

From: "rwoolderink@winterswijk.nl" <rwoolderink@winterswijk.nl>
To: "dirk.wouda@nl.abnamro.com" <dirk.wouda@nl.abnamro.com>
Cc: "angeline.oudelenferink@odachterhoek.nl" <angeline.oudelenferink@odachterhoek.nl>, Pieter-Jan van Dijk <pdijk@winterswijk.nl>, Linda Roeterink <lroeterink@winterswijk.nl>
Date: 13-09-2018 08:56
Subject: RE: [External] Groenloseweg 104-104a Winterswijk, mogelijkheden bestemmingsplan t.b.v. executie verkoop

Goedemorgen heer Wouda,

Ik heb intern overlegd en vanuit de gemeente Winterswijk is er geen bezwaar om onderstaande samenvatting op de veiling-website op te nemen.

Wij verzoeken u echter wel om aan de samenvatting toe te voegen, dat het een ambtelijk antwoord is op een gestelde vraag en dat er dus nog besluitvorming plaats moet vinden.

Met vriendelijke groet,

Ruurd Woolderink
Toezichthouder Bouwen & Ruimtelijke Ordening

Stationsstraat 25
7101 GH Winterswijk
0543 – 543 543
Postbus 101
7100 AC Winterswijk

From: "rwoolderink@winterswijk.nl" <rwoolderink@winterswijk.nl>
To: "dirk.wouda@nl.abnamro.com" <dirk.wouda@nl.abnamro.com>
Date: 07-09-2018 08:41
Subject: [External] Groenloseweg 104-104a Winterswijk, mogelijkheden bestemmingsplan t.b.v. executie verkoop

Geachte heer Wouda,

Als antwoord op uw vraag over de mogelijkheden tot het wijzigen van de functie binnen het bestemmingsplan op de percelen aan de Groenloseweg 104-104a het volgende:

De geldende bestemming voor de percelen aan de Groenloseweg 104-104a is "Agrarisch –

(zie ook <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=ACTUEEL>)

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels :

35.6 wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf of woning naar meerdere woningen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap in de bestemming Wonen ten behoeve van meerdere woningen en het wijzigen van de bestemming Wonen naar meerdere wooneenheden binnen de bestemming wonen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. in het geval er geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt:
 1. mogen maximaal twee van de karakteristieke gebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 voor in totaal maximaal drie wooneenheden worden gebruikt (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning);
 2. dienen alle overige voormalige bedrijfsgebouwen alsmede kassen, te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft, en dienen voorts alle aanwezige kassen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, te worden gesloopt;
 3. dient de inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid minimaal 400 m³ te bedragen;
 4. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de bestaande oppervlakte tot een absoluut maximum van 150 m² per wooneenheid, met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het karakteristieke bebouwing betreft;
- b.



onder de voorwaarde dat, hergebruik van de bijgebouwen niet wenselijk is vanwege de slechte beeldkwaliteit van de gebouwen, of fysiek niet mogelijk is vanwege de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen, wordt vervangende nieuwbouw voor een woonfunctie toestaan mits:

1. sanering plaatsvindt van alle aanwezige (bedrijfs-)gebouwen, met een minimum oppervlak van 500 m², en alle kassen plaatsvindt, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing met dien verstande dat sloop van de bedrijfswoning niet noodzakelijk is;
2. de nieuwbouw maximaal één gebouw ten behoeve van maximaal twee wooneenheden, met bijbehorende bijgebouwen, omvat, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan gesloopte (bedrijfs-)gebouwen, niet zijnde kassen met dien verstande dat:
 - a. het totale aantal woningen (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning) op de locatie niet meer mag bedragen dan drie;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 150 m² per wooneenheid bedraagt;
3. de inhoud van elke afzonderlijke woning minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 750 m³;
- c. in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de oppervlakte van het gebouw dat voor bewoning

wordt gebruikt niet mag vergroot ten opzichte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte;

- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de noodzaak van:
 - 1. sloop van ontsierende bebouwing en bouwwerken;
 - 2. een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 - 3. een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3. dat met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 4. dat met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 5. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Op het perceel zijn momenteel twee vrijstaande bedrijfswoningen aanwezig. Dit betekent dat er, wanneer alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden, in beginsel nog één woning toegevoegd mag worden. Het totaal mag immers niet meer dan drie woningen op een erf bedragen. Normaal gesproken willen we het liefst maar twee gebouwen op een erf voor bewoning gebruiken. Aangezien hier veel bebouwing gesloopt zou worden, willen we het college wel voorstellen één vrijstaande woning toe te voegen. Hiervoor is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Wanneer er meer woningen gewenst zijn, zal dit separaat aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden. Ik kan u nu nog niet zeggen of dit toegestaan zou worden. Er dient dan in ieder geval een goede onderbouwing te zijn waarom extra woningen nodig zijn. Wilt u hier duidelijkheid over, dan kunt u hiervoor een zogenaamde principeaanvraag doen. De kosten hiervoor bedragen € 540,-. U krijgt dan antwoord op of wij medewerking willen verlenen aan een deze ontwikkeling.

Voor meer informatie vraag ik u om contact op te nemen met team Ruimtelijke Ontwikkeling binnen de gemeente Winterswijk.

Met vriendelijke groet,

Ruurd Woolderink
Toezichthouder Bouwen & Ruimtelijke Ordening

Stationsstraat 25
7101 GH Winterswijk
0543 – 543 543
Postbus 101
7100 AC Winterswijk
rwoolderink@winterswijk.nl
www.winterswijk.nl

Volg ons op twitter: @Gem_Winterswijk

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint!

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het emailbericht te vernietigen.

This message has been sent by ABN AMRO Bank N.V., which has its seat at Gustav Mahlerlaan 10 (1082 PP) Amsterdam, the Netherlands, and is registered in the Commercial Register of Amsterdam under number 34334259.