen rekening en risico een alternatief plan ontwikkelen. U kunt dan in overleg met de gemeente een principeverzoek indienen. Dat betekent onder meer dat het huidige bestemmingsplan daarvoor moet worden gewijzigd. Voor meer informatie over deze planologische procedure kan contact worden opgenomen met de gemeente.

Als u kavel 1 of kavel 3 heeft gekocht, dan bent u voor de realisering van uw bouwplan op deze kavels niet afhankelijk van de plannen voor de middelste bouw kavel.

Kan er een alternatief plan voor de drie kavels worden ontwikkeld?

Ja, voor eigen rekening en risico. Een initiatiefgroep, Samen op het Goor, heeft een alternatieve inrichtingsschets uitgewerkt, die (al dan niet) voorziet in het restaureren van de boerderij en een ander stedenbouwkundig plan, gebaseerd op een (agraris) erf.

Waar moet u rekening mee houden als u kavel 2 heeft gekocht en de boerderij ter plaatse wil behouden (restaureren)?

- Een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan kunt u indienen nadat de leveringsakte van de kavel 2 bij de notaris is gepasseerd.
- De kosten en risico's voor een planologische procedure komen voor uw rekening (lees: koper kavel 2). De kosten die voor uw rekening komen bestaan onder meer uit advies- en onderzoekskosten en gemeentelijke leges.
- De gemeente maakt met u afspraken over kostenverhaal in een zogenoemde exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst.

Wat zijn de aandachtspunten voor de kopers van alle bouw kavels?

- Het bouwrijp maken geschiedt nadat de betreffende bouw kavel is verkocht.
- Alle bouw kavels worden afzonderlijk verkocht waarbij u als koper van kavel 1 en 3 niet afhankelijk bent van de keuze voor de koper om de boerderij op kavel 2 wel of niet te behouden.
- Als u kavel 1 of 3 koopt, moet in de overweging tot aankoop rekening houden met de mogelijkheid dat de koper van kavel 2 kan besluiten om een nieuw bestemmingsplan te willen ontwikkelen.

U heeft een omgevingsvergunning voor bouwen nodig

Als u een kavel heeft gekocht en een woning wilt bouwen, dan heeft een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. De aanvraag voor een vergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan (welstand) en het Bouwbesluit. De vergunning wordt verleend als de aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

¹ Op de uitgifte van de bouw kavels is het grondverkoopbeleid van toepassing. Op de verkoop zijn de algemene verkoopvoorden van toepassing. Deze informatiebijlage ten behoeve van de verkoop van deze drie bouw kavels is bedoeld om informatie te verstrekken over de aanwezige boerderij op de middelste kavel en mogelijkheid om deze te behouden en de gevolgen daarvan.