

Maatregelen

- Iedere gemeente zorgt ervoor dat de plancapaciteit en planningslijsten worden verminderd tot een omvang die past bij de gewenste uitbreiding. Met elkaar is gedeeld wat de mogelijkheden hiervoor zijn en welke knelpunten dit oplevert. Het is essentieel dat alle gemeenten de beweging naar minder gelijktijdig en fors inzetten. We beseffen dat wanneer de plancapaciteit niet wordt teruggebracht, de partijen verantwoordelijk zijn voor de negatieve gevolgen op de woningmarkt en daarop bestuurlijk worden aangesproken.
- Er worden geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouwontwikkeling in behandeling genomen, die leiden tot extra woningen. Uitzonderingen zijn beargumenteerd mogelijk.
- Er worden geen exploitaties overgenomen van ontwikkelaars. Uitzonderingen zijn alleen beargumenteerd mogelijk.
- Het VAB-beleid wordt regionaal opnieuw overwogen, omdat dit een groot en moeilijk beheersbaar beslag legt op de uitbreidingsmogelijkheden, maar wel kwaliteit kan toevoegen aan de regio.
- Jaarlijks wordt aan elkaar verantwoording afgelegd over opgeleverde nieuwbouw, onttrekkingen aan de woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de planningslijsten. Dit gebeurt in de Monitor Wonen Achterhoek.
- Daarnaast monitoren we regionaal diverse aspecten van de woningmarkt die indicator zijn voor krapte danwel ontspanning op de woningmarkt. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4.
- Op basis van de resultaten van de monitor wordt besloten of het bouwprogramma in kwantitatieve zin bijgesteld moet worden.

3.3 Wonen en zorg

Grotere vraag naar seniorenwoningen

Woningmarktonderzoek toont aan dat de vraag naar seniorenhuisvesting en woonvormen met zorg groot is en in de toekomst toeneemt, simpelweg omdat het aantal huishoudens van senioren toeneemt. Momenteel is 17% van de inwoners van de Achterhoek 65 jaar of ouder. Dit zal stijgen tot 23,6% in 2020 en 29,5% in 2030⁵.

De vraag naar geschikte woningen bedraagt in 2020 6.359⁶. Deze opgave bestaat uit het huidige tekort en een groei als gevolg van bevolkingsontwikkeling (+2.624 woningen) en extramuralisatie (+1.017 woningen).

⁵ Bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2010, Provincie Gelderland.

⁶ Bron: Woningmarktverkenning 2008, ABF Research. Het tekort is berekend met peildatum 2006. Onder geschikte woningen wordt verzorgd wonen en overige geschikte woningen verstaan. Zie Bijlage 4 voor de tabel.

Kiezers, blijvers en moeters

Binnen de groep senioren maken we onderscheid tussen kiezers, blijvers en moeters⁷. *Kiezers* zijn senioren die bewust de keuze maken om – nu het nog kan – naar een geschikte woning van hun keuze te verhuizen. *Blijvers* zijn senioren die zo lang mogelijk thuis blijven wonen. *Moeters* worden op een gegeven moment gedwongen te verhuizen doordat de lichamelijke of geestelijke situatie het niet langer toelaat om thuis te blijven wonen. We weten dat de groep *blijvers* het grootst is. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in hun eigen woonomgeving blijven.

Zo lang mogelijk thuis blijven wonen: opgave in de bestaande voorraad

Het beleid dat we voeren gaat uit van het maximaal faciliteren van de wens om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, ook in de kleinere kernen. Daarnaast weten we dat een klein deel van de *blijvers* toch een *moeter* zal worden. Ook voor deze groep moet geschikte huisvesting te vinden te zijn.

Het toekomstige tekort aan seniorenhuisvesting gaan we in principe oplossen door aanpassingen van de bestaande voorraad. Alleen voor de behoefte die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kan worden, wordt nieuwbouw gepleegd.

Oplossingen in de bestaande voorraad voor het huisvesten van mensen die in de toekomst zorg nodig hebben, kunnen deels gevonden worden in het bezit van de corporaties. Voor een groot deel betreft het echter het particuliere bezit. Instrumenten die kunnen worden ingezet, zijn het opplussen van woningen, het realiseren van zorgsteunpunten en/of woonservicezones, thuishetchnologie en compleet wonen⁸.

Mogelijkheden in bestaande eengezinswoningen

In de Achterhoek is circa 90% van de woningen een eengezinswoning. In de zeven gemeenten is door middel van de Doorzonscan in beeld gebracht welk deel van de eengezinswoningen potentieel geschikt is voor mensen met een functiebeperking en een toenemende zorgvraag. Hieruit blijkt dat bijna de helft van de eengezinswoningen voldoet aan de gestelde criteria. Dit betekent niet altijd dat de woningen geschikt te maken zijn voor rolstoelgebruikers, maar wel voor bewoners die minder mobiel zijn en die mogelijk hulpverlening in slaapkamer of badkamer nodig hebben. Slechts een klein deel van de oudere huishoudens zal immers uiteindelijk afhankelijk worden van een rolstoel. Het is dus niet nodig om alle seniorenhuisvesting daarop aan te passen.

Voor seniorenhuishoudens die hun koopwoning willen inruilen om naar een huurwoning te trekken, moeten voldoende duurdere huurwoningen beschikbaar zijn, zodat de druk op de sociale en betaalbare voorraad niet te groot wordt.

Afspraken uit KWP3

- Er worden 4.700 nulredenwoningen toegevoegd in bestaande bouw en nieuwbouw.

⁷ Bron: "Wat willen senioren?", Erik van Ophoven, Vivare, november 2005.

⁸ Het concept 'Compleet Wonen' heeft als centrale doel: "het langer thuis laten wonen van senioren". Hiertoe worden woon-, welzijns-, dienstverlenings- en zorgcomponenten en thuishetchnologie gecombineerd in bestaande woningen. De vraag van de klant staat hierbij centraal. De Woonplaats heeft inmiddels goede ervaringen met de toepassing van dit concept.

- Er worden stimulerende acties naar eigenaar-bewoners geïnitieerd voor het bevorderen van het opplussen van de eigen woning. Dit wordt in 2011 geëvalueerd.
- ProWonen, Sité Woondiensten en de gemeente Bronckhorst voeren een pilot uit waarbij wordt nagegaan in hoeverre de bestaande huurwoningvoorraad geschikt kan worden gemaakt voor ouderen. De Provincie ondersteunt de pilot inhoudelijk en financieel.
- Uiterlijk 2010 is per gemeente en corporatie de mogelijkheden voor het aanpassen van de bestaande voorraad onderzocht met als resultaat een realistische planning.
- In het kader van wonen, welzijn en zorg zal de ontmoeting tussen sociaal en fysiek worden gestimuleerd. Hierbij wordt aangesloten op het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland.

Maatregelen

- 80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nulredenwoningen.
- 5% van de totale woningvoorraad in iedere gemeente wordt opgeplust in de periode 2010-2020. Dit zijn voor de Achterhoek totaal ongeveer 5.400 woningen. Dit kan zowel in de particuliere sector als in de sociale huur zijn.
- Er wordt een regionaal (mogelijk digitaal) informatiepunt ingericht van waaruit voorlichting wordt geïnitieerd en particuliere initiatieven gestimuleerd.
- Er wordt ruimte voor mantelzorg gecreëerd in nieuwbouw en bestaande bouw, bijvoorbeeld door te experimenteren met kangoeroewoningen.
- Er loopt een pilot over thuishetchnologie in een kleine kern zonder voorzieningen, door de gemeente Oude IJsselstreek, Wonion en de Provincie. De resultaten worden gedeeld met alle partijen en op basis hiervan worden aanvullende afspraken gemaakt.
- Ervaringen over het inrichten van woonservicegebieden worden met elkaar gedeeld, zodat partijen van elkaar kunnen leren.

3.4 Kwaliteit van de bestaande voorraad

Kwaliteit van wonen is een kernwaarde in de Achterhoek die we willen behouden en versterken. De mogelijkheden hiervoor met nieuwbouw zijn beperkt. Deze opgave ligt dan ook met name in de bestaande voorraad. De kwaliteit wordt bepaald door het aanbod van woningen (is er voor iedere woningzoekende een passende woning te vinden?), door de technische kwaliteit van de woningen en door de fysieke en sociale woonomgeving.



Leefbaarheid en voorzieningen

Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk of geschikt een gebied is om er te wonen. Het gaat eigenlijk om prettig wonen. In landelijke regio's is het aanbod aan voorzieningen (zoals scholen, openbaar vervoer, winkels, zorg, sport en horeca) een belangrijk aspect van prettig wonen. Sociale problematiek of verloederde woningen komen maar zeer sporadisch voor in de Achterhoek. Toch is het niet zo dat de leefbaarheid volledig wordt bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen. Sterker nog, soms vindt men de plekken zonder voorzieningen het prettigst om te wonen. In kleine kernen wordt het prettig wonen bijvoorbeeld sterk bepaald door noaberschap en de aanwezigheid van een buurtvereniging. Het hebben van een netwerk is belangrijk. We kennen immers de mogelijkheden om te zorgen dat voorzieningen zoals winkels en scholen bereikbaar zijn voor de inwoners van deze kernen.

Met nieuwbouw in kleine kernen kunnen voorzieningen niet in stand gehouden worden, wetende dat de drempelwaarden (economisch draagvlak) om voorzieningen in stand te houden, stijgen.

Voorzieningen in grote kernen: een lokale en regionale functie

Er zijn in de Achterhoek 21 grotere kernen: Aalten, Borculo, Dinxperlo, Doetinchem, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Silvolde, Steenderen, Terborg, Uift, Varsseveld, Vorden, Wehl, Winterswijk en Zelhem. Deze kernen hebben een lokale centrumfunctie. Het netwerk van deze kernen maakt dat de regio een sterke positie heeft.

Regionale voorzieningen, zoals een ziekenhuis, theater, middelbaar en hoger onderwijs, vinden we met name in Doetinchem en Winterswijk. Doetinchem heeft daarnaast een regionale centrumfunctie. Hierdoor heeft zij een regionale opvangfunctie en daarmee samenhangend een grotere bouwopgave.

Tussen ontspanning en overschot

Een meer ontspannen woningmarkt biedt keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Teveel ontspanning resulteert echter uiteindelijk in een overschot aan woningen, met ongewenste leegstand als gevolg. 1,5% tot 2% wordt als een normale frictieleegstand gezien. Wanneer deze gaat oplopen, is dat een signaal voor teveel ontspanning op de woningmarkt. Op dit moment is deze ontspanning in bepaalde categorieën op de woningmarkt voelbaar door oplopende frictieleegstand. De kans bestaat dat we in de toekomst op grotere schaal te maken krijgen met ongewenste leegstand doordat woningen niet meer te verhuren of te verkopen zijn. We zien dit gebeuren in andere gebieden in Nederland en willen hiervan leren. Wat doe je met de stukken van je bestaande voorraad waarvan je weet dat die het eerst uit de markt vallen?

De woningvoorraad is voor circa 24% in handen van de corporaties⁹ en voor 76% particulier bezit. De invloed op deze laatste – verreweg grootste – categorie is beperkt.

⁹ Bron: Visie ACO-corporaties 2009.

Ontspanning op de woningmarkt ontstaat niet gelijkmatig verdeeld over de regio. Uit andere regio's die te maken hebben met krimp leren we dat negatieve gevolgen van ontspanning zich concentreren in de minst aantrekkelijke woongebieden. Welke gebieden dit zijn, wordt bepaald door¹⁰:

- De wijk en bouwperiode: vroeg naoorlogse wijken zijn kwetsbaar.
- De bouwkundige staat van de woningen: vraaguitval treedt het eerst op bij woningen met een slechte bouwkundige staat.
- De locatie: een slechte bereikbaarheid betekent een verhoogd risico.
- De eigendomssituatie en de prijs: in de sociale huur en goedkope koop treden het eerste problemen op.

Op dit moment zijn enkele plekken in de Achterhoek aan te wijzen waar de eerste symptomen van ontspanning zich voordoen. Daarnaast zijn er ook wijken die ook bij een aanhoudende groei van de bevolking op termijn een aanpak nodig hebben.

We zien het als een regionale verantwoordelijkheid om de slechtste delen van de woningmarkt aan te pakken, omdat de uitstraling op de totale regio groot is. Het beeld van verlaten, vervallen woonwijken is immers van invloed op de hele regio. Een omslag in denken moet ook plaatsvinden in de ruimtelijke ordening. We zijn gewend deze te baseren op groei. Een krimpopgave vraagt een andere benadering.

Transitie van de woningvoorraad

Iedere woningmarkt kent een transitieopgave om de gemiddelde kwaliteit op peil te houden. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde levensduur van een woning van 100 jaar, is de jaarlijkse sloopopgave 1% van de woningvoorraad. De kwaliteit en de voorraad van woningen verschillen echter per bouwperiode. De huidige transitieopgave ligt vooral in de naoorlogse wijken, woningen die gemiddeld 60 jaar oud zijn. De opgave en mogelijkheden voor transitie moeten nader bekeken en uitgewerkt worden. Belangrijk hierbij is om ook de financiële opgave in beeld te brengen. De huidige sloopplannen beslaan vooralsnog slechts circa 0,1% (jaarlijks) van de totale woningvoorraad in de Achterhoek.

Maatregelen

- We monitoren de vraaguitval nauwkeurig in de Monitor Wonen Achterhoek. Dit doen we op basis van WOZ-waarden, leegstandsgegevens, regionale woonruimteverdelingscijfers en, indien beschikbaar, verkoopcijfers.
- We gaan periodiek de woningbehoefte en de leefbaarheid monitoren door gericht onderzoek.
- Er wordt in Bronckhorst een pilot opgestart waarbij inzicht in het kwaliteitsniveau van het particuliere bezit in de bestaande voorraad wordt verkregen.
- De ACO-corporaties stellen regionaal strategisch voorraadbeleid op, waarin de kwaliteit van de bestaande voorraad een belangrijke positie inneemt.

3.5 Energie en klimaat

De Achterhoek is een groene regio. Daarbij past een hoge ambitie op het gebied van energie en klimaat. Vanuit de woonvisies en KWP3 blijkt dat het thema energie en klimaat bij iedereen op de agen-

¹⁰ Gebaseerd op ervaringen in Parkstad Limburg en de Eemdelta. Bron: 'Regionale Krimp en Woningbouw, omgaan met een transformatieopgave', planbureau voor de Leefomgeving, 2008.



da staat. Gemeenten zoeken hierin regionale afstemming. Ook willen we ons fors inspannen om de komende tien jaar een grote stap voorwaarts te maken wat betreft de duurzaamheid van de woningvoorraad. Enerzijds om een positieve bijdrage te leveren aan het klimaat, anderzijds om de woonlasten van inwoners te beperken en daarmee de kwaliteit van het wonen te vergroten.

Deze afstemmingsbehoefte betreft zowel nieuwbouwvoorschriften (zodat deze voor gemeenten gelijk zijn), een regionale subsidieregeling en kennisdeling.

De meeste winst in de bestaande voorraad

Het spreekt voor zich dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan scherpe regels ten aanzien van de energetische kwaliteit. In de bestaande woningvoorraad is echter de meeste winst te halen wat betreft energie en klimaat (en daarmee ook in de woonlasten), omdat dit het grootste aandeel is, maar ook omdat er in oudere woningen met relatief goedkope maatregelen een grote winst in energiebesparing te halen is.

Voor wat betreft de bestaande voorraad ligt er voor de gemeenten al een gezamenlijke ambitie. De Achterhoekse gemeenten hebben een subsidieregeling opgesteld voor woningisolatie door particuliere woningeigenaren.

Ook de corporaties hebben een gezamenlijke regionale ambitie op het gebied van duurzaamheid. Momenteel wordt binnen het ACO geïnventariseerd welke mogelijkheden bestaan. Uitgangspunt hierbij is een positief rendement voor de huurder.

Daarnaast zien we ook lokale initiatieven. Zo heeft de gemeente Oude IJsselstreek met Wonion in 2009 (eenmalig) specifieke afspraken gemaakt. Van een structureel regionaal beleid is echter nog geen sprake.

Afspraken uit KWP3

- Gemeenten en woningcorporaties inventariseren – samen met de energieconsulent uit het Klimaatprogramma van de Provincie Gelderland – in hoeverre er regionaal gezamenlijk een doelstelling kan worden geformuleerd om de CO²-uitstoot en woonlasten te beperken. Deze ambitie wordt gerealiseerd door het aanbrengen van duurzame maatregelen in de woning, zowel in de koopsector als in de huursector en zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw.
- De Woonplaats en Wonion starten een pilot met betrekking tot woonlasten.



Maatregelen

- De energetische kwaliteit van de bestaande huurwoningvoorraad wordt jaarlijks gemiddeld met 2% verbeterd, uit te drukken in het energielabel. Deze uitspraak wordt verder uitgewerkt naar methodiek en mogelijkheden om te monitoren.
- De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion realiseren een energiezuinige wijk, die minstens 60% energiezuiniger wordt dan bestaande wijken.
- Er is een tijdelijke subsidieregeling voor woningisolatie door particuliere woningeigenaren.
- 10% van de huishoudens vertoont energiezuinig gedrag, in de vorm van het toepassen van energiebesparende maatregelen, de aanschaf van energiezuinige apparatuur en de inkoop van duurzame elektriciteit (te meten via een periodiek woonwensenonderzoek).
- Er wordt een regionaal (mogelijk digitaal) informatiepunt ingericht van waaruit voorlichting wordt geïnitieerd en particuliere initiatieven worden gestimuleerd.
- Oost Gelre heeft begin 2010 de Duurzaamheidslening van het SVn ingevoerd. Particuliere huiseigenaren kunnen op deze manier tegen een aantrekkelijke lening duurzame maatregelen treffen aan hun woning. De gemeente Aalten is bezig met het invoeren van de Duurzaamheidslening.

4 De daadkracht van de regio Achterhoek

4.1 Actieprogramma

Afspraak	Uitvoering in/vanaf	Uitvoering door
Kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma		
1. De kwalitatieve opgave in het nieuwbouwprogramma wordt voor zover mogelijk aangepast aan het referentiekader.	2010	Gemeenten Corporaties
2. De gemeenten en woningcorporaties ontplooiën daar waar mogelijk initiatieven op het gebied van CPO.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
3. In beeld brengen regionale kwalitatieve woningbehoefte (woning en woonomgeving) door aanvullend onderzoek.	2011	Gemeenten Corporaties
4. De lokale woningbouwprogramma's worden voor zover mogelijk hierop aangepast.	2012	Gemeenten Corporaties
5. De corporaties stellen een gezamenlijke, regionale portefeuillestrategie op, waarin wordt bepaald welk deel van de veranderopgave in de bestaande huurwoningvoorraad kan worden gerealiseerd.	2011	corporaties
6. Er worden geen nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties opgestart.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad		
1. Iedere gemeente zorgt ervoor dat de plancapaciteit en planningslijsten worden verminderd tot een omvang die past bij de gewenste uitbreiding zoals opgenomen in tabel 1.	2010	Gemeenten
2. Er worden geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouwontwikkeling in behandeling genomen, die leiden tot extra woningen (uitzonderingen zijn beargumenteerd mogelijk).	2010-2020	Gemeenten
3. Er worden geen exploitaties overgenomen van ontwikkelaars. Uitzonderingen zijn alleen beargumenteerd mogelijk.	2010-2020	Gemeenten
4. Het VAB-beleid wordt regionaal opnieuw overwogen.	2010	Gemeenten
5. Jaarlijks wordt aan elkaar verantwoording afgelegd over opgeleverde nieuwbouw, onttrekkingen aan de woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de planningslijsten. Dit gebeurt in de monitor.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
6. Daarnaast monitoren we regionaal diverse aspecten van de woningmarkt die indicator zijn voor krapte dan wel ontspanning op de woningmarkt.	1 ^e keer voor- jaar 2011	Zie paragraaf 4.2
7. Op basis van de resultaten van de monitor wordt besloten of het bouwprogramma in kwantitatieve zin bijgesteld moet worden – naar beneden dan wel naar boven.		

Afspraak	Uitvoering in/vanaf	Uitvoering door
8. Er worden 4.700 nulredenwoningen toegevoegd in bestaande bouw en nieuwbouw.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
9. Initiëren stimulerende acties naar eigenaar-bewoners voor het bevorderen van het opplussen van de eigen woning. Dit wordt in 2011 geëvalueerd.	2010-2011	Gemeenten
10. Uitvoeren pilot waarbij wordt nagegaan in hoeverre de bestaande huurwoningvoorraad geschikt kan worden gemaakt voor ouderen. De provincie ondersteunt de pilot inhoudelijk en financieel.	2011	ProWonen, Sité Woondien- sten, Gemeente Bronckhorst
11. Onderzoeken mogelijkheden per gemeente en corporatie voor het aanpassen van de bestaande voorraad, met als resultaat een realistische planning.	2010	Gemeenten Corporaties
12. In het kader van wonen, welzijn en zorg zal de ontmoeting tussen sociaal en fysiek worden gestimuleerd. Hierbij wordt aangesloten op het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland.	2011	Gemeenten Provincie
13. 80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nulredenwoningen.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
14. 5% van de woningvoorraad in iedere gemeente wordt opgeplust. Dit kan zowel in de particuliere sector als in de huur zijn.	2010-2020	Corporaties Gemeenten
15. Er wordt ruimte voor mantelzorg gecreëerd in nieuwbouw en bestaande bouw, bijvoorbeeld door te experimenteren met kangeroewoningen.	2010-2020	Gemeenten
16. Opstarten pilot over thuishetchnologie in kleine kernen en op het platteland. De resultaten worden gedeeld met alle partijen en op basis hiervan worden aanvullende afspraken gemaakt.	2011	Oude IJssel- streek, Wonion, Provincie
17. Ervaringen over het inrichten van woonservicegebieden worden met elkaar gedeeld zodat partijen van elkaar kunnen leren.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
Kwaliteit van de bestaande voorraad		
18. Monitoren vraaguitval in de Monitor Wonen Achterhoek.	2010-2020	Monitor
19. Opstarten pilot waarbij inzicht in het kwaliteitsniveau van particulier bezit in de bestaande voorraad wordt verkregen.	2011	Gemeente Bronckhorst
20. Opstellen regionale portefeuillestrategie.	2011	Corporaties
Energie en klimaat		
21. Starten van een pilot met betrekking tot woonlasten.	2011	De Woonplaats Wonion
22. De energetische kwaliteit van de bestaande huurwoningvoorraad wordt jaarlijks gemiddeld met 2% verbeterd, uit te drukken in het energielabel.	2010-2020	Corporaties
23. De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion realiseren een energiezuinige wijk, die minstens 60% energiezuiniger wordt dan bestaande wijken.	2010	Oude IJssel- streek, Wonion



Afspraak	Uitvoering in/vanaf	Uitvoering door
24. Er is een subsidieregeling voor woningisolatie door particuliere woningeigenaren.	2010-2020	Gemeenten
25. 10% van de huishoudens vertoont energiezuinig gedrag, in de vorm van het toepassen van energiebesparende maatregelen, de aanschaf van energiezuinige apparatuur en de inkoop van duurzame elektriciteit (te meten via een periodiek woonwensenonderzoek).	2010-2020	n.v.t. (monitoren)
26. Er wordt een regionaal (mogelijk digitaal) informatiepunt ingericht van waaruit voorlichting wordt geïnitieerd en particuliere initiatieven worden gestimuleerd.	2012	Gemeenten

4.2 Van lokale naar regionale sturing

We kennen tot nu toe de gemeentelijke woonvisies, de prestatieafspraken op gemeentelijk niveau met de corporaties en we kennen de gemeentelijke faciliterende en toezichhoudende rol. We zijn gewend op gemeentelijk niveau te sturen en te organiseren. We stemmen af op regionaal niveau, maar iedere gemeente is zelf verantwoordelijk en aanspreekbaar voor het publiek. Wonen maakt geen deel uit van de taken van één van de vier programmateams in de regio Achterhoek voor 2008-2011.

Met het ondertekenen van deze eerste regionale woonvisie spreken alle partijen af zich te houden aan de afspraken. Een bijzondere afspraak moet worden gemaakt over de regionale samenwerking en sturing. Regionale sturing op kwaliteit en kwantiteit van het wonen is essentieel. Het draait daarbij om monitoren en bijsturen, maar ook om kennisdeling en leren van elkaar.

Welke taken vragen om een regionale aanpak?

De regionale taken en afspraken vragen een structurele capaciteit. De belangrijkste taken die nu zijn voorzien in het concept regionale woonvisie, zijn:

- Beheer en uitvoering Monitor Wonen Achterhoek:
 - Uitzetten informatieuitvraag.
 - Controle op aanleveren en verzamelen gegevens.
 - Periodieke rapportage en maatwerkanalyse op verzoek van partijen.
- Coördinatie regionaal woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek.
- Coördinatie periodiek overleg, bestuurlijk en ambtelijk. Dit is inhoudelijke en procedurele coördinatie. Dus ook zorgen dat aspecten als kwaliteit, innovatie en vooruitgang in de Achterhoek continu op de agenda staan.
- Coördinatie financiële stromen tussen partijen.
- Kennisportaal en vraagbaak voor ambtenaren volkshuisvesting. Gevraagd en ongevraagd advies. Tevens organisatie van themabijeenkomsten.

Deze taken kunnen door één persoon worden uitgevoerd, wellicht in een halve baan (0,5 FTE): een programmamanager.



Hoe gaan we dit organiseren?

De samenwerking tussen gemeenten, bestuurlijk en ambtelijk blijft georganiseerd als op dit moment: met periodiek bestuurlijk en ambtelijk ROV-overleg. De frequentie van het ambtelijk overleg wordt tijdelijk verhoogd, omdat de acties uit deze woonvisie nu veel tijd en energie vragen. Corporaties en provincie blijven onderdeel uitmaken van de samenwerking en blijven daarom ook onderdeel uitmaken van de projectorganisatie.

Marktpartijen en partners in het maatschappelijk middenveld worden in de uitvoering ook betrokken.

Om praktische redenen hebben we de voorkeur om 'aantrekkelijk wonen' op te nemen als nieuwe taak van de Regio Achterhoek bij een eerst volgende heroverweging/bijstelling van de taken. De programmanager kan in dienst komen van de Regio Achterhoek. Deze en andere gezamenlijke kosten maken dan onderdeel uit van de begroting.

Rol Provincie Gelderland

De afspraak is dat gemeenten en corporaties elkaar aanspreken wanneer men zich niet aan de afspraken houdt. De Provincie is echter de partij met formele mogelijkheden om in te grijpen. Deze rol verwachten we ook van de Provincie.

4.3 Financiën

Met de meeste afspraken die we met elkaar maken, is een investering gemoeid. We maken deze afspraken met elkaar omdat we samen werken aan een sterke regio. We realiseren ons dat wanneer we de nieuwbouw niet terug schroeven en niet tijdig ingrijpen in de bestaande voorraad, we veel geld en energie verspillen en kansen voor een sterke regio laten liggen.

We realiseren ons echter ook dat er nu en in de toekomst (des)investeringen nodig zijn. Nu als gevolg van het afstellen dan wel uitstellen van nieuwbouwplannen (exploitatieverliezen) en in de toekomst vanwege een mogelijk grootschalige herstructurerings- en transformatieopgave.

We weten nog niet exact wat de meest kwetsbare plekken in de Achterhoekse woningmarkt zijn. Wel spreken we nu met elkaar af dat de aanpak hiervan een regionale verantwoordelijkheid is.



Het heeft immers een grote invloed op de uitstraling van de regio. Een basisvoorwaarde hiervoor is dat we op dit moment met elkaar afspreken hoe we nu en in de toekomst omgaan met deze (des)investeringen. Wat is een redelijke verdeling hiervan over Provincie, gemeenten en maatschappelijke partners?

Mogelijkheid regionaal fonds

Een mogelijkheid is het instellen van een regionaal fonds, waaruit (des)investeringen worden bekostigd. Dit fonds kan worden gevuld door gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en rijk. Hoe dit fonds kan functioneren wordt momenteel onderzocht en in 2011 verwachten we de resultaten hiervan. Belangrijk is het maken van heldere, verplichtende en afdwingbare afspraken. Het kan niet zo zijn dat partijen meebetalen met de opgave van één partij die zich niet aan de afspraken houdt.

4.4 Monitor Wonen Achterhoek

Een essentieel onderdeel van de afspraken in het kader van de regiovisie Wonen is het monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt. We kunnen niet sturen als we geen dashboard hebben om op te koersen.

Het doel van de monitoring is:

- Tijdig ontwikkelingen of trends in de woningmarkt herkennen en hierop inspelen.
- Beoordelen of doelstellingen worden behaald en afspraken worden nageleefd.
- Beoordelen of er aanleiding is om doelstellingen bij te stellen.

De monitor wordt jaarlijks samengesteld, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande inventarisaties, bijvoorbeeld van de Provincie en de corporaties zodat er geen dubbel werk wordt gedaan. De rapportage wordt aangeboden aan de gemeenteraden, corporatiebesturen en de provincie.

De uitwerking en activering van de monitor wordt opgepakt door de in te richten projectorganisatie en zal in 2011 voor de eerste keer worden samengesteld. In bijlage 8 wordt een eerste uitwerking gegeven.



Bijlage 1 Definities en afkortingen

ACO Achterhoeks Corporatie Overleg. Hierin zijn zes corporaties vertegenwoordigd: Wonion, De Woonplaats, Woningstichting Bergh, Sité, ProWonen en Woningstichting Dinxperlo.

CPO Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Ontwikkelingsvorm waarbij een groep individuele woonconsumenten samen bouwgrond verwerft en daarop zelf woningen ontwikkelt en laat bouwen.

Doorzonscan Een snelle onderzoeksmethode om te achterhalen in hoeverre eengezinswoningen potentieel geschikt zijn voor ouderen en mensen met lichte functiebeperkingen.

FRICTIELEEGSTAND Leegstand die wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuis, verkoop of verbouwing. FRICTIELEEGSTAND is noodzakelijk om de woningmarkt goed te laten functioneren.

Inbreiding (Her)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.

KWP3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2020. Woonprogramma behorend bij de woonvisie van de Provincie Gelderland.

Nultredenwoning De woonkamer, keuken, toilet en badkamer en een slaapkamer zijn zonder traplopen of met (trap-)lift bereikbaar. In de nieuwbouw is dit een woning die direct betrokken kan worden door een bewoner, zonder dat woningaanpassingen nodig zijn. Voor de bestaande bouw is een woning die in potentie geschikt is als nultredenwoning, ook van belang. Dit is een woning waarvan in de Doorzonscan is gebleken dat deze in de basis geschikt is te maken, om er tot op late leeftijd zelfstandig in te kunnen wonen.

Opplussen Woningen die al gebouwd zijn, verbeteren en aanpassen op een manier dat zij geschikt worden om daarin langdurig te blijven wonen, ook op hoge leeftijd.

Plancapaciteit De beschikbare capaciteit aan woningbouwplannen.

- Bruto plancapaciteit: totale beschikbare capaciteit aan woningbouwplannen.
- Netto plancapaciteit: totale beschikbare capaciteit aan woningbouwplannen +/- sloopplannen.
- Harde plancapaciteit: Plancapaciteit in planfase 1 tot en met 3:
 - Fase 1. Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit (met uitzondering van globale bestemmingsplannen waar een uitwerkingsverplichting op rust).
 - Fase 2. Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit in globale bestemmingsplannen waar een uitwerkingsverplichting op rust.
 - Fase 3. Door gemeenteraad vastgestelde plancapaciteit.



- Zachte plancapaciteit: Plancapaciteit in planfase 4 of 5:
 - Fase 4. Plancapaciteit in voorbereiding (nog niet door gemeenteraad vastgesteld).
 - Fase 5. Potentiële plancapaciteit.

Planningslijst Overzicht van de plancapaciteit, waarbij per locatie kenmerken van het plan worden geïnventariseerd.

Principeverzoeken Eerste afspraak tussen een bouwaanvrager en de gemeente.

SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Theoretisch woningtekort Het kwantitatieve tekort aan woningen wordt berekend als het saldo van de (urgente) vraag naar woningen die wordt uitgeoefend door starters en doorstromers en het aanbod dat ontstaat door verhuizing van doorstromers en (urgente) woningverlaters. In de praktijk komt dit neer op huishoudens die eigenlijk zelfstandig hadden willen wonen (in de meeste gevallen starters), maar dit nog niet doen vanwege een te klein woningaanbod.

Uitbreiding Woningbouw buiten de bebouwde kom.

VAB beleid Beleid dat voor vrijkomende agrarische bebouwing regelt onder welke voorwaarden er woningen kunnen worden gerealiseerd op deze locaties.

WoON Het Woononderzoek Nederland is een onderzoeksmethode van VROM om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen.

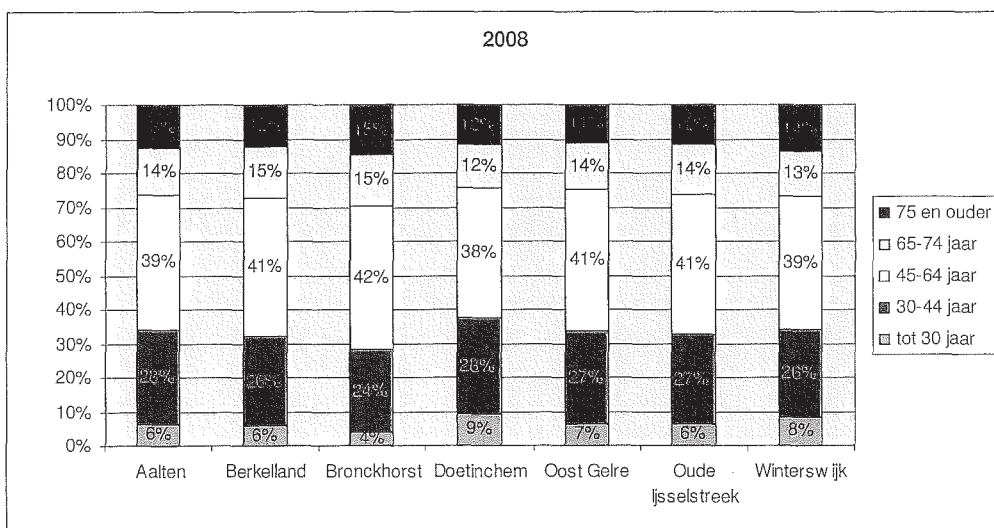
Prijsklassen (peildatum 2009)

- koop goedkoop tot € 170.000,--
- koop middelduur € 170.000,-- tot € 250.000,--
- koop duur vanaf € 250.000,--

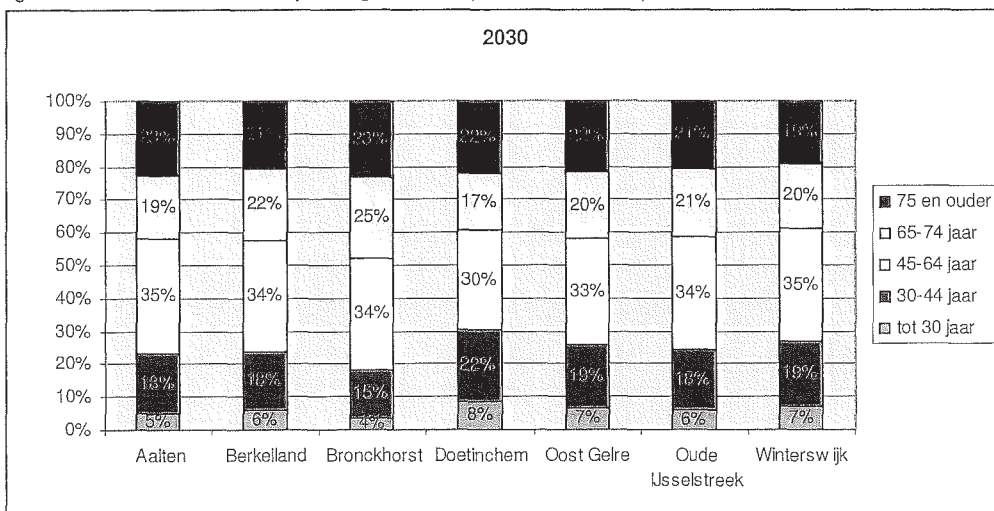
- huur goedkoop tot € 511,50 (aftoppingsgrens huisvesting 1-2 persoonshuishoudens)
- huur betaalbaar € 511,50 tot € 647,53
- huur duur vanaf € 647,53 (liberalisatiegrens)

Bijlage 2 Kwalitatieve aspecten prognoses

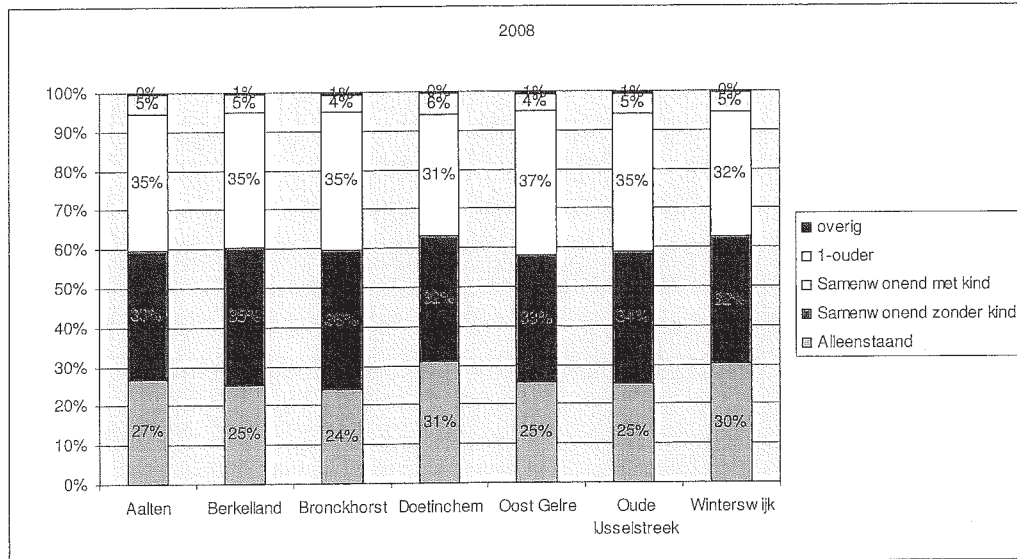
Hieronder een analyse van de verschillen tussen de gemeenten wat betreft kwalitatieve aspecten van de bevolkingsprognose: leeftijd en samenstelling van huishoudens.



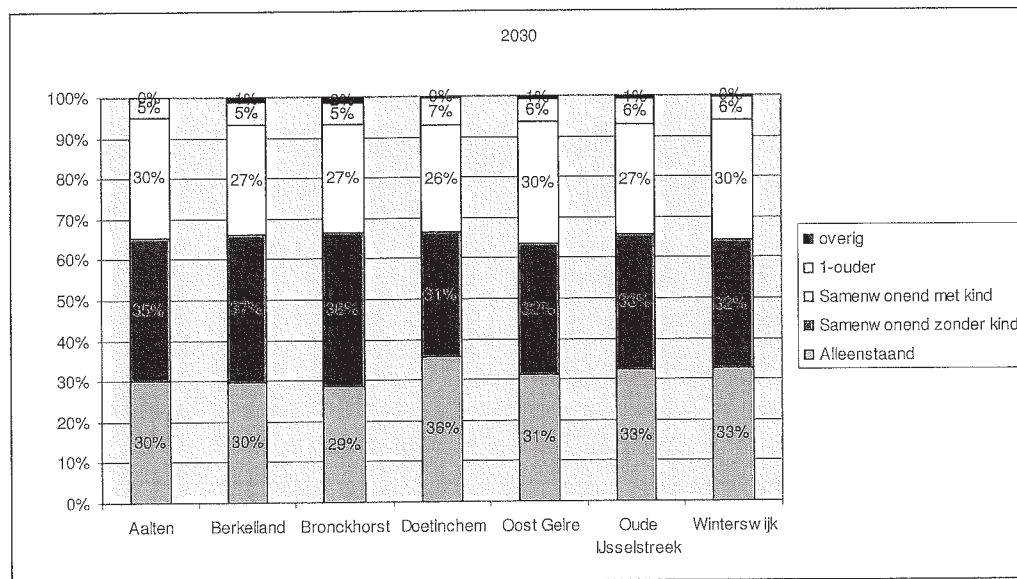
Figuur 5: Huishoudens naar leeftijdscategorie, 2008 (Bron: Primos 2009).



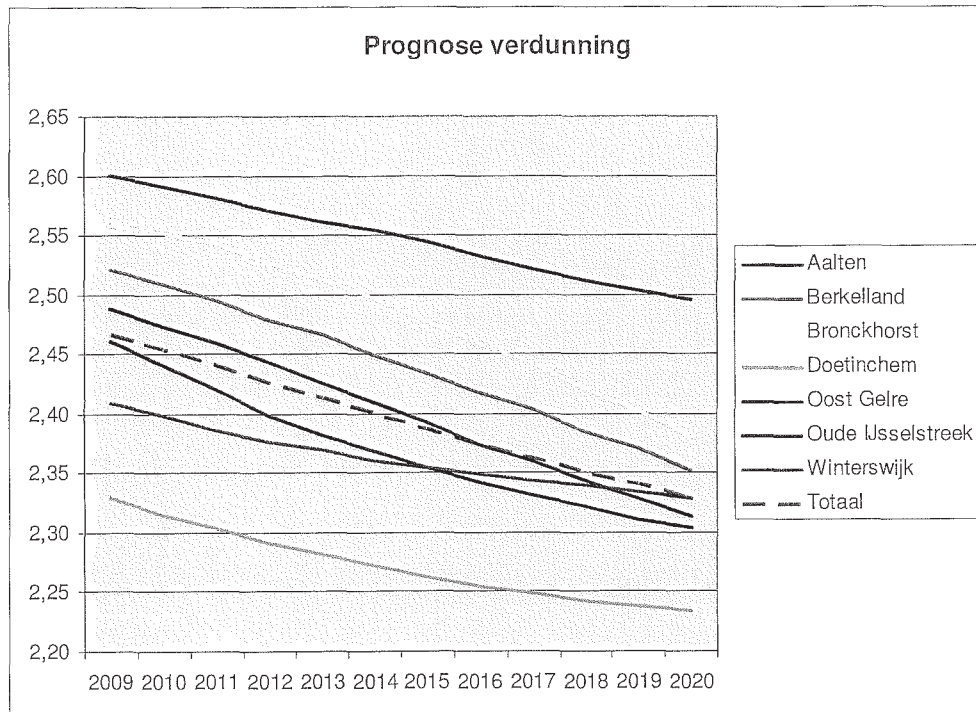
Figuur 6: Huishoudens naar leeftijdscategorie, 2030 (Bron: Primos 2009).



Figuur 7: Huishoudens naar samenstelling, 2008 (Bron: Primos 2009).



Figuur 7: Huishoudens naar samenstelling, 2030 (Bron: Primos 2009).



Figuur 9. Prognose ontwikkeling huishoudensgrootte: het aantal inwoners per huishouden neemt af. (Bron: Primos-IPB 2007)

Bijlage 3 Verhuisbewegingen

Verhuizen doen Nederlanders grotendeels binnen de eigen gemeente. Voor het bepalen van de woningbehoefte is het echter interessant om te kijken naar verhuizingen over de gemeentegrens heen. De Achterhoek heeft te maken met een klein vertrekoverschot¹¹. De meeste intergemeentelijke verhuisbewegingen zijn regionaal: tussen de zeven gemeenten onderling. Überhaupt wordt het meest verhuist tussen buurgemeenten. Dit geldt ook voor verhuizingen tussen de Achterhoek en haar buurgemeenten. Zo verhuist iemand uit Berkelland bijvoorbeeld gemakkelijker naar Lochem dan naar Oude IJsselstreek.

	Achterhoek	Gelderland	Nederland
		Vestiging	
0-19 jaar	24%	25%	23%
20-39 jaar	47%	51%	53%
40-64 jaar	21%	18%	18%
65-85 jaar	6%	5%	4%
85+	2%	1%	1%
	100%	100%	100%
		Vertrek	
0-19 jaar	29%	24%	23%
20-39 jaar	48%	53%	53%
40-64 jaar	17%	17%	18%
65-85 jaar	5%	5%	4%
85+	2%	1%	1%
	100%	100%	100%

Tabel 2: Binnenlandse migratie naar leeftijd, 2005 t/m 2007, Achterhoek, Gelderland en Nederland (Bron: CBS Statline).

Vestigers zijn voor de helft 20- tot 40-jarigen. Als we ook de groep 0-19 jaar hierbij optellen (voor het grootste deel zijn dit inwonende kinderen) is het zelfs 71%. Hoewel het procentueel minder is dan Gelderland of Nederland, is dit wel de grootste groep. Om deze reden is het aantrekkelijk om hierop in te zetten bij het aantrekken van vestigers en het vasthouden van vertrekkers.

¹¹ De analyse in deze paragraaf is gebaseerd op een eerste verkenning van gegevens over verhuisstromen van en naar de Achterhoek over 2007 (bron: CBS Statline).



Gezinnen met kinderen die nog niet naar de basisschool gaan, zijn relatief sterk verhuisgeneigd. Deze groep is wel ook meteen het grootste aandeel van de vertrekkers, waarbij moet worden geconstateerd dat het er procentueel minder zijn dan in Gelderland of Nederland.

De meeste vestigers zijn 20 tot 40 jaar oud, maar vergeleken met de rest van Gelderland en Nederland valt het aantal vestigers tussen 40 en 65 jaar op. Voor hen is de Achterhoek blijkbaar aantrekkelijk om te komen wonen.

Opgemerkt moet worden dat er geen sprake is van ontgroening (sterke trend van wegtrekkende jongeren), zoals in Limburg. Er vertrekken wel verhoudingsgewijs meer jongeren dan dat er zich vestigen, maar dit is ook in steden als Apeldoorn en Deventer aan de orde. Onderzoek naar studentenhuysvesting in Enschede gaf aan dat veel studenten afkomstig zijn uit de regio en dat met name deze studenten thuis blijven wonen.¹²

Van de zeven gemeenten is er niet één die als aantrekkingspool geldt. De mutaties komen tussen alle gemeenten onderling voor. Vertrek naar het buitenland (en dan met name naar Duitsland) is uiteraard ook aanwezig.

Graag zouden we meer inzicht hebben in de achterliggende verhalen van de verhuisbewegingen: waarom vertrekt men en waarom komt men (terug) naar de Achterhoek? Wat zijn de vestiging- en vertrekmotieven? Goed inzicht in de motieven maakt het namelijk mogelijk om hier in het beleid op in te spelen. Onderzoek hiernaar wordt regionaal opgepakt.

¹² Bron: onderzoek studentenhuysvesting Enschede, 2009, Laagland'advies.

Bijlage 4 Enkele kenmerken van de regionale woningmarkt

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk	Totaal
Totaal aantal woningen (1 januari 2008)	11.059	17.832	14.738	23.892	11.504	15.935	12.016	106.976
% eigen woningen	67,3%	64,8%	67,4%	58,9%	72,3%	65,6%	67,6%	65,3%
% huurwoningen	30,4%	32,5%	30,4%	38,2%	24,5%	31,6%	29,5%	31,9%
% onbekend	2,3%	2,7%	2,3%	2,9%	3,2%	2,8%	2,9%	2,7%
Aantal inwoners per huishouden	2,47	2,51	2,52	2,33	2,55	2,48	2,37	2,45

Tabel 3. Woningvoorraad naar eigendom (Bron: CBS Statline).

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude-IJsselstreek	Winterswijk
Aantal eengezinswoningen, absoluut	9.073	15.037	12.250	18.235	10.106	13.961	9.348
Aantal eengezinswoningen, in %	84%	84%	89%	78%		88%	73%
Potentieel geschikte eengezinsw. huur, absoluut	551	1.001	577	1.581	366	1.043	362
Potentieel geschikte eengezinsw.koop, absoluut	3.646	6.458	5.478	8.076	5.057	5.710	3.817
Potentieel geschikte eengezinsw. totaal, absoluut	4.197	7.459	6.055	9.657	5.423	6.753	4.179
Potentieel geschikte eengezinsw. huur, in %	23%	22%	22%	28%	28%	25%	19%
Potentieel geschikte eengezinsw. koop, in %	55%	62%	57%	65%	57%	58%	50%
Potentieel geschikte eengezinsw. totaal, in %	46%	49%	49%	53%	54%	48%	45%

Tabel 4. Resultaten Doorzonscan (Bron: afzonderlijke rapportages Doorzonscan)

	Tekort 2006	Opgave (inclusief tekort)			
		2010	2015	2020	2030
Geschikte woningen	2.719	3.899	5.339	6.359	8.192
• Bevolkingsontwikkeling		706	1.744	2.624	4.110
• Extramuralisering		475	876	1.017	1.364
Verzorgd wonen	815	1.237	1.588	1.702	2.085
• Bevolkingsontwikkeling		15	45	47	154
• Extramuralisering		408	728	840	1.117
Overige geschikte woningen	1.904	2.662	3.751	4.657	6.107
• Bevolkingsontwikkeling		691	1.699	2.577	3.956
• Extramuralisering		67	148	177	247

Tabel 5. Opgave geschikte woningen, regio Achterhoek, 2006-2030| Fortuna 2007 (Bron: Woningmarktverkenning 2008, ABF Research).

Bijlage 5 Referentiekader KWP3

Het provinciaal referentiekader, afgezet tegen de opgetelde woningbouwprogramma's van alle zeven gemeenten.

	Provinciaal referentiekader regio Achterhoek 2010-2019	Regionale behoefte – op basis van Primos 2007 en WoON 2006.		Regionaal woningbouwprogramma - gemeentelijke programma's opgeteld	
		Bruto*** (nieuwbouw) referentiekader	Netto (toevoegingen) referentiekader	Bruto (nieuwbouw) Per 1-1-2009	Netto (toevoegingen) Per 1-1-2009
Percentages	Huur	43	-1	29	11
		26	-6	8	-5
		15	3	19	14
		2	0	3	3
	Koop	57	103	71	89
		11	47	9	15
		15	27	23	31
		32	29	40	43
	100	100	100	100	
Aantal	Nultreden in %-age	n.v.t.	80%	38	--
	Totaal in aantallen	7.200	5.900	15.000	13.550
	Sloop in aantallen	1.300*		1.450**	

Tabel 6. Provinciaal referentiekader (Bron: Afsprakenkader regio Achterhoek, KWP3).

* Aanname op grond van trend

** Aanname op grond van cijfers van gemeenten/ woningcorporaties

*** Bruto/ netto: bruto betreft het nieuwbouwprogramma. Netto betreft het aantal toevoegingen, zijnde nieuwbouw minus sloop/ samenvoegingen.

Bijlage 6 Veranderopgave huursector

Veranderopgave samenstelling corporatiebezit naar woningtype in de regio Achterhoek in periode 2007-2020.

Woningtype	Werkelijk 2007		Regioambitie 2020		Veranderopgave in Regio Achterhoek
	%	aantal	%	aantal	
Eengezinswoningen	62%	16.960	54%-58%	15.350-16.500	-450 tot -1.600
Eengezinswoningen nultrede	9%	2.379			
Meergezinswoningen met lift	17%	4.711	35%-40%	9.950- 11.370	2.800 tot 4.300
Meergezinswoningen zonder lift	12%	3.177	5%-10%	1.420- 2.850	-350 tot -1.750
Totaal	100%	27.227		28.427	1.200

Tabel 7. Veranderopgave.

Woningtype	Veranderopgave in de Regio Achterhoek tot 2020	In de planning corporaties, mwb (2009-2016)	Sloop	Verkoop	Netto
Eengezinswoningen	-450 tot -1.600	1.145	719	1.956	-1.530
Eengezinswoningen nultrede		342	222		120
Meergezinswoningen met lift	2.800 tot 4.300	2.928	146	249	2.533
Meergezinswoningen zonder lift	-350 tot -1.750	0	100		-100
Totaal (bruto)	1.200	4.415	1.187	2205	1.023

Tabel 8. Veranderopgave versus plannen (Bron: ACO-visie 2009)

Bijlage 7 Plancapaciteit

	Totaal aantal wonin- gen in planning	Totaal aantal onttrekkingen	Netto plancapaciteit	Grote kern	Kleine kern/buitengebied
Aalten	1.293	50	1.243	981	312
Berkelland	2.328	537	1.791	2.057	271
Bronckhorst	1.178	80	1.098	798	380
Doetinchem	4.489	0	4.489	4.294	195
Oost Gelre	1.356	21	1.335	1.165	191
Oude IJsselstreek	2.670	273	2.397	2.488	182
Winterswijk	1.762	0	1.762	1.659	103
Totaal	15.076	961	14.115	13.442	1.634
				89%	11%

	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Centrumplan	Buitengebied	Bijzondere projecten	n.b.	Totaal harde plancapaciteit	Totaal zachte plancapaciteit
Aalten	220	314	424	216	76	26	17	660	633
Berkelland	796	100	1.013	234	109	76		835	1.493
Bronckhorst	401	132	192	271	180	2		580	598
Doetinchem	689	1.219	973	1.420	166	18	4	2.038	2.428
Oost Gelre	707	426	75	108	40			790	566
Oude IJsselstreek	674	269	1.281	345		101		869	1.734
Winterswijk	332	543	661		226			367	1.372
Totaal	3.819	3.003	4.619	2.594	797	223	21	6.139	8.824
	25%	20%	31%	17%	5%	1%	0%	41%	59%

Tabel 9. Plancapaciteit naar diverse karakteristieken, gebaseerd op opgave door gemeenten. Peildatum maart 2010.

Bijlage 8 Monitor wonen in de Achterhoek

Een essentieel onderdeel van de afspraken in het kader van deze regionale Woonvisie is het monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt. We kunnen niet sturen als we geen dashboard hebben om op te koersen.

Het doel van de monitoring is:

- Tijdig ontwikkelingen of trends in de woningmarkt herkennen en hierop inspelen.
- Beoordelen of doelstellingen worden behaald en afspraken worden nageleefd.
- Beoordelen of er aanleiding is om doelstellingen bij te stellen.

Monitoring vindt plaats op de volgende onderwerpen:

Onderwerp	Bron
Bevolking	
Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens – werkelijk t.o.v. Primos 2007	Gemeente
Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens – prognose	Provincie
Vestiging en vertrek	Gemeente
Woningvoorraad	
Nieuwbouw – gereed gekomen woningen	Gemeente
Onttrekking – sloop en samenvoeging	Gemeente
Planning nieuwbouw en onttrekking – naar planfase	Gemeente
Verkoop van huurwoningen	Corporaties
Ontwikkeling huurvoorraad	Corporaties
Woningmarkt	
Verhuurgegevens (kengetallen woonruimteverdeling)	Corporatie
Verkoopgegevens (snelheid, transactieprizen, aantal te koop staand)	NVM
Leegstand huurwoningen	Gemeente en corporatie
Leegstand koopwoningen	Gemeente
WOZ-waarde (gemiddelde per type)	Gemeente
Woonwensen en woonbeleving	Regionaal onderzoek Lemon
Voorzieningen (ontwikkelingen)	Gemeente
Economische indicatoren (zoals werkgelegenheid en koopkracht)	
Maatschappelijke indicatoren (zoals leefbaarheid en veiligheid)	

Uitwerking van de onderwerpen vindt plaats bij het verder ontwikkelen van de monitor. Dan wordt bepaald op welk niveau (regio, gemeente, kern) monitoring plaatsvindt en naar welke kenmerken (woningtype, prijsklasse, et cetera).



Door de Provincie Gelderland wordt momenteel al jaarlijks een monitor wonen gepubliceerd. We sluiten zoveel mogelijk hierbij aan. Ook de corporaties hebben een regionale monitor waarvan gebruik kan worden gemaakt.

De verzameling kwantitatieve gegevens wordt aangevuld met een kwalitatieve beoordeling. Deze kan bijvoorbeeld plaatsvinden door alle partijen (gemeenten, corporaties, makelaars) ieder jaar een korte vragenlijst in te laten vullen over hun blik op ontwikkelingen op de woningmarkt in de Achterhoek.

Frequentie en moment

Er wordt ieder jaar een rapportage opgesteld. Voor het moment van inventarisatie wordt aangesloten bij de provinciale monitor.

Organisatie

De monitoring gebeurt op regionaal niveau. De coördinatie ligt bij de programmamanager (zie paragraaf 4.2). De kosten worden gezamenlijk gedragen door de gemeenten en corporaties. De kosten bestaan uit (interne of externe) uren voor coördinatie en uit onderzoekskosten.

Werkzaamheden coördinatie monitoring bestaan uit:

- Uitzetten informatievraag.
- Controle op aanleveren en verzamelen gegevens.
- Periodieke rapportage en maatwerkanalyse op verzoek van partijen.
- Coördinatie regionaal woonwensenonderzoek.
- Coördinatie periodiek overleg.

De gemeenten voeren momenteel ieder voor zich periodiek lokaal woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek uit. Winst is te behalen als dit komt te vervallen als gevolg van regionaal onderzoek. Dit is afhankelijk van de informatiebehoefte per gemeente. We doen deze inventarisatie op het moment dat het eerste regionale woonwensenonderzoek wordt uitgevoerd.

Automatisering monitoring

Het is mogelijk om de monitoring te automatiseren. Voordeel hiervan is dat gegevens altijd digitaal te benaderen zijn door alle partijen en dat de rapportage geautomatiseerd plaats kan vinden.

Het is echter een klus die een grote investering in tijd en geld vraagt. Bij de implementatie van de regionale monitor wordt deze investering in beeld gebracht voordat hierover wordt besloten.

Rapportage en bespreking

De rapportage bestaat uit een verzameling van informatie en enkele conclusies. Het is echter belangrijk dat de informatie wordt geïnterpreteerd. Er wordt bepaald of er aanleiding is voor het bijstellen van beleid of woningbouwprogramma. Dit gebeurt in overleg op bestuurlijk niveau, dat ambtelijk wordt voorbereid.



Bijlage 9 Bronvermelding

Lokale woonvisies

- Goed wonen in een springlevende gemeente Aalten, woonvisie 2010 tot 2020, d.d. 9 oktober 2009.
- Woonvisie gemeente Berkelland, Goed wonen voor iedereen, d.d. 4 maart 2008.
 - Raadsvoorstel d.d. 15 september 2009, Voortgangsrapportage woonvisie en concept kwalitatief Woonprogramma 3.
- Woonvisie Bronckhorst, bouwen met visie en ambities, mei 2008.
- Woonvisie Oost Gelre, Waar de Achterhoek wordt beleefd!, d.d. 22 september 2008.
- Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015, zonder versiedatum.
- Woonvisie gemeente Winterswijk 2008-2020. Van huisvesten naar wonen, november 2008.
- Visie ACO corporaties op de woningbehoefte in de Achterhoek, augustus 2009.

Woningmarktonderzoek

- Aalten, woningmarktonderzoek 2009, d.d. 21 april 2009.
- Bronckhorst, Woonbehoefteonderzoek, bouwstenen voor de woonvisie, d.d. 2 maart 2008.
- Doetinchem, woningmarktonderzoek, d.d. 28 mei 2009.
- Oost Gelre, woningmarktonderzoek, mei 2008.
- Demografische veranderingen in de Achterhoek, consequenties voor de woningmarkt, in opdracht van het ACO, d.d. 21 december 2007.
- Woningmarktverkenning Gelderland 2008, uitgevoerd in opdracht van Provincie Gelderland, ABF Research, september 2008.

Provincie Gelderland

- Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, Keuzevrijheid & Identiteit (KWP3), januari 2010.
- Bevolkingsprognose Primos-IPB 2007.

Bevolkingsprognoses

- Primos-IPB prognose 2006, Provincie Gelderland.
- Primos-IPB prognose 2007, Provincie Gelderland.
- Primos-IPB prognose 2009, Provincie Gelderland.
- Pearl Bevolkingsprognose 2009-2040, CBS.

Rapportages Doorzonscan

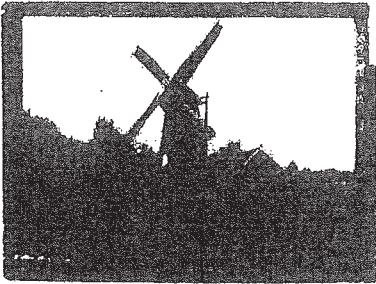
- Aalten, d.d. 19 januari 2009.
- Bronckhorst, d.d. juni 2008.
- Doetinchem, d.d. 3 oktober 2008.
- Oost Gelre, d.d. 2 maart 2009.
- Oude IJsselstreek, d.d. 26 maart 2009.
- Winterswijk, d.d. 22 juni 2009.



Overige bronnen

- SWOT Achterhoek, eindrapportage, Grontmij Marktplan d.d. oktober 2009.
- Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave, Planbureau voor de Leefomgeving, 2008.
- Krimpen met kwaliteit. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling, Rijk VNG en IPO, november 2009.
- Wat willen senioren? Erik van Ophoven, Vivare, d.d. november 2005.

B. Wisselink



BRONCKHORST	
1 8 NOV 2010	
Afdeling DuL	Registratienummer 203071/40306

Gemeente Bronckhorst
T.a.v. de heer A.A.J. Baars
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

Kopie B&D

B. WISSELINK
WISSELINKWEG 1
7021 MD ZELHEM

TELEFOON: 0314-641741
FAX: 0314-641743
E-MAIL: B.WISSELINK@ECOTRANS.NL

Zelhem, 16 november 2010,

Geachte heer Baars,

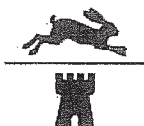
Vorige week donderdagavond, 11 november, is aan de raad, in vertrouwelijkheid, de Regionale woonvisie 2010 – 2019 gepresenteerd.

Daaruit bleek dat de gemeente al keuzes had gemaakt voor welke bouwprojecten wel doorgang zullen vinden en welke niet. Voor het buitengebied zijn 128 woningen beschikbaar.

U zult begrijpen dat ik uitermate nieuwsgierig ben, hoe dit voor ons project uitpakt. Graag hoor ik van u op korte termijn of het geplande aantal wooneenheden doorgang kan vinden.

In afwachting van uw bericht, teken ik,
met vriendelijke groet,

B. Wisselink



gemeente Bronckhorst

B en w – advies



ingekomen van:	dienstverlening	agendanummer:	0.15
behandeld door:		datum besluit:	8-2-2011
portefeuille:	A.A.J. Baars	registratienr.:	Z03071/BW11-05346

geplande behandeldingsdatum b en w:	8 februari 2011
openbaar	ja
ondernemingsraad	nee

paraaf medewerker:		paraaf afdelingshoofd:	
--------------------	--	------------------------	--

paraaf	B	W	W	W	W	S
akkoord						
bespreken						

onderwerp	Functieverandering Wisselinkweg 1-3 in Zelhem
advies:	<p>1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor de realisatie van 7 vrijstaande woningen ter plaatse van en rondom de Wisselinkweg 1-3 in Zelhem onder de in dit voorstel genoemde voorwaarden;</p> <p>2. De principemedewerking van 10 februari 2009 aan een bestemmingsplanherziening voor de realisatie van 8 woningen ter plaatse van en rondom de Wisselinkweg 1-3 in Zelhem in te trekken.</p> <p>3. De exacte ruimtelijke invulling van de locatie nader te bepalen in overleg met de portefeuillehouder RO.</p>
beslissing:	<p>anhouden i.o.m. overleg portefeuillehouder.</p>

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor de realisatie van 7 vrijstaande woningen ter plaatse van en rondom de Wisselinkweg 1-3 in Zelhem onder de in dit voorstel genoemde voorwaarden;
2. De principemedewerking van 10 februari 2009 aan een bestemmingsplanherziening voor de realisatie van 8 woningen ter plaatse van en rondom de Wisselinkweg 1-3 in Zelhem in te trekken.
3. De exacte ruimtelijke invulling van de locatie nader te bepalen in overleg met de portefeuillehouder RO.

Inleiding

Op de locatie Wisselinkweg 1-3 in Zelhem is een (voormalig) transportbedrijf gevestigd. Er is reeds lange tijd overleg gaande met de eigenaar, de heer Wisselink, over de mogelijke invulling van deze locatie. In het laatste gesprek tussen de gemeente en de heer Wisselink, in december 2010, is het plan ter sprake gekomen zoals het nu aan u wordt voorgelegd. Het plan betreft:

- sloop van de bedrijfsgebouwen en 2 bedrijfswoningen aan de Wisselinkweg 1-3;
- sloop van de dubbelbewoonde woning aan de Korenweg 9;
- realisatie van 5 vrijstaande woningen aan de Wisselinkweg 1-3;
- realisatie van één vrijstaande woning aan de Korenweg 9;
- realisatie van één landhuis aan de rand van de es;
- natuurontwikkeling.

Door de bouw van 7 woningen en de sloop van 3 woningen, zal de netto woningvoorraad toenemen met 4 woningen.

Interne/externe communicatie

Voorliggend plan heeft de instemming van de regiegroep woningbouw.

Beoogd effect

Komen tot een kwalitatieve oplossing voor de locatie Wisselinkweg 1-3 en de daaromheen gelegen gronden.

Argumenten

1.1. De verstening in het buitengebied neemt af.

Op de locatie Wisselinkweg 1-3 zijn 2 bedrijfswoningen en diverse bedrijfsgebouwen (1435 m²) aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt ook de dubbelbewoonde woning met bijgebouwen aan de Korenweg 9 gesloopt (dit is reeds gebeurd). De toevoeging van 4 woningen past niet in het functieveranderingsbeleid, maar door de lange voorgeschiedenis en de in het verleden gewekte verwachtingen, is het in dit geval niet reëel om aan het functieveranderingsbeleid vast te houden. De 7 nieuw te bouwen woningen hebben gezamenlijk een minder groot bebouwd oppervlak dan de bestaande bebouwing. Het plan zorgt er daardoor voor dat de verstening in het buitengebied zal afnemen en dit draagt bij aan de kwaliteit van het buitengebied.

1.2 De bestemming 'terrein voor handel en bedrijf' komt te vervallen.

Op de locatie Wisselinkweg 1-3 is een (voormalig) transportbedrijf gevestigd. Dit is geen passende functie in het buitengebied. Door de realisering van woningen en het positief bestemmen hiervan, komt de bedrijfsbestemming te vervallen. De woonbestemming past beter in het buitengebied dan de bedrijfsbestemming.

1.3. Er wordt een meerwaarde geleverd door natuurontwikkeling.

In het gebied ten noorden van de Wisselinkweg 1-3, waar een vrijstaande woning en een landhuis gerealiseerd worden, zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Ook zal het oude kippenhok aan de Dennenweg gerenoveerd worden. Hiermee wordt een meerwaarde voor het gebied gecreëerd.

2.1. U heeft in 2009 in principe ingestemd met een plan met meer woningen.

Op 10 februari 2009 heeft u in principe ingestemd met de bouw van twee 2-onder-1-kap woningen en twee vrijstaande woningen op de locatie Wisselinkweg 1-3, één woning aan de Korenweg 9 en één landhuis aan de rand van de es. Dit is één woning meer dan het plan dat nu aan u wordt voorgelegd. In het huidige plan zijn de twee 2-onder-1 kap woningen vervangen door 3 vrijstaande woningen. Deze woningen zullen daardoor waarschijnlijk wat groter zijn dan de woningen in het eerdere plan. Ook zal het landhuis iets groter zijn dan in het eerdere plan was voorzien. De totale te bouwen kuubs zullen echter afnemen. Daarnaast komt het bouwen van minder woningen tegemoet aan het regionale woningbouwbeleid dat ernaar streeft om minder woningen te bouwen. Indien u met dit voorstel instemt, dient u de principemedewerking waartoe u op 10 februari 2009 heeft besloten, in te trekken. Dit om verwarring in de toekomst te voorkomen.

3.1 Verdere afhandeling door de wethouder bevordert de voortgang.

Als u heeft ingestemd met het aantal te bouwen woningen, zal de exacte invulling van het plan nog nader met initiatiefnemer besproken moeten worden. U kunt daarbij denken aan onderwerpen zoals de maximale inhoud, de situering, de landschappelijke inpassing en de ontsluiting van de woningen. Als besluiten daaromtrent door de wethouder genomen kunnen worden, zal dit de voortgang bevorderen.

Kanttekeningen

1.1 De mogelijkheid tot realisatie van een biovergistingsinstallatie wordt onderzocht.

Naast de mogelijkheid om woningen te bouwen, wordt ook de mogelijkheid onderzocht om een biovergistingsinstallatie ten behoeve van de productie van biodiesel voor de vrachtwagens van het transportbedrijf te realiseren op de locatie Wisselinkweg 1-3. Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de haalbaarheid hiervan, de initiatiefnemer beide opties op haalbaarheid wil onderzoeken en voortgang van de planontwikkeling wel gewenst is, wordt de optie om woningen te bouwen nu aan u voorgelegd. Een ontwerpbestemmingsplan voor dit woningbouwplan wordt echter pas ter inzage gelegd op het moment dat het duidelijk is dat de optie biovergistingsinstallatie geen doorgang vindt.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor de bestemmingsplanherziening worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Ook komen de kosten voor de uitvoering van het plan voor rekening van initiatiefnemer.

Uitvoering

De heer Wisselink wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Daarnaast dient een vereveningsovereenkomst gesloten te worden ter uitvoering van uw besluit.

Bijlagen:

- luchtfoto
- schetsontwerp van de heer Wisselink met betrekking tot 5 woningen aan de Wisselinkweg 1-3 dd 23-4-2010 (behorend bij dit collegevoorstel);
- collegebesluit dd 10 februari 2009;
- tuinontwerp Wisselinkbrink met in het totaal 8 woningen dd 15-05-2010 (ter uitvoering van het collegebesluit van 10 februari 2009).

B. Wisselink



Gemeente Bronckhorst
College van burgemeester en wethouders
T.a.v. de heer A.A.J. Baars
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

B. WISSELINK
WISSELINKWEG 1
7021 MD ZELHEM

TELEFOON: 0314-641741
FAX: 0314-641743
E-MAIL: B.WISSELINK@ECOTRANS.NL

Zelhem, 5 oktober 2011,

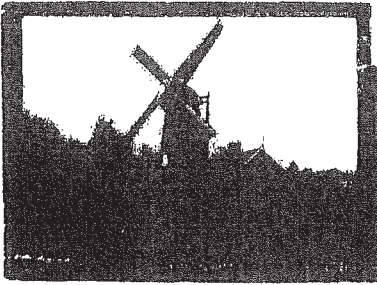
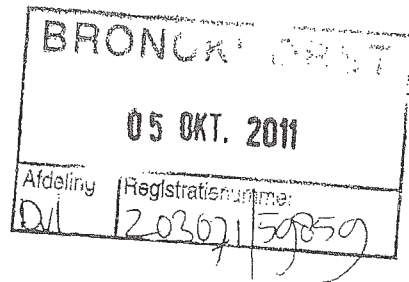
Geachte heer Baars,

Op 16 augustus 2011 heb ik u een brief gestuurd aangaande de ontwikkeling van het onroerend goed aan de Wisselinkweg / Korenweg te Zelhem. Ik wil u hierbij verzoeken om deze brief als niet verzonden te beschouwen.

Vertrouwende op uw welwillende medewerking, teken ik,
met vriendelijke groet,

B. Wisselink

B. Wisselink



Gemeente Bronckhorst
 College van burgemeester en wethouders
 T.a.v. de heer A.A.J. Baars
 Postbus 200
 7255 ZJ Hengelo (Gld)

B. WISSELINK
 WISSELINKWEG 1
 7021 MD ZELHEM

TELEFOON: 0314-641741
 FAX: 0314-641743
 E-MAIL: B.WISSELINK@ECOTRANS.NL

Zelhem, 6 oktober 2011,

Geachte heer Baars,

Reeds lange tijd zijn wij bezig met de herontwikkeling van het onroerend goed aan de Wisselinkweg – Korenweg te Zelhem. Het afgelopen 3/4 jaar is besteed aan het zoeken naar alternatieve functies voor deze locatie. Op dit moment heeft het college ingestemd met de bouw van 2 landhuizen en 5 vrijstaande boerderij-woningen op de driehoek Wisselinkweg – Velswijkweg – Korenweg.

Gelet echter op bouwstop die in onze gemeente van kracht is, het feit dat ik ook raadslid ben, maakt het gewenst om naar andere mogelijkheden dan wonen om te zien. Daarbij zijn gesprekken gevoerd met Biogasvereniging Achterhoek voor de vestiging van een biogasinstallatie en met garagebedrijf Suselbeek voor vestiging van een museum. Helaas hebben beide ideeën niet geleid tot een haalbaar projectvoorstel.

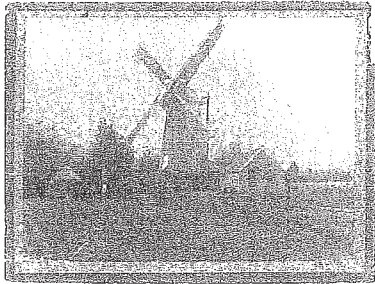
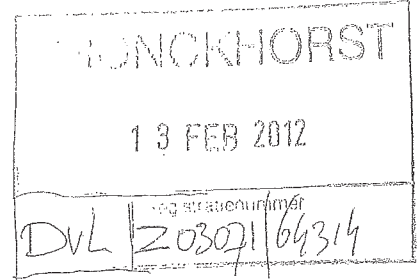
Hoe nu verder? Ik ben van mening dat er toch minder woningen gebouwd kunnen worden, waarbij toch de financiële gevolgen voor mij als ondernemer beperkt zullen blijven. Ik denk daarbij aan minder woningen, totaal vier, doch op andere locaties.

Graag zou ik met u de mogelijkheden hieromtrent in een persoonlijk gesprek willen doornemen. Graag hoor ik van u wanneer wij daarover een afspraak kunnen maken.

Met vriendelijke groet,

B. Wisselink

B. Wisselink



Gemeente Bronckhorst
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

B. WISSELINK
WISSELINKWEG 1
7021 MD ZELHEM

TELEFOON: 0314-641741
E-MAIL: B.WISSELINK@WISDIJK.NL

Betreft: herbestemming onroerend goed per adres Wisselinkweg 1 en 3.

Zelhem, 13 februari 2012,

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

Deze planontwikkeling kent reeds een lange voorgeschiedenis. Het vindt zijn oorsprong in 1995 toen de toenmalige wethouder, de heer H. Legters, mij verzocht om ons transportbedrijf, Ecotrans B.V., naar het industrieterrein te verplaatsen. Dit geschiedde uiteindelijk in december 2000. Vervolgens kwam de discussie over de herbestemming van de oude locatie op gang. Na vele tussenfasen was het uiteindelijke gedeputeerde Th. Peters die aangaf dat er in zijn optiek vijf wooneenheden bijgebouwd kunnen worden, naast de drie bestaande woningen. Door velerlei oorzaken werd de planvorming regelmatig vertraagd. Nu verkeren we in een periode waarin de huizenmarkt ronduit slecht te noemen is en wil de gemeente liever minder dan meer woningen bouwen. Op verzoek van de voormalige wethouder A. Baars, ben ik gaan onderzoeken of aan deze laatste wens tegemoet gekomen kan worden. Als raadslid voel ik mij daar ook medeverantwoordelijk voor.

In een eerder stadium werd het plan al bijgesteld van in totaal acht naar zeven woningen, waarbij ter compensatie mijn eigen woning groter gebouwd mag worden.

Men zegt weleens dat de waarde van huizen bepaald wordt door drie zaken: locatie, locatie en locatie. Om nu financieel niet onnodig veel in te leveren, is het daarom van belang dat de locaties voor de nog te bouwen woningen zo optimaal mogelijk gekozen worden. Vrijstaand, niet tekort aan de weg en met optimale privacy. In plaats van de oorspronkelijke vijf extra woningen zou dit aantal tot twee extra teruggebracht kunnen worden, mits u instemt met de gewenste locaties.

Over de volgende aspecten is met de heer Baars al overeenstemming bereikt:

1. Maximum afmetingen: woning nr. 1: (eigen woning)

- a. Inhoud: 1.400 m³.
 - b. Bouwhoogte: 10,5 m.
 - c. Goothoogte: 7,5 m.
 - d. Oppervlakte bijgebouw: 150 m², inclusief ondergrondse vluchtverbinding tussen woning en bijgebouw.
 - e. In neoclassicistische stijl, zie bijgaande schets; reeds door welstand goedgekeurd.
2. Overige woningen:
- a. Inhoud en afmetingen conform vigerend beleid.
3. Overige bepalingen:
- a. Mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op de grond, aan het zicht onttrokken. Plek wordt vastgesteld in overleg met landschapsarchitect om zodoende de meest geschikte plek te vinden.
 - b. Bouwstijl: eigenaar is vrij in zijn keuze; passend in de omgeving en bij de omliggende woningen. Eén na noordelijkste woning, nummer 2, is ook al door welstand goedgekeurd. Zie bijlage.
 - c. Alles levensloopbestendig.
 - d. Vooraf aan de bestemmingsplanwijziging hoeven geen (bouw-) tekeningen te worden ingediend.
 - e. Geen krap aangegeven bouwvak(ken) binnen de vlakken met woonbestemming. Het moet mogelijk zijn om de woning in één bouwlaag uit te voeren.
 - f. Positieve grondhouding tot en actieve medewerking van de verwerving door mij van het eigendom van het deel dorpsbos, gelegen tussen Korenweg, Wisselinkweg, Dennenweg en Kampweg. Openstelling voor publiek blijft gehandhaafd, evenals de hemelwateropvang voor de Langenberg. Doordat beheer en onderhoud door ons wordt overgenomen, betekent dit een besparing voor de gemeente. Overname van de resterende delen van het dorpsbos is bespreekbaar.
 - g. Toegestane tijdsduur totale ontwikkeling: minimaal tot 2019. Reden hiervoor is dat nog een groot deel van mijn middelen na verkoop van de aandelen Ecotrans B.V. nog in dat bedrijf achter moesten blijven om de financiering rond te krijgen. Deze komen over vijf jaar geleidelijk vrij.
 - h. Beëindiging bedrijfsactiviteiten: bij wijziging bestemming.
 - i. Torendeel van de loods, weeghuisje, groot deel van de verharding, 15 meter hoge silo en twee in- uitrusten worden verwijderd in 2012 of 2013, al naar gelang de bestemming onherroepelijk is. De meest ontsierende aspecten worden daarmee zo spoedig mogelijk uit het landschap weggenomen.
 - j. Sloop bestaande woningen aan Wisselinkweg 1 en 3 en kleine loods, uiterlijk nadat woning 1 en 2 gerealiseerd zijn, vermoedelijk in 2016.
 - k. Aanleg landgoedbeplanting: binnen drie jaar na onherroepelijk worden van de bestemming.
 - l. Sloop grote pakhuis na realisatie woning 1 en 2 en nadat zonnepanelen herplaatst zijn. Tot die tijd blijft verhuur ten behoeve van opslag, waarvoor amper verkeersbewegingen noodzakelijk zijn, mogelijk. Momenteel dient dit voor opslag van oldtimers, merk Opel, welke eigendom zijn van garage Suselbeek.
 - m. Renovatie oud kippenhok. Dit zal gebruikt worden voor opslag van machines voor de bosbouw en openhaard hout.

Waar is nu nog geen overeenstemming over:

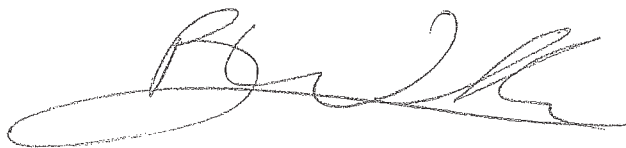
Dat is de locatie voor woningnummer vijf. Met de locaties van de overige vier woningen was de heer Baars akkoord. Voor de locaties dient bijgevoegde schets. Deze schets (II) heeft daarbij onze voorkeur om de volgende redenen:

1. Mogelijk koopt mijn buurman deze kavel, mits de locatie wordt aangepast.
2. De woning staat niet overeenkomstig de woningen op nummer 5 en 7 in rij. nummer 5 staat 100 meter van de weg, nummer 7: 75 meter. Het voorstel van wethouder Baars is 50 meter. Zie het zwarte blokje. Voor de andere woningen aan de Korenweg is deze 50 meter geen probleem want die staan aan de andere kant van de weg, maar voor deze ene wel.
3. Met 50 meter staat deze woning ook in de zichtlijn van Korenweg 7. Met 75 meter wordt deze woning door een bestaand bosje aan het zicht onttrokken. Dit voorkomt mogelijke bezwaren.
4. Ook is deze woning geheel in de hoek van de kavel gedrukt. Niet praktisch en ook niet mooi. Het is mij niet duidelijk waarom dit zo zou moeten.
Ik stel voor om de woning op 75 meter afstand van de weg en zuidelijker, net voorbij of op de lijn "Velswijkweg" te situeren, dus weer op de locatie van mijn eerste voorstel, op de plek van de witte cirkel met nr. 5.

Door deze verevening en omvorming van 8 ha landbouwgrond tot natuur (met een open karakter) en de verwerving van een deel van het dorpsbos, ontstaat een NSW-landgoed van in totaal ongeveer 22 ha met daarop de mogelijkheid om vijf woningen te realiseren. Samen met de Langenberg en omliggende bosjes ontstaat zodoende een aangesloten natuurgebied van ongeveer 65 ha met veel opengestelde wandelpaden. Het aantal extra te bouwen woningen gaat hiermee terug van vijf naar twee.

Graag hoor ik van u of u zich met voornoemde opstelling kunt verenigen. Uiteraard ben ik mij bewust dat de gemeenteraad bij de bestemmingswijziging het laatste woord heeft.

In afwachting van uw bericht, teken ik,
met vriendelijke groet,



B. Wisselink



© 2011 Tele Atlas
Image © 2011 Kerodati Internasional Surveys
© 2011 Google

Google earth

voet
meter

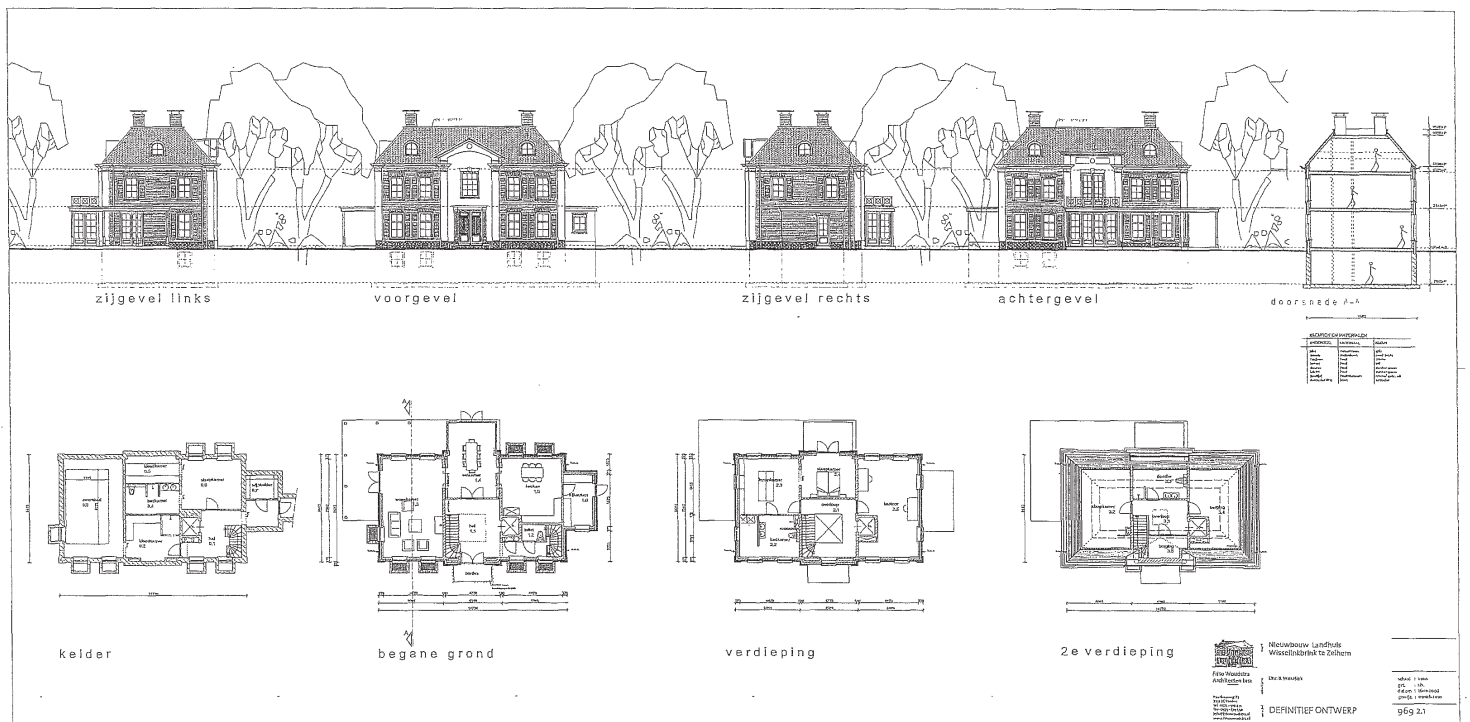
1000

500



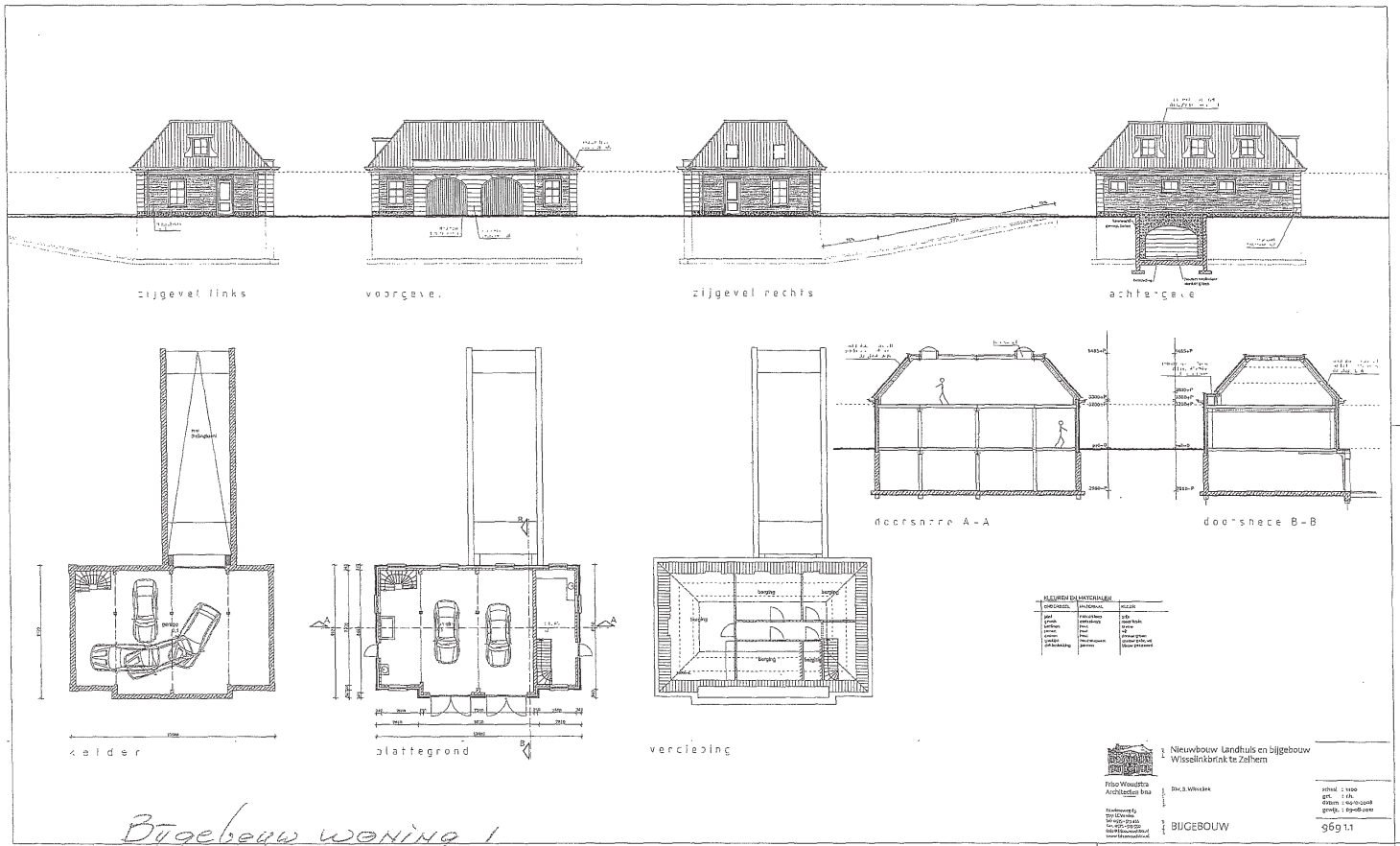
Handwritten signature or mark.

IN12-0314



INZAKEN

Woning 1



MEUBEL EN MATERIELEN

omschrijving	merknaam	hoeveelheid
sofa	Landhuis	1 st.
stoel	Landhuis	2 st.
tafel	Landhuis	1 st.
kast	Landhuis	1 st.
bed	Landhuis	1 st.
bad	Landhuis	1 st.
WC	Landhuis	1 st.
keuken	Landhuis	1 st.
badkamer	Landhuis	1 st.

Nieuwbouw Landhuis en bijgebouw
 Wisselinkhof te Zalmem

Prisc Woudstra
 Architect B.V.

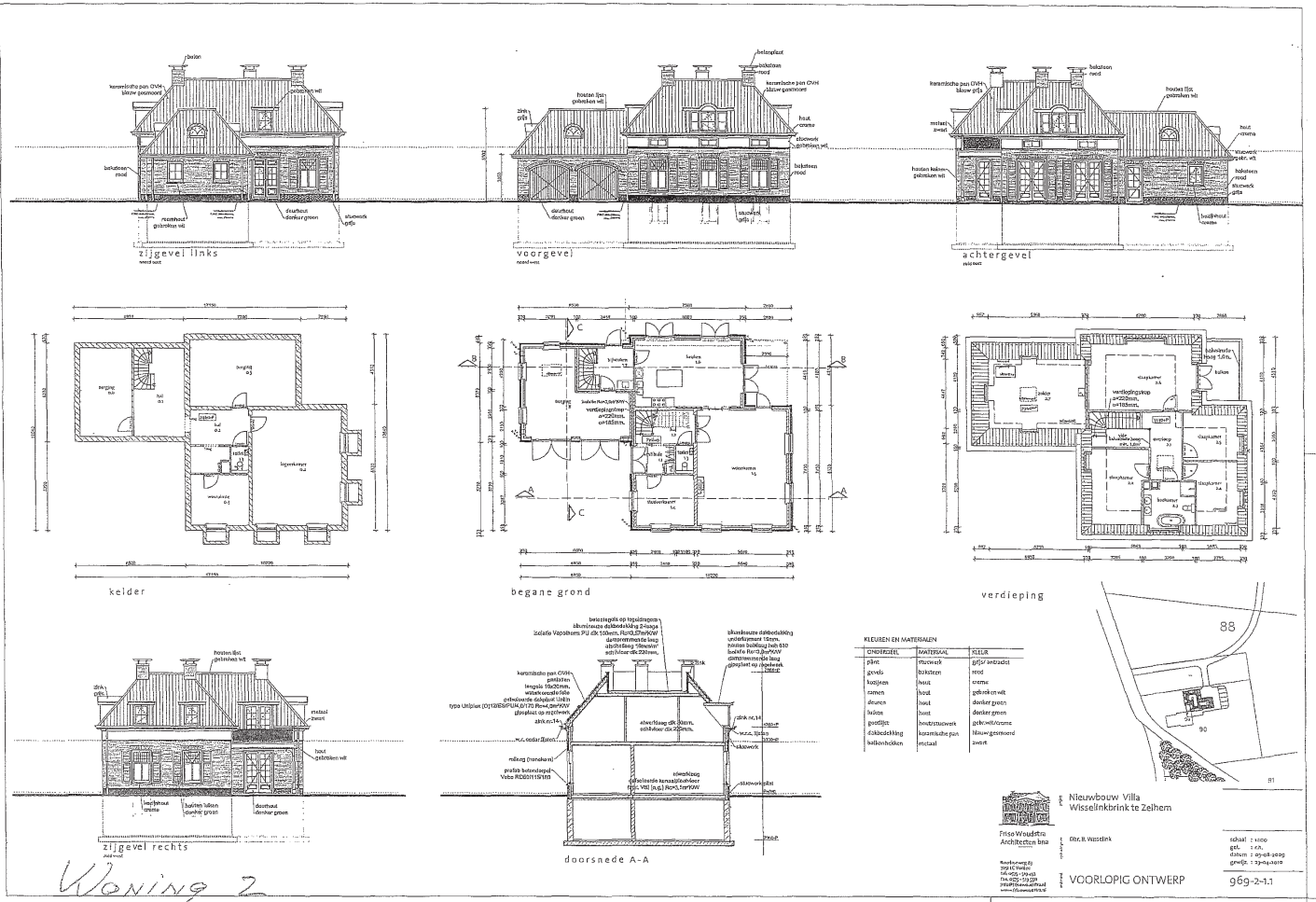
Dirk J. Woudstra

www.woudstrabna.nl

BIJBOUW

969.1.1

INZ-0314



Woning 2

VOORGEVEL	MATERIELEN	KELLER
plint	steenwerk	gips/ankerdak
gevels	baksteen	met
bedrijfs	steen	steen
ramen	hout	gevel en wit
deuren	hout	donker groen
balcon	steen	donker groen
gotische dakbedekking	breuksteenwerk	gebruikelijk
bedrijfsdeuren	keramische pan	Nieuw-gemerd
	metaal	steen

Nieuwbouw Villa Wesselinck te Zelhem

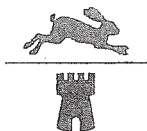
Erica Wesselinck
 Eric Wesselinck
 Architecten bna

VOORLOPIG ONTWERP

969-2-1.1

schaal 1:100
 gfd. 1:25
 datum 1-02-08 09:00
 project 1-194-04-001

P.1259-2-1.1



gemeente Bronckhorst

B en w – advies



ingekomen van:	Dienstverlening	agendanummer:	008
behandeld door:		datum besluit:	22.5.2012
portefeuille:	A.A.L.M. Spekschoor	registratienr.:	Z03071/BW12-06391

geplande behandelingsdatum b en w:	22 mei 2012
openbaar	ja
ondernemingsraad	nee

paraaf medewerker:	<i>[Handwritten Signature]</i>	paraaf afdelingshoofd:	<i>[Handwritten Signature]</i>
--------------------	--------------------------------	------------------------	--------------------------------

paraaf	B	W	W	W	W	S	
akkoord	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
bespreken							

onderwerp	herbestemming Wisselinkweg 1 en 3 Zelhem
-----------	--

advies:
 In te stemmen met gewijzigde situering woning 5.

beslissing:

Conform advies

Voorstel

In te stemmen met gewijzigde situering woning 5.

Inleiding

Op 24 april 2012 heeft uw college het volgende besloten:

In principe medewerking verlenen aan een gewijzigd plan voor 5 woningen (i.p.v. 8 woningen), maar daarbij vasthouden aan van gemeentewege aangegeven voorkeurssituering.

Bepalen dat plannen gerealiseerd moeten zijn binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Op 7 mei 2012 is de beslissing in een gesprek met de portefeuillehouder aan initiatiefnemer toegelicht. Tijdens dit gesprek heeft initiatiefnemer nadrukkelijk verzocht de situering van woning nr. 5 te heroverwegen. Met de termijn van realisering stemt initiatiefnemer in.

Interne/externe communicatie

Beoogd effect

Argumenten

Uw college heeft vastgehouden aan de eerder van gemeentewege aangegeven voorkeurssituering om de openheid van het gebied zoals aangegeven in de Landschapsontwikkelingsvisie zoveel mogelijk te waarborgen.

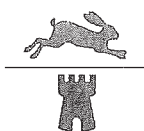
In het overleg met initiatiefnemer is nog een tussenvariant aan de orde geweest, namelijk het situeren van woning 5 in noordelijke richting (zie de bijlage). Ook deze variant, waarbij van beide kanten nog wat water in de wijn wordt gedaan, is acceptabel en zal niet of nauwelijks leiden tot een verdere aantasting van de openheid of verdere uitwaaiering vande woningen dan de eerder aangegeven situering.

Kanttelingen

Kosten, baten en dekking

Uitvoering

Evaluatie



gemeente Bronckhorst

verzenddatum 4 JUNI 2012
 datum 1 juni 2012
 uw brief van 13 februari 2012
 uw kenmerk
 ons kenmerk Z03071/UIT12-66520
 onderwerp herbestemming Wisselinkweg 1 en 3

B. Wisselink
 Wisselinkweg 1
 7021 MD ZELHEM

Geachte heer Wisselink,

De herinvulling van de locatie Wisselinkweg 1 en 3 kent al een lange voorgeschiedenis, die gestart is met de verplaatsing van het bedrijf Ecotrans naar Vorden. Bij brief van 5 maart 2009 hebben wij onze principemedewerking toegezegd aan 2 x 2-onder-1-kap-woningen en 2 vrijstaande woningen in de driehoek, herbouw van Korenweg 9 en nieuwbouw van een landhuis. Daarna is nog verschillende malen zowel ambtelijk als bestuurlijk met u over de plannen gesproken. Een en ander heeft geleid tot een gewijzigd verzoek inhoudende de realisering van 5 woningen (per saldo een toename van 2 woningen, omdat ook 3 woningen worden (zijn) gesloopt.

Zoals u zelf al aangeeft in uw brief is over een aantal zaken in principe overeenstemming:

- Het door u zelf te bewonen landhuis mag een maximale inhoud hebben van 1.400 m³, een maximale goothoogte van 7,5 meter, een maximale hoogte van 10,5 meter, een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² (inclusief oppervlakte ondergrondse verbinding tussen woning en bijgebouw). De vormgeving van deze woning heeft inmiddels de instemming van de welstandscommissie (27-04-2010);
- De maatvoering van de overige woningen moet voldoen aan de gangbare maatvoering voor woningen in het buitengebied (maximale inhoud 750 m³, maximale goothoogte 4,5 meter, maximale hoogte 10 meter, oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m²);
- In principe stemmen wij in met de plaatsing van zonnepanelen op de grond, mits deze ontwerptechnisch worden meegenomen in de landschappelijke inpassing. Wellicht is ook een combinatie denkbaar met het initiatief voor een solarpark op de voormalige vuilstortplaats 'de Langenberg' of zoals u zelf tijdens één van de gesprekken voorstelde op het dak van een nabijgelegen veestalling;
- De bouwstijlen worden niet vastgelegd in bestemmingsplanregels, maar zijn onderwerp van welstand/beeldkwaliteit. Voor twee woningen heeft de welstandscommissie al een positief advies afgegeven, zodat dit al gauw het referentiekader wordt voor de overige woningen, omdat bij een welstandsbeoordeling niet alleen wordt beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk op zichzelf beschouwd voldoen aan redelijke eisen van

Postbus 200
 7255 ZJ Hengelo (Gld)
 Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2
 7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail
 info@bronckhorst.nl
 www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer
 28 51 04 497
 BTW-NL 8136.47.290.B.01



welstand, maar ook of het bouwwerk in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan voldoet;

- Tegen het levensloopbestendig uitvoeren van de woningen bestaat uiteraard geen bezwaar;
- Anders dan bij een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is voor een bestemmingsplanherziening de indiening van bouwtekeningen vooraf geen voorwaarde, maar het kan wel de acceptatie (en de maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de plannen vergemakkelijken;
- De bouwvlakken binnen de bestemmingsvlakken zullen een zodanige oppervlakte hebben dat het ook planologisch mogelijk is de woningen in één laag uit te voeren, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een andere situering van de woningen dan is overeengekomen. Eisen van beeldkwaliteit/welstand kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden voor bouwen in één laag (zie hiervoor);
- Het dorpsbos is eigendom van Staatsbosbeheer. Wij hebben een recht van erfpacht gedurende 30 jaar (tot 1 augustus 2034). Ook hebben wij het onderhoud en de plicht om het openbare karakter van het dorpsbos te handhaven. Voor zover niet strijdig met de doelstellingen (zoals vermeld in de notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht) zullen wij op voorhand geen beletselen opwerpen voor verwerving van (delen van) het dorpsbos door u.

Een aantal zaken, zoals vermeld in uw brief, behoeft nadere aandacht.

- De plannen voorzien in een gefaseerde sanering van de bestaande opstallen en gefaseerde realisering van de woningen (tot minimaal 2019). Hoewel een bestemmingsplan een looptijd heeft van 10 jaar, hechten wij toch aan een eerdere realisering. Voor nieuwe landgoederen hanteren wij een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel waarbinnen de plannen gerealiseerd moeten zijn. Wij vinden het alleszins redelijk deze termijn in uw geval eveneens te hanteren. Wij achten het niet opportuun om woningbouwcapaciteit te lang ongebruikt te laten, daar waar ingezet moet worden op het terugdringen van woningbouwcapaciteit in verband met de u bekende demografische ontwikkelingen. Tijdens het overleg op 7 mei 2012 met wethouder Spekschoor heeft u aangegeven met deze termijn in te kunnen stemmen.
- Tijdens dit overleg is eveneens de situering van de vijf woningen aan de orde geweest. Van onze zijde is daarbij de voorkeur uitgesproken voor optie 1 (zoals weergegeven in de bijlage bij uw brief van 27 december 2011). Door voormalig wethouder Baars is in een gesprek op 14 december 2011 aangegeven dat optie II (zoals weergegeven in de bijlage bij uw brief van 27 december 2011) ook bespreekbaar is, mits de woning aan de overzijde van de Korenweg zoveel mogelijk in de hoek wordt gesitueerd. Met u zijn wij van mening dat de met wethouder Spekschoor besproken variant op optie II waarbij de vijfde woning in noordelijke richting wordt opgeschoven ook acceptabel is en niet of nauwelijks zal leiden tot een verdere aantasting van de openheid of verdere uitwaaiing van de woningen dan de eerder aangegeven situering.

Een en ander houdt in dat de plannen aanzienlijk gewijzigd zijn ten opzichte van de plannen waaraan wij eerder onze principemedewerking hebben toegezegd. U ontvangt dan ook binnenkort een nieuwe procedurebrief van ons met geactualiseerde gegevens en ook een geactualiseerde prijsopgave.

Voor de goede orde merken wij nog dat door principe-medewerking toe te zeggen aan de gewijzigde planopzet, de eerdere principemedewerking zoals vervat in onze brief van 5 maart 2009 komt te vervallen.

Meer informatie?

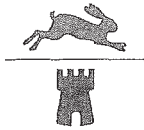
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Jolink via tel. (0575) 75 02 50.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

afdeling Dienstverlening

Kopie aan:
- Archief



gemeente Bronckhorst

18 JUL 2012

verzendsdatum
 datum 17 juli 2012
 uw brief van
 uw kenmerk
 ons kenmerk Z03071/UIT12-67828
 onderwerp herbestemming Wisselinkweg 1 - 3 Zelhem

B. Wisselink
 Wisselinkweg 1
 7021 MD ZELHEM

Geachte heer Wisselink,

Met onze brief van 1 juni 2012 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen voor herbestemming van Wisselinkweg 1 en 3 in Zelhem. In deze brief hebben wij aangekondigd u een nieuwe procedurebrief te zullen sturen gelet op de gewijzigde planopzet ten opzichte van de eerdere principemedewerking, zoals vervat in de brief van 5 maart 2009. Voor wat betreft de condities waaronder wij medewerking verlenen verwijzen wij u korthedshalve naar onze brief van 1 juni 2012.

Opstellen bestemmingsplan

U kunt er voor kiezen om het bestemmingsplan door ons te laten opstellen of het in eigen beheer op te (laten) stellen en aan ons aan te leveren. Op het vervaardigen van dit bestemmingsplan is het Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst van toepassing. Enkel na overleg met ons mag worden afgeweken van dit handboek. De actuele versie van het handboek staat op onze website www.bronckhorst.nl → Infobalie → Ruimtelijke plannen → Ruimtelijk beleid → Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst.

Benodigde gegevens:

Voorshands gaan wij er van uit dat wij het bestemmingsplan laten opstellen. Een aantal onderzoeken hebt u al laten uitvoeren en de resultaten hiervan zijn in ons bezit. Door de gewijzigde planopzet en gewijzigde woningbouwlocaties zullen deze onderzoeken op onderdelen aangevuld moeten worden. Alle woningbouwlocaties moeten onderzocht zijn. Voorzover niet reeds aangeleverd, moeten wij voor de bestemmingsplanprocedure kunnen beschikken over de volgende, door u aan te leveren gegevens:

- a. een verkennend bodem- en grondwateronderzoek volgens NEN 5740, dat uit moet wijzen of de grond en het grondwater geschikt zijn voor de nieuwe bestemming (tevens digitaal in xml-formaat);
- b. een onderzoek (quick-scan) naar de aanwezige waarden in het kader van de Flora en Faunawet;
- c. een landschapsanalyse met een landschappelijk inrichtingsplan;
- d. een historisch- en verkennend veldonderzoek naar de archeologische waarden;
- e. inzicht in de toekomstige waterhuishouding van het terrein;

Postbus 200
 7255 ZJ Hengelo (Gld)
 Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2
 7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail
info@bronckhorst.nl
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer
 28 51 04 497
 BTW-NL 8136.47.290.B.01



- f. een bedrijfsplan met een financieel-economische onderbouwing;
- g. een risicoanalyse van de eventueel optredende planschade ex artikel 6.1 Wro voor eigenaren van percelen/opstallen in de omgeving als gevolg van de planologische maatregel;
- h. ondertekening van een nog toe te sturen vereveningsovereenkomst waarin worden vastgelegd.

Een akoestisch onderzoek (verkeerslawaai), waaruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen niet meer bedraagt dan 50 dB(A) achten wij gelet op het geringe verkeersaanbod op de Wisselinkweg op dit moment niet noodzakelijk.

Degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de gevraagde planologische maatregel, kennen wij op diens aanvraag een tegemoetkoming in de schade toe (artikel 6.1 Wro). Artikel 6.4a Wro biedt ons de mogelijkheid om eventueel optredende planschade c.a. via een overeenkomst voor uw rekening te laten komen. Nadat wij de planschaderisicoanalyse (zie "Benodigde gegevens") hebben ontvangen stellen wij de planschade-overeenkomst op en sturen wij u deze ter ondertekening toe. Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is niet verplicht; het sluiten van een overeenkomst over verhaal van planschade wel.

Ten aanzien van de sloop van bedrijfsbebouwing, realisering van natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing en termijn van realisering leggen wij het een en ander met u vast in een vereveningsovereenkomst.

Beide overeenkomsten zullen wij u voor 1 september 2012 ter ondertekening toesturen.

Procedure

Na uw instemming met deze brief (zie "Akkoordverklaring / start procedure") en ontvangst van de benodigde gegevens laten wij het ontwerpbestemmingsplan opstellen.

De bestemmingsplanprocedure omvat globaal het volgende:

1. de gemeente maakt in huis-aan-huisblad Contact en op de gemeentelijke website bekend dat het bestemmingsplan wordt voorbereid (dit is slechts een vooraankondiging waarop geen reactie mogelijk is);
2. de gemeente pleegt overleg met instanties wiens belangen bij het plan in het geding zijn door hen het voorontwerpbestemmingsplan toe te zenden met het verzoek om een reactie;
3. tegelijkertijd start de inspraakprocedure door publicatie en het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met de mogelijkheid voor een ieder om inspraakreactie te geven bij burgemeester en wethouders;
4. publicatie en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken, met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
5. de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast;
6. publicatie en het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de mogelijkheid voor beroep door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

7. publicatie onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Vanwege de nog te doorlopen procedure kunnen wij geen zekerheid geven over de realiseringkansen. De kans op succes bij dergelijke procedures is in grote mate afhankelijk van de reacties van derden en belanghebbenden. Wij adviseren u dan ook tijdig de burens/omwonenden te informeren.

Kosten

De aan de bestemmingsplanherziening verbonden kosten en die voor noodzakelijke adviezen en onderzoeksrapportages komen voor uw rekening. Voor een gespecificeerde raming verwijzen wij u naar de bijlage. De kosten zoals vermeld in de raming zijn reeds door u voldaan in 2006 respectievelijk 2009

Ook bij een onverhoopt negatief resultaat (bijvoorbeeld als de gemeenteraad - al dan niet aan de hand van zienswijzen van derden - het plan niet vaststelt of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan vernietigt) blijven de kosten voor uw rekening.

Akkoordverklaring / start procedure

Indien u met het vorenstaande kunt instemmen, kunt u volstaan met het aan ons terugsturen van de door u voor akkoord ondertekende verklaring bij deze brief. Eerst na ontvangst van zowel de akkoordverklaring als de door u te leveren aanvullende onderzoeksrapporten zullen wij de procedure starten.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M. Jolink via tel. (0575) 75 02 50.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



afdeling Dienstverlening

Kopie aan:

- Archief;
- Dienstverlening (AvdM)

Bijlagen:

- Kostenraming;
- Akkoordverklaring.

AKKOORDVERKLARING

ondergetekende: B. Wisselink
Wisselinkweg 1
7021 MD Zelhem

- verzoekt om partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2-1988, voor de percelen kadastraal bekend gemeente Zelhem, sectie U, nummers 28, 29, 32, 34, 35, 41 (ged.), 48, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 99 en 503
 - verklaart zich akkoord met de door burgemeester en wethouders van Bronckhorst in hun brief van 17 juli 2012 aan medewerking verbonden voorwaarden (inclusief financiële aspecten)
- verzoekt de gemeente om zorg te dragen voor het opstellen van het bestemmingsplan
- levert in eigen beheer alle benodigde onderzoeksrapporten
- levert een planschaderisicoanalyse aan
- wenst geen planschaderisicoanalyse aan te leveren

Zelhem,(datum)

B. Wisselink.....(handtekening)

Kostenraming

Herziening bestemmingsplan		Kosten
1.	Gemeentelijke leges	€ 4.357
2.	Opstellen bestemmingsplan	€ 5.712
3.	Reproductiekosten	€ 131
TOTAAL		<u>€ 10.200</u>

Het betreft hier een raming. Op grond van de Legesverordening worden de werkelijke kosten in rekening gebracht. Achteraf zal verrekening plaatsvinden.



gemeente Bronckhorst

verzenddatum - 8 AUG. 2013
 datum 7 augustus 2013
 uw brief van
 uw kenmerk
 ons kenmerk Z03071/UIT13-78187
 onderwerp herbestemming Wisselinkweg 1 - 3 Zelhem

B. Wisselink
 Wisselinkweg 1
 7021 MD ZELHEM

Geachte heer Wisselink,

Op 18 juli 2012 hebben wij u een geactualiseerde procedurebrief toegezonden met betrekking tot de herbestemming van Wisselinkweg 1 -3 in Zelhem. Op 1 augustus 2012 hebt u zich akkoord verklaard met de inhoud van deze brief. U hebt ons verzocht om zorg te dragen voor het opstellen van het bestemmingsplan en u draagt zelf zorg voor aanlevering van de benodigde onderzoeksrapporten. Deze onderzoeksrapporten zijn noodzakelijk om het bestemmingsplan op te kunnen stellen.

Inmiddels is een jaar verstreken. De afgelopen tijd zijn er sporadisch nog wel ambtelijke contacten geweest over het uit te voeren archeologisch onderzoek en het eventueel overnemen van het dorpsbos, maar dit heeft nog niet geleid tot het kunnen nemen van concrete stappen in de te voeren bestemmingsplanprocedure.

Zoals u weet moet als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) de woningbouwcapaciteit worden teruggebracht om structurele leegstand en (verdere) verstoring van de woningmarkt te voorkomen. In dat kader worden procedures gestart om verleende vergunningen voor woningen in te trekken als deze nog niet in aanbouw of gerealiseerd zijn en realisering op korte termijn ook niet aannemelijk is. Bovendien worden woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen wegbestemd, als er geen concreet zicht is op realisatie. Tenslotte worden ook principetoezeggingen ingetrokken als er geen concreet zicht is op realisatie.

Op dit moment is er naar ons oordeel geen concreet zicht op realisatie; immers gedurende een jaar zijn er ogenschijnlijk geen vorderingen gemaakt met de bestemmingsplanprocedure. Alvorens de principetoezegging in te trekken, stellen wij u in de gelegenheid om uiterlijk vóór 1 oktober 2013 de ontbrekende onderzoeken aan te leveren, zodat met de bestemmingsplanprocedure een aanvang kan worden gemaakt. Mocht u hieraan niet voldoen, dan behouden wij ons het recht voor de principetoezegging, zoals die vastligt in onze brief van 17 juli 2012, in te trekken.

Wij verzoeken u goede nota te nemen van de inhoud van deze brief.

Postbus 200
 7255 ZJ Hengelo (Gld)
 Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2
 7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail
 info@bronckhorst.nl
 www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer
 28 51 04 497
 BTW-NL 8136.47.290.B.01



Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer via tel. (0575) 75 02
50. Hij is wegens vakantie afwezig van 12 augustus tot en met 1 september 2013.

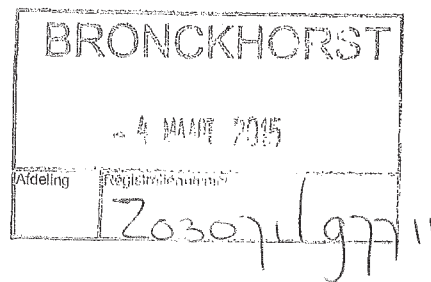
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

de heer
afdeling Dienstverlening
Vergunningen

Kopie aan:
- Archief

B. Wisselink



Gemeente Bronckhorst
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

B. WISSELINK
WISSELINKWEG 1
7021 MD ZELHEM

TELEFOON: 0314-641741
E-MAIL: B.WISSELINK@WISDIJK.NL

Betreft herbestemming onroerend goed per adres Wisselinkweg 1 en 3, Korenweg 9 en 9a en aanliggende gronden te Zelhem, Venneweg 5 te Hengelo en 2 percelen bosgrond, gelegen aan de Ruurloseweg, Scharfdijk en Roessinkdrijfdijk, hierna te noemen landgoed Lijftogtsheide, eveneens te Hengelo.

Zelhem, 2 maart 2015,

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

De geschiedenis van onderstaand verzoek tot herbestemming kent al een lange historie. Het eerste overleg tussen de toenmalige gemeente Zelhem en ons stamt al uit medio jaren 90. Na verplaatsing van het transportbedrijf eind 2000 naar het industrieterrein in Vorden, kon worden begonnen met de herontwikkeling van het oude bedrijfsterrein aan de Wisselinkweg. Werd eerst de medewerking van B & W toegezegd om, naast de drie bestaande woningen die ook zouden worden gesloopt, vijf extra woningen te bouwen ter compensatie, is dat aantal op mijn verzoek eerder al teruggebracht naar twee extra woningen, maar dan allen vrijstaand.

Zowel als persoon en als raadslid ben ik de mening toegedaan dat er met het oog op de krimp zo min mogelijk extra woningen bijgebouwd moeten worden. Derhalve willen wij de laatste twee extra woningen ook inruilen voor andere zaken.

Nu, een stadium verder, verzoek ik u om medewerking om naast, de herbouw van de drie bestaande woningen op nieuwe locaties, de medewerking tot realisatie van maximaal 20 recreatiewoningen, model boomwoning, zie bijlage 3, en een receptiegebouw op landgoed Lijftogtsheide en drie recreatiewoningen specifiek t.b.v. hondeneigenaren aan de Venneweg 5.

Nadere uitwerking t.a.v. de bestemmingsplanwijzigingen:

Wisselinkweg 1 en 3 / Korenweg 9 en 9a - Zelhem:

1. Woning nr. 1 (eigen woning): maximum afmetingen:
 - a. Inhoud: 1.400 m³.
 - b. Bouwhoogte: 10,5 m.
 - c. Goothoogte: 7,5 m.
 - d. Oppervlakte bijgebouw: 150 m², inclusief ondergrondse vluchtverbinding tussen woning en bijgebouw.
 - e. In neoclassicistische stijl, zie bijgaande schets; reeds door welstand goedgekeurd. (Bijlage 1 en 1a)

2. Woning nr.2 en 3:
 - a. Inhoud en afmetingen conform vigerend beleid. (Bijlage 2 als voorbeeld.)
Eerst was er nog sprake van dat er een wens was om één woning ook groter uit te voeren, t.b.v. onze dochter en haar gezin, echter zij geven, helaas, er de voorkeur aan om in Doetinchem te gaan wonen.

3. Overige zaken/wensen:
 - a. Mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op de grond, aan het zicht onttrokken. Plek wordt vastgesteld in overleg met landschapsarchitect om zodoende de meest geschikte plek te vinden. Zie ruimtelijk kwaliteitsplan.
 - b. Bouwstijl: eigenaar is vrij in zijn keuze; passend in de omgeving en bij de omliggende woningen.
 - c. Alles levensloopbestendig.
 - d. Gastenverblijf/recreatiewoning in het bijgebouw van woning 1 op de eerste verdieping, t.b.v. onze oudste dochter met haar gezin, woonachtig in Australië, die ongeveer om het jaar voor langere tijd overkomen. (Bijlage 1a)
 - e. Vooraf aan de bestemmingsplanwijziging hoeven geen (bouw-) tekeningen te worden ingediend.
 - f. Geen krap aangegeven bouwvak(ken) binnen de vlakken met woonbestemming. Het moet mogelijk zijn om de woning in één bouwlaag uit te voeren.
 - g. Positieve grondhouding tot en actieve medewerking van de verwerving van het eigendom of overdracht van de erfpacht van het deel dorpsbos, gelegen tussen Korenweg, Wisselinkweg, Dennenweg en Kampweg. Kadastrale nummering: Zelhem, sectie U 85 en U 123. Openstelling voor publiek blijft gehandhaafd, evenals de hemelwateropvang voor de Langenberg. Doordat beheer en onderhoud door ons wordt overgenomen, betekent dit een besparing voor de gemeente.
 - h. Geen tijdslimiet voor de totale ontwikkeling. Wij denken dat dit nu mogelijk is, daar er geen extra woningen toegevoegd worden.
 - i. Beëindiging bedrijfsactiviteiten: bij wijziging bestemming.
 - j. Sloop bestaande woningen aan Wisselinkweg 1 en 3, nadat hiervoor de drie nieuwe woningen gerealiseerd zijn. (Korenweg 9 en 9a zijn al gesloopt.)

- k. Aanleg landgoedbeplanting: binnen drie jaar na onherroepelijk worden van de bestemming en/of vooruitlopend op de bestemmingsplan wijziging. (Bijlage 4)
- l. Sloop grote pakhuis na realisatie woning 1 en 2. Tot die tijd blijft verhuur ten behoeve van opslag, waarvoor amper verkeersbewegingen noodzakelijk zijn, mogelijk. Momenteel dient dit voor opslag van oldtimers, merk Opel, welke eigendom zijn van garage Suselbeek.
- m. Verwijdering van de lantaarn op de kruising Velswijkweg – Korenweg. Met een schrikhekken kan de verkeersveiligheid gewaarborgd worden en de lantaarn zorgt voor veel “lichtvervuiling.” Mocht verwijdering niet kunnen, dan is mogelijk een LED-lamp nog een optie, daar deze minder ver uitstralen.
- n. Kapvergunning voor 2 voormalige leilindes aan de Korenweg.
- o. Kapvergunning voor bomen rondom het veld voor zonnepanelen, waarvan twee jonge lindebomen, eigendom van de gemeente.
- p. Ter compensatie gelden de ruim 260 reeds ingekuilde / aangeplante bomen en 600 aangeplante struiken.
- q. Dennenweg wordt afgesloten voor motoren.
- r. De percelen landbouwgrond binnen het plan krijgen een woon- of natuurbestemming. De natuurbestemming dient ter compensatie van de recreatiewoningen op landgoed Lijftogtsheide.
- s. Met de regio Achterhoek zijn wij in overleg over de aankoop van het stuk bos gelegen tegen de Langenberg. Dit wordt dan aan het plangebied toegevoegd en krijgt ook de NSW-status. (Bijlage 5)
- t. Ook de percelen sectie U, nummers 46, 47 en 48 behoren tot het plangebied, waarbij nummer 47 ook de bestemming natuur zal krijgen.

Landgoed Lijftogtsheide - Hengelo:

1. De realisatie van maximaal 20 recreatiewoningen en een receptiegebouw, verspreid over het terrein. Nadere uitwerking in overleg met ambtenaren. De onderlinge afstand komt globaal op 70 tot 80 meter. De woningen bestaan uit 20 afzonderlijke units, in boomvorm, zie bijlage 3, mogelijk met een hotel-concept.
2. De stam van 6 meter hoog, 2 x 2 meter, bevat het trappenhuis, met daarbovenop drie woonlagen, achthoekig. De maximum nokhoogte komt hierbij op globaal 15 meter. Daarbovenop komt een terras, of, indien het terras gedeeltelijk inpandig wordt, zonnepanelen, mits deze niet teveel in de schaduw van de omstaande bomen komen. De inhoud zal mogelijk ook iets boven de 300 m³ komen in verband met de bijzondere constructie. Nadere uitwerking volgt nog.
3. Het gebouw wordt gebouwd met behulp van een staalconstructie, bekleed met goed geïsoleerde sandwichpanelen voorzien van kunststofkozijnen. De panelen worden aan de buiten- en binnenzijde afgewerkt met hout. Aan de buitenzijde met schaaldelen, die ten dele nog zijn voorzien van schors. Binnenwanden zijn van hout.
4. De omvorming van landbouwgrond rondom Wisselinkweg / Korenweg / Dennenweg en Venneweg naar natuur wordt al als natuur-verevening gezien voor de bouw van de boomwoningen. De impact van de woningen op het bos is door hun vormgeving minimaal.

5. Overdracht van het Siepegat, aanliggend aan landgoed Lijftogtsheide, aan initiatiefnemer tegen een bedrag van € 8.000,00. (Geschatte waarde door Rentmeesters kantoor Witte.)
6. De boomwoningen zijn een volledig nieuw concept, en wij hebben hier dan ook hoge verwachtingen van. Het model hebben wij beschermd. Wij beginnen met minimaal vijf, en willen deze daarna zo mogelijk uitbreiden naar maximaal 20. Neemt de vraag voortijdig af, dan worden er minder gebouwd. Ook denken wij er aan om b.v. twee woningen dichterbij elkaar te plaatsen en met elkaar d.m.v. een loopbrug te verbinden. Ook denken wij aan een "vergaderboom" als bijzondere vergaderlocatie. De woningen worden alleen verhuurd, niet afzonderlijk verkocht.
7. Met camping "Kom es an" zullen we gaan bespreken wat de mogelijkheden voor samenwerking zijn.
8. De koopovereenkomst voor de grond is inmiddels getekend, bij de notaris zal de koopakte deze maand nog gepasseerd worden.
9. Dit landgoed ligt in de groene ontwikkelingszone, net buiten de oude ecologische hoofdstructuur. De opstand is gevarieerd en bestaat uit veel volwassen bomen; ideaal voor ons doel.
10. Graag de Roessinkdrijfdijk ook voorzien van Achterhoekspadvastzand 0/8. Deze onverharde weg is erg slecht.

Venneweg 5 – Hengelo:

1. De bouw van drie recreatiewoningen, model blokhut. Zie bijlage 6.
Huisdieren worden een steeds belangrijker onderdeel van ons gezin, in Nederland deelt momenteel zo'n één op de zeven huishoudens zijn huis met een hond. Voor hondenuitvoerders is de optimale vakantie-ervaring dan ook het samen met de trouwe viervoeter op vakantie gaan. Vaak ontbreekt het hierbij aan de juiste voorzieningen of zijn honden helemaal niet toegestaan.
Daarnaast zijn bepaalde hondenrassen die nog dichterbij de natuur staan zoals wolfhonden moeilijker in een regulier hondenpension onder te brengen (eigenaren van dit soort rassen gaan niet gauw op vakantie), voor dit soort rassen is het dan ook het ideaalst om de hond mee te nemen op vakantie.
Onze zoon en zijn partner, woonachtig aan de Venneweg 5, hebben zelf een Saarlooswolfhond en hebben inmiddels al redelijk wat ervaring in de 'wolfhonden-wereld'.
Het idee is nu om in te spelen op de behoeftes van hondeneigenaren en dan met name ook de doelgroep wolfhondeigenaren. Dit door drie recreatiewoningen te bouwen die ingericht zijn op het op vakantie gaan met de hond, en hiervoor delen van het terrein rondom elke recreatiewoning te voorzien van een omheining van twee meter hoog, zodat de honden vrij om de recreatiewoning kunnen lopen. Tussen de drie percelen komt een stuk niemandsland, voorzien van groen, zodat de honden minimaal op elkaar zullen reageren. Uiteraard zijn ook andere hondenrassen welkom.
2. Voor hun woning willen zij tevens een speelweide realiseren, waar hondenbezitters die niet in de recreatiewoningen verblijven tegen een kleine vergoeding hun hond los kunnen laten rennen. De mogelijkheden om honden onaangeliend te laten rennen worden steeds meer beperkt in onze gemeente en daarnaast nemen de klachten m.b.t. hondenpoep en loslopende honden toe. (Zie


ook het artikel in het contact van 3 februari 2015) Deze speelweide biedt daarvoor een oplossing. Voor hun welzijn moeten honden nu eenmaal zo nu en dan vrij kunnen rennen.

3. Bij de speelweide willen we nog wel graag een schuilgelegenheid, annex kantine, voor de bezoekers realiseren. Zie de terreinindeling, bijlage 6.
4. Naast het aanbieden van geschikte vakantiewoningen en een speelweide, zouden mijn zoon en zijn partner graag ook op een luxe manier kleinschalige hondenoppas (tot tien honden) willen aanbieden in huiselijke sfeer, om zo het aanbod van diensten voor hondeneigenaren compleet te maken.
5. De stukken, kadastraal bekend als Hengelo, sectie O, nummer 368 en 370, dienen daartoe de bestemming natuur met deelbestemming recreatie te krijgen. Ook de natuurbestemming kan dienen ter compensatie van de realisatie van recreatiewoningen op landgoed Lijftogtsheide. Nummer 369 heeft nu de bestemming wonen en landbouwgrond. Hierop wordt dan naast de woonfunctie ook de hondenspeelweide en opvang gerealiseerd en kan volgens ons ongewijzigd blijven.(?)

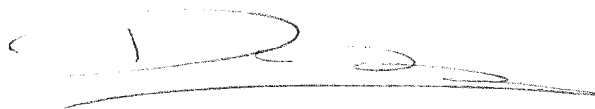
Resumé: Door deze verevening, sloop van landschap ontsierende gebouwen, omvorming van landbouwgrond tot natuur (met een open karakter) en het onderhoud van c.q. de mogelijke verwerving van een deel van het dorpsbos, ontstaat een mooi NSW-landgoed met daarop de mogelijkheid om drie woningen te realiseren. Samen met de Langenberg en omliggende bosjes ontstaat zodoende een aangesloten natuurgebied van ongeveer 60 ha met veel opengestelde wandelpaden. Op landgoed Lijftogtsheide en aan de Venneweg ontstaan twee nieuwe toeristische – economische - initiatieven voor twee nichemarkten die Bronckhorst nog verder op de kaart zullen zetten.

Graag hoor ik van u of u zich met voornoemde opstelling kunt verenigen en uw medewerking hieraan wilt verlenen. Uiteraard ben ik mij bewust dat de gemeenteraad bij de bestemmingswijziging het laatste woord heeft.

In afwachting van uw bericht, tekenen wij,
met vriendelijke groet,

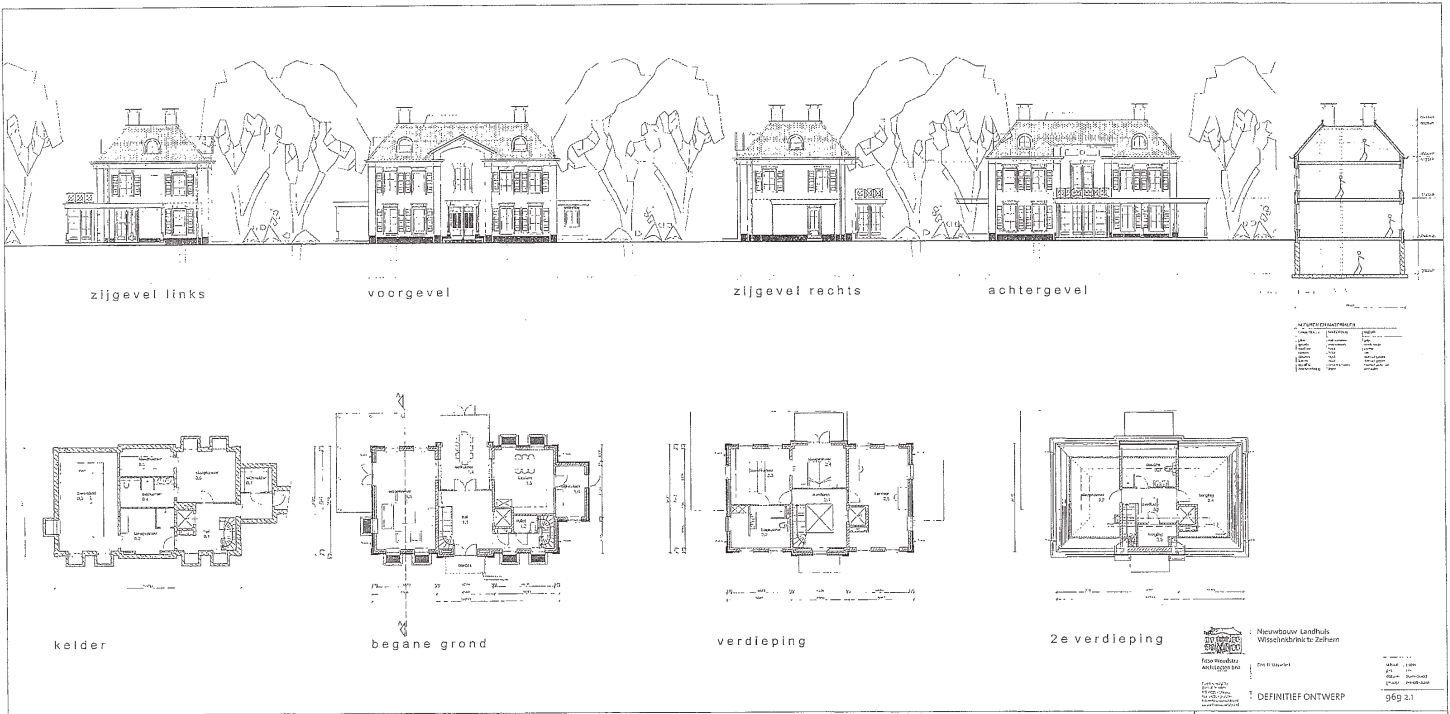


B. Wisselink



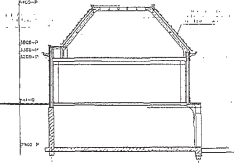
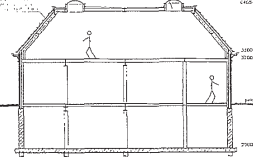
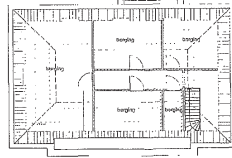
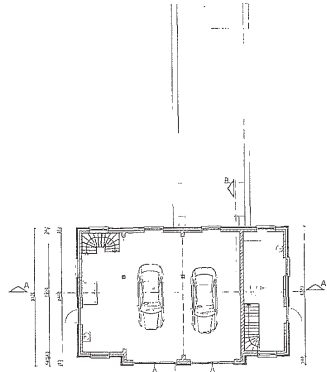
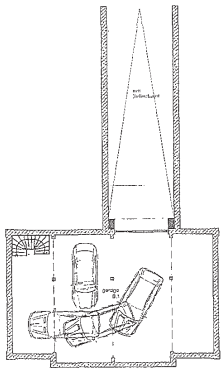
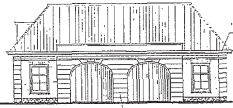
J.C.T. Wisselink - Dijkstra

Bijlage 1



IN153771

Bijlage 19



MEETREKENINGSAFVALLEN		
Wanddikte	100/200mm	±0,20m
Deur	100mm	±0,10m
Plafond	50mm	±0,05m
Vloer	50mm	±0,05m
Roof	100mm	±0,10m
Wand	100mm	±0,10m
Balk	100mm	±0,10m
Stapelpad	100mm	±0,10m
Balk	100mm	±0,10m
Wand	100mm	±0,10m
Balk	100mm	±0,10m
Wand	100mm	±0,10m



Nieuwbouw Landhuis en Bijgebouw
Wisselinkbrink te Zelhem

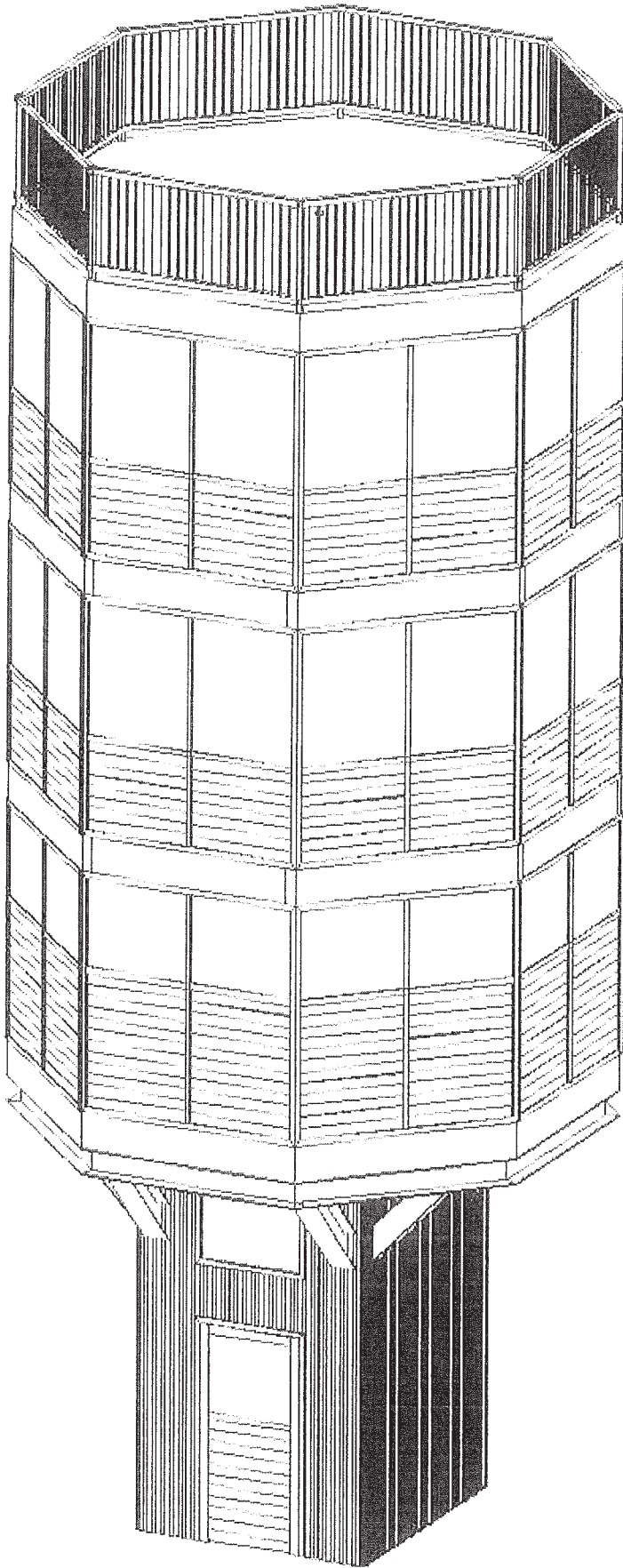
Op 11 November

BIJGEBOUW

1:100
A1
100000000
9691,1

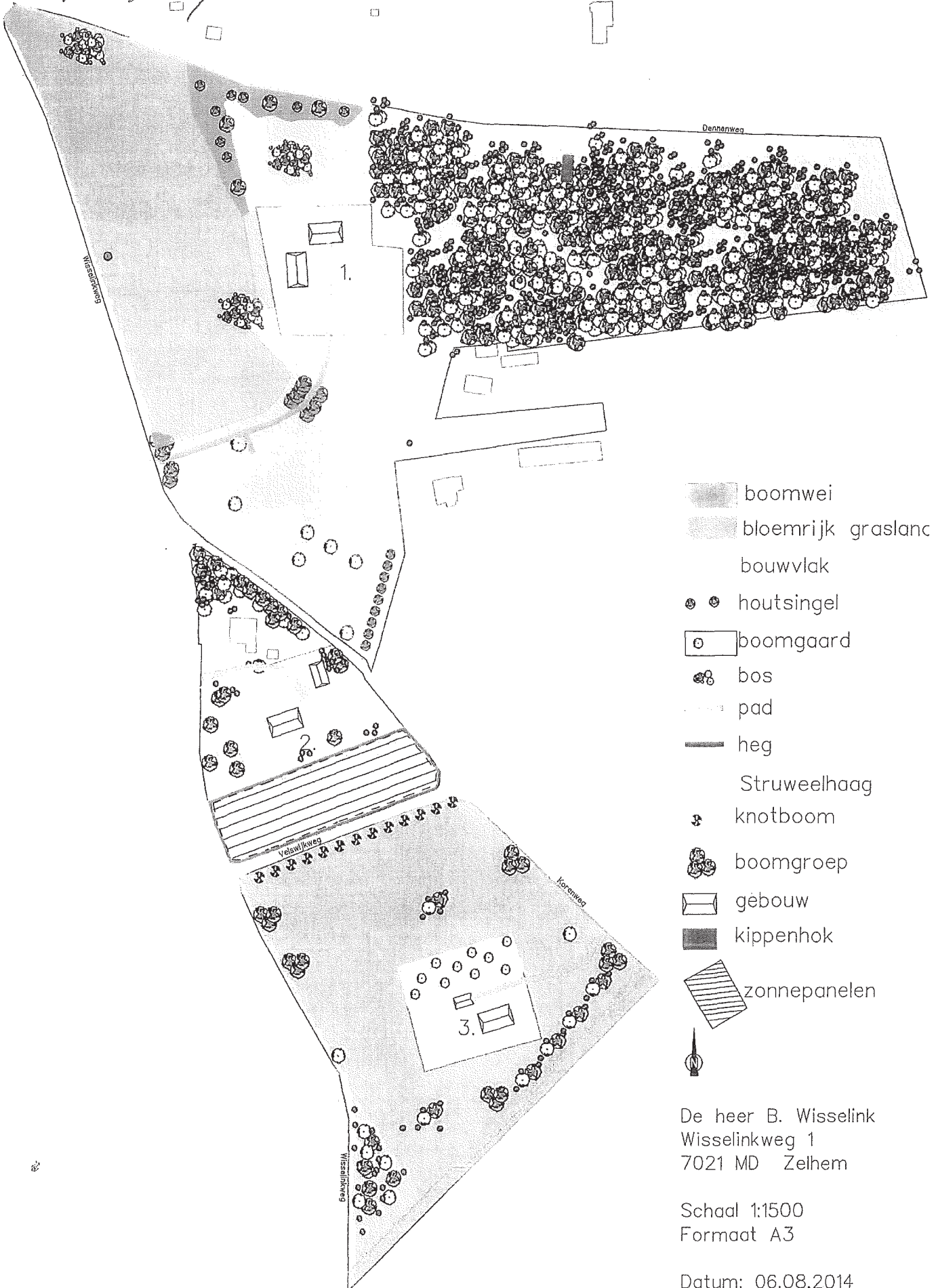
INS5711





Bijlage 3



Bijlage 4

Landgoed "Wisselink"

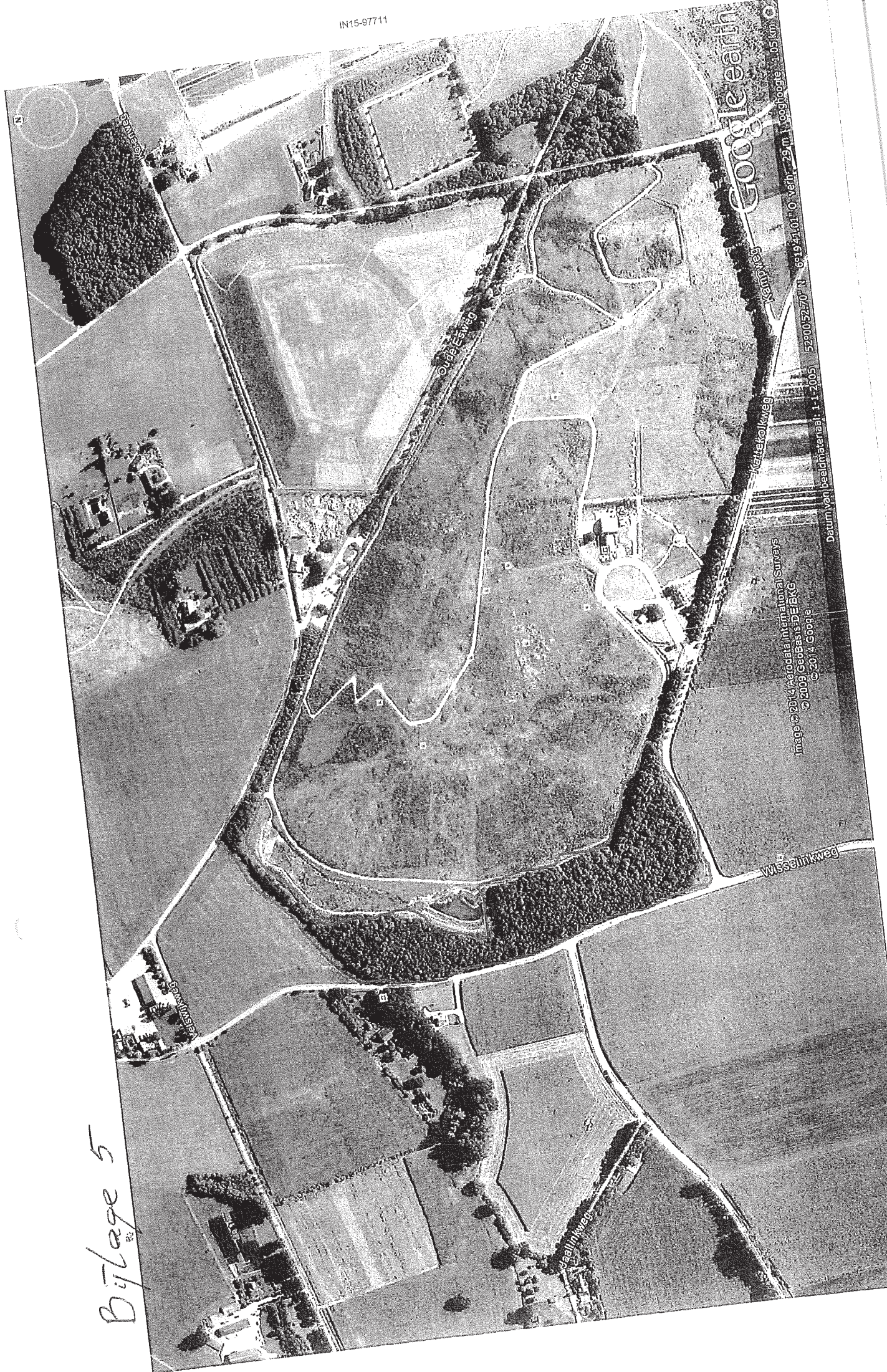


-  boomwei
-  bloemrijk grasland
-  bouwvlak
-  houtsingel
-  boomgaard
-  bos
-  pad
-  heg
-  Struweelhaag
-  knotboom
-  boomgroep
-  gebouw
-  kippenhok
-  zonnepanelen
- 

De heer B. Wisselink
 Wisselinkweg 1
 7021 MD Zelhem

Schaal 1:1500
 Formaat A3

Datum: 06.08.2014



Bylage 5

Google earth

Kampweg
Kettekolkweg
Wasselinkweg
Jaallinkweg

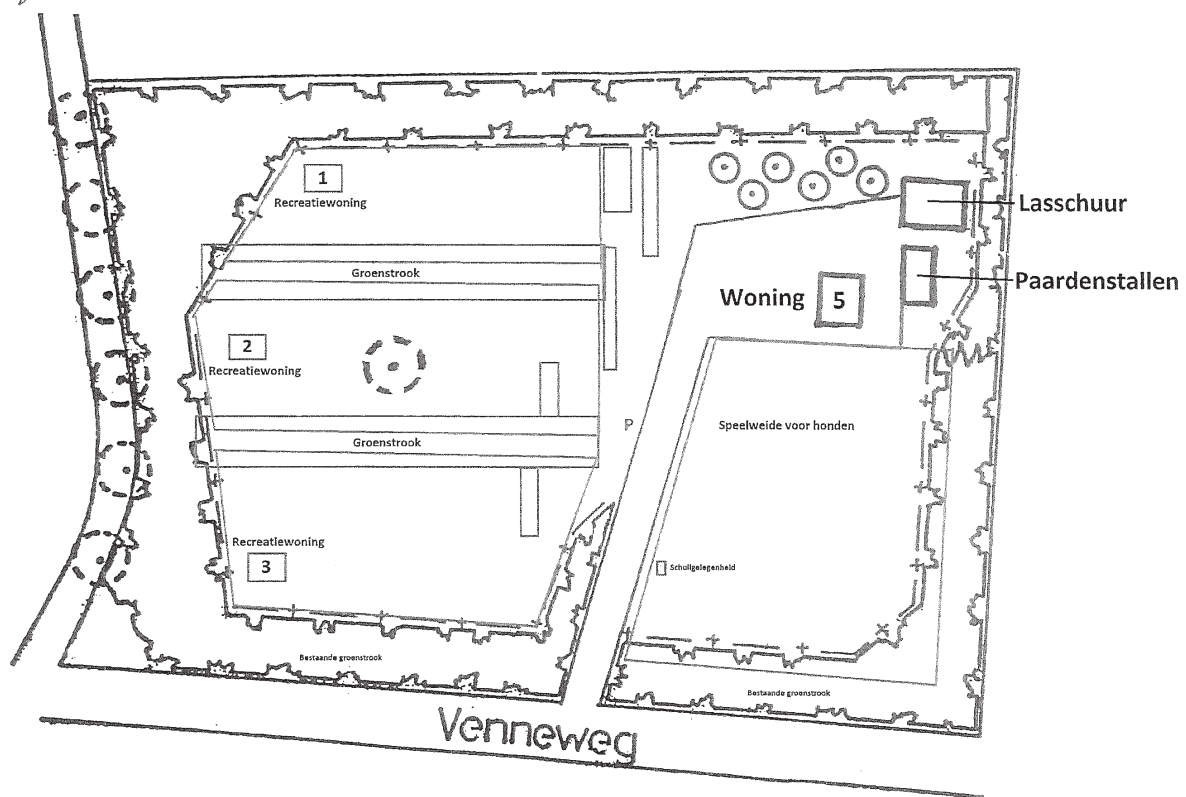
Image © 2014 Aerialdata International Surveys
© 2009 Gebr. v. D. BKG
© 2014 Google

Datum van beeldmateriaal: 1-1-2005

6° 19' 51.01" O' veen, 29 m l. opghoogte, 0.05 km

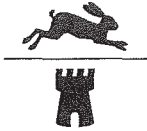


Bijlage 6



— Afrostering, 2 meter hoog

▭ Groenstrook



B en w – advies



ingekomen van: Vergunningen	agendanummer:
behandeld door:	datum besluit:
portefeuille: A.A.L.M. Spekschoor	registratienr.: Z03071/BenW-01866

geplande behandelingsdatum b en w: 4-5-2015
openbaar Ja
ondernemingsraad Nee

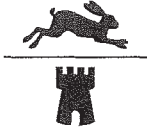
paraaf medewerker:	paraaf afdelingshoofd:
--------------------	------------------------

paraaf	B	W	W	W	W	S	
akkoord							
bespreken							

onderwerp	Principemedewerking meervoudig verzoek de heer B. Wisselink, Wisselinkweg 1 in Zelhem
-----------	---

advies:

1. In principe - overeenkomstig het verzoek - medewerking verlenen aan een gewijzigd plan voor de bouw van 3 woningen (i.p.v. 5 woningen) inclusief bijgebouwen (waarvan één met gastenverblijf/recreatiewoning) met inachtneming van het B&W-besluit van 24 april 2012 aangaande de aan te houden maatvoering voor één landhuis. De bestemmingsplanprocedure te starten vóór 1 juli 2015.
2. In aansluiting op besluitpunt 1. vast te stellen dat de reeds aangebrachte landschappelijke inpassing niet in lijn is met het al eerder toegezonden voorstel voor landschappelijke inpassing en dat dit in overleg aangepast dient te worden;
3. Aan de procedure een termijn voor realisatie en sloop van de woningen te verbinden en daarbij te bepalen dat:
 - a. de herbouw van woning 1 (t.p.v. Korenweg 9/9a) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd moet zijn;
 - b. Met de realisatie van één van de andere nieuwe woningen per woning, binnen één jaar na gereedmelding van de bouw, ook één bestaande woning wordt gesloopt;
 - c. de landschappelijke inpassing onder voorwaarden gefaseerd mag worden uitgevoerd;
 - d. het grote pakhuis wordt gesloopt binnen één jaar na gereedmelding van de bouw van minimaal twee van de drie woningen doch uiterlijk binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat onder voorwaarden principemedewerking wordt verleend voor de realisatie van



gemeente Bronckhorst

maximaal 20 recreatiewoningen met mogelijk ook een receptiegebouw, via een partiële bestemmingsplanherziening, ter plaatse van landgoed Lijftogtsheide (e.e.a. overeenkomstig het verzoek van 2 maart 2015);

5. Geen medewerking te verlenen aan drie recreatiewoningen met aanverwante activiteiten aan de Venneweg 5;

6. Niet over te gaan tot de verkoop/overdracht van het Siepegat en het Dorpsbos.

beslissing:

Voorstel

1. In principe - overeenkomstig het verzoek - medewerking verlenen aan een gewijzigd plan voor de bouw van 3 woningen (i.p.v. 5 woningen) inclusief bijgebouwen (waarvan één met gastenverblijf/recreatiewoning) met inachtneming van het B&W-besluit van 24 april 2012 aangaande de aan te houden maatvoering voor één landhuis. De bestemmingsplanprocedure te starten vóór 1 juli 2015.
2. In aansluiting op besluitpunt 1. vast te stellen dat de reeds aangebrachte landschappelijke inpassing niet in lijn is met het al eerder toegezonden voorstel voor landschappelijke inpassing en dat dit in overleg aangepast dient te worden;
3. Aan de procedure een termijn voor realisatie en sloop van de woningen te verbinden en daarbij te bepalen dat:
 - a. de herbouw van woning 1 (t.p.v. Korenweg 9/9a) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd moet zijn;
 - b. Met de realisatie van één van de andere nieuwe woningen per woning, binnen één jaar na gereedmelding van de bouw, ook één bestaande woning wordt gesloopt;
 - c. de landschappelijke inpassing onder voorwaarden gefaseerd mag worden uitgevoerd;
 - d. het grote pakhuis wordt gesloopt binnen één jaar na gereedmelding van de bouw van minimaal twee van de drie woningen doch uiterlijk binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat onder voorwaarden principemedewerking wordt verleend voor de realisatie van maximaal 20 recreatiewoningen met mogelijk ook een receptiegebouw, via een partiële bestemmingsplanherziening, ter plaatse van landgoed Lijftogtsheide (e.e.a. overeenkomstig het verzoek van 2 maart 2015);
5. Geen medewerking te verlenen aan drie recreatiewoningen met aanverwante activiteiten aan de Venneweg 5;
6. Niet over te gaan tot de verkoop/overdracht van het Siepegat en het Dorpsbos.

Inleiding

De herinvulling van de locatie Wisselinkweg 1 en 3 kent al een lange voorgeschiedenis, die gestart is met de verplaatsing van het bedrijf Ecotrans naar Vorden. Beknopt is de voorgeschiedenis als volgt:

- Brief B&W 18-08-2008: instemming met een landhuis tot maximaal 1.100 m³, herbouw Korenweg 9 tot maximaal 750 m³, bouw dubbele en 2 vrijstaande woningen in de driehoek in boerderijstijl;
- B&W-besluit 10-02-2009: in principe medewerking verlenen aan 2 x 2-onder-1-kap-woningen en 2 vrijstaande woningen in de driehoek, herbouw Korenweg 9 en nieuwbouw landhuis tot maximaal 1.100 m³. Het besluit is bij brief van 05-03-2009 aan Wisselink medegedeeld;
- Brief B&W 12-10-2010: Gewezen op krimpproblematiek; de heer Wisselink mag voor eigen rekening en risico doorgaan;
- B&W-besluit 08-02-2011: Aangehouden voor overleg met portefeuillehouder. Voorstel was om medewerking te verlenen aan een gewijzigd plan voor 7 vrijstaande woningen;
- B&W-besluit 22-02-2011: Aangehouden voor overleg met portefeuillehouder. Voorstel was om medewerking te verlenen aan een gewijzigd plan voor 7 vrijstaande woningen;
- Gesprek met wethouder 14-12-2011: Gesproken over nieuw plan met 4 landhuizen. Tijdens dit overleg heeft de portefeuillehouder in principe ingestemd met een 5^e woning. Met deze woning is in de woningaantallen geen rekening gehouden; per saldo een toename van 2 woningen, omdat ook 3 woningen worden (zijn) gesloopt;
- B&W-besluit 24-04-2012: medewerking verleend aan een plan voor 5 woningen i.p.v. 8 woningen en daarbij vasthouden aan van gemeentewege aangegeven voorkeurssituering;
- B&W-besluit 22 mei 2012: In te stemmen met een gewijzigde situering woning 5.

Vanaf dat moment zijn er meerdere ambtelijke contacten geweest met initiatiefnemer, heeft een gesprek met wethouder Spekschoor plaatsgevonden en zijn enkele brieven met betrekking tot de voortgang verstuurd. Verder is in de tussentijd helderheid geschapen over de archeologische situatie ter plekke en is op 8 januari 2015 een mail gestuurd. Hierin is nadrukkelijk verzocht om een blijk van actualiteit van het initiatief te tonen, onder verwijzing naar onze mogelijkheid om de bouw mogelijk eventueel in te trekken. De regiegroep wonen heeft hierover op 19 januari 2015 een overleg gehad.

Initiatiefnemer heeft op 2 januari 2015 op eigen initiatief een brief gestuurd (Z03071/96358) over de voortgang van het proces en impliciet over de afhandeling van een door hem ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel kap. Vervolgens heeft hij, in reactie op onze mail van 8 januari 2015, op 11 januari 2015 een brief gestuurd waarin hij verzocht om uitstel. Op 2 maart 2015 hebben we uiteindelijk een herzien verzoek ontvangen. In dit verzoek doet initiatiefnemer afstand van de mogelijk om nog twee woningen te mogen bouwen in ruil voor andere ontwikkelingen. Daarbij gaat het om de mogelijkheid tot het bouwen van 20 recreatiewoningen van het type 'boomwoning' op een perceel aan de Ruurloseweg in Hengelo (Gld) en een ontwikkeling aan de Venneweg 5 in Hengelo (Gld).

Op 2 april 2015 hebben we een aanvulling op de vorige brief ontvangen. Hierin doet initiatiefnemer een verzoek om spoedige behandeling van zijn verzoek en doet hij een alternatief voorstel voor het plaatsen van de zonnepanelen.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het voorstel gesproken wordt over woning 1, woning 2 en woning 3. Dit is een verwijzing naar de nummering zoals blijkt uit bijlage 4 bij het verzoek van 2 maart 2015.

Op 22 april 2015 heeft initiatiefnemer opnieuw een aanvullende brief gestuurd. Hierin stelt hij een derde optie voor. Hierbij zal woning 3 worden verplaatst naar landgoed Lijftogtsheide om daar te gaan dienen als beheerderswoning. Het perceel waarop woning 3 zou komen te staan zal dan in zijn geheel gebruikt gaan worden voor de plaatsing zonnepanelen.

Daarnaast heeft hij op 22 april 2015 (Z71065/99544) een brief gestuurd aangaande de locatie Venneweg 5. In de brief vraagt hij of, vooruitlopend op dit collegebesluit, op het perceel een hondenspeelweide via een gedoogconstructie in gebruik genomen mag worden. Zij willen die weide tegen betaling ook beschikbaar stellen voor honden van derden. De gronden zijn op dit moment agrarisch bestemd.

Interne/externe communicatie

Met initiatiefnemer Wisselink is diverse malen gesproken, zowel bestuurlijk (zie hierboven) als ambtelijk. Ook is binnen het cluster Vergunningen meerdere keren overleg gevoerd over dit initiatief en is het cluster Wonen en werken betrokken bij deze overleggen.

Beoogd effect

Kwaliteitsverbetering in het gebied Wisselinkweg / Korenweg / Velswijkweg door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen, de (her)bouw van drie woningen met bijgebouwen en het plaatsen van zonnepanelen inclusief de bijbehorende landschappelijke inpassing.

Argumenten

1. Bouw woningen Landgoed Wisselink

1.1 Over een aantal zaken is al overeenstemming bereikt via het collegebesluit van 24 april 2012.

De belangrijkste staan hieronder vermeld.

Maatvoering woning 1 (nieuwe door initiatiefnemer zelf te bewonen woning):
Maximale inhoud van 1.400 m³, maximale goothoogte van 7.5 meter, maximale nokhoogte van 10.5 meter, oppervlakte bijgebouw maximaal 150 m² (= inclusief oppervlakte ondergrondse verbinding tussen woning en bijgebouw). De vormgeving van deze woning heeft de instemming van de welstandscommissie (27-04-2010).

De maatvoering van de overige woningen moet voldoen aan de gangbare maatvoering voor woningen in het buitengebied (maximale inhoud van 750 m³, maximale goothoogte van 4.5 meter, maximale nokhoogte van 10 meter, oppervlakte bijgebouw maximaal 100 m²).

In principe wordt ingestemd met de plaatsing van zonnepanelen op de grond, mits deze ontwerptechnisch worden meegenomen in de landschappelijke inpassing. Wellicht is ook een combinatie denkbaar met andere initiatieven.

De bouwstijlen worden niet vastgelegd in bestemmingsplanregels, maar zijn onderwerp van welstand/beeldkwaliteit. Voor twee woningen heeft de welstandscommissie al een positief advies afgegeven, zodat dit het referentiekader voor nieuwe aanvragen zal vormen omdat bij een welstandsbeoordeling niet alleen wordt beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk op zichzelf beschouwd voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar ook of het bouwwerk in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan voldoet.

Tegen het levensloopbestendig uitvoeren van de woningen bestaat uiteraard geen bezwaar.

Anders dan bij een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan is voor een bestemmingsplanherziening de indiening van bouwtekeningen vooraf geen voorwaarde, maar het kan wel de acceptatie (en de maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de plannen vergemakkelijken.

De bouwvlakken binnen de bestemmingsvlakken zullen een zodanige oppervlakte hebben dat het ook planologisch ook mogelijk is de woningen in 1 laag uit te voeren, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een andere situering van de woningen dan overeen te komen. Eisen van beeldkwaliteit/welstand kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden voor bouwen in 1 laag.

1.2 Door initiatiefnemer wordt afgezien van de bouw van twee woningen en worden nog twee woningen gesloopt, waardoor met zekerheid per saldo geen toename van het aantal woningen plaatsvindt.

Het B&W-besluit van 24 april 2012 voorziet nog in de mogelijkheid om ter plaatse van de bij het plan behorende percelen in totaal 5 woningen te bouwen. Daarvoor zullen de twee nog aanwezige woningen (Wisselinkweg 1 en 3) worden gesloopt. Korenweg 9/9a is al gesloopt. In zijn brief van 2 maart 2015 geeft initiatiefnemer aan dat met het oog op de krimp er zo min mogelijk extra woningen bijgebouwd moeten worden. Daarvoor wil hij wel de mogelijkheid tot het bouwen van drie vrijstaande woningen, waarvan twee op een nu nog 'maagdelijke' locatie.

1.3 Door het onttrekken van de twee woningen aan het plan en de omzetting naar Wonen levert initiatiefnemer voldoende ruimte in om in te stemmen met een gastenverblijf/-recreatiewoning op de eerste verdieping van het bijgebouw.

Initiatiefnemer verzoekt om deze voorziening omdat één van de kinderen met haar gezin in het buitenland woont maar frequent voor enige tijd overkomt naar Nederland. Het is de wens van initiatiefnemer om dan kort bij zijn woning een onderkomen te kunnen bieden. Gezien het feit dat nog slechts drie woningen worden gebouwd – en er dus per saldo geen woning bij komt – ontstaat ruimte om aan deze wens invulling te geven.

2. Landschappelijke inpassing

2.1 Er bestaat onduidelijkheid over de verwachte aanplant en de al feitelijk aangebrachte aanplant.

Door de lange looptijd van dit project is onduidelijkheid ontstaan over de wijze waarop de landschappelijke inpassing zou moeten worden aangelegd. Uiteindelijk zijn door initiatiefnemer in een veel eerder stadium meerdere voorstellen voor landschappelijke inpassing gedaan, afgestemd op het aantal te bouwen woningen. Zo is ook een voorstel gedaan in geval sprake zou zijn van de bouw van drie woningen (zie bijlage).

Omdat het vervolgens weer lang duurde alvorens meer duidelijkheid kwam over de procedure heeft initiatiefnemer besloten niet langer te wachten. De mogelijkheid deed zich voor om beplantingsmateriaal te kopen uit een faillissement. In overleg met de opsteller van de landschappelijke inpassing (te weten Natuurvereniging 't Onderholt) is besloten dit materiaal te kopen en ook direct te planten, waarbij 't Onderholt het landschappelijk inrichtingsplan volgens haar inzichten heeft geïnterpreteerd.

Deze wijze van interpretatie wordt niet gedeeld. Daarom wordt voorgesteld om medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat samen met 't Onderholt en mevrouw (landschapsdeskundige) wordt gekeken naar een juiste uitvoering van de landschappelijke inrichting.

2.2 De voorgestelde landschappelijke inrichting geeft onvoldoende inzicht in het soort plantmateriaal.

De landschappelijke inrichting is in het verleden verwoord via het rapport 'Ruimtelijk kwaliteitplan "Wisselinkbrink" van november 2013. Bijlage 4 van het verzoek van 2 maart 2015 is een vernieuwde versie van de bijlage behorende bij het rapport.

Zoals al is aangegeven onder argument 2.1 heeft initiatiefnemer al uitvoering gegeven aan de uitvoering van de landschappelijke inrichting. Dit heeft hij gedaan in samenspraak met Natuurvereniging 't Onderholt. Desondanks is, zoals ook al is aangegeven, niet geheel overeenkomstig de door initiatiefnemer zelf aangereikte documenten gewerkt. Dit geldt niet alleen voor de situering van de beplanting, maar ook het gebruikte soort plantmateriaal roept vraagtekens op.

Omdat het plantmateriaal het afgelopen najaar is geplant bestaat de mogelijkheid om dit bijvoorbeeld in het volgende najaar te verplanten. Daarom wordt, in lijn met argument 2.1, voorgesteld medewerking te verlenen mits in overleg met initiatiefnemer en 't Onderholt gekomen wordt tot een acceptabele inventarisatie van het te gebruiken plantmateriaal.

3. Toepassen termijnen

3.a.1 Voorkomen moet worden dat woningen worden vergeven die niet gebouwd worden. Initiatiefnemer verzoekt geen termijnen te hanteren voor de bouw van de woningen omdat geen extra woningen worden toegevoegd. Dit neemt niet weg dat de woning Korenweg 9/9a al is gesloopt waardoor een bouwmogelijkheid is ontstaan. In lijn met toegezegde woningen op basis van de woonvisie kan dit omslaan in een 'slapende' woning. Een dergelijke woning kan echter ook voorzien in de behoefte van een andere inwoner naar een nieuwe woning. Zo lang er meer vraag dan aanbod is naar 'nieuwe' woningen is het niet wenselijk dat dergelijke woningen te lang 'op de plank' blijven liggen. Om die reden wordt voorgesteld wel een termijn te verbinden aan de bouw van woning 1.

3.b.1 Voorkomen moet worden dat 'oude' woningen blijven staan na bouw van nieuwe woningen.

Door het wegvallen van de twee extra woningen voorziet dit plan in vervangende nieuwbouw van de drie (waarvan nog twee te slopen) woningen. Daarbij is het reeël om de woningen niet eerder te slopen dan nadat de nieuwe woningen ook daadwerkelijk in gebruik genomen kunnen worden. Daarom wordt voorgesteld om gelijk aan het verzoek de sloop pas te laten plaatsvinden nadat de vervangende woning is gerealiseerd en in gebruik is genomen. Om er zeker van te zijn dat de woningen ook daadwerkelijk worden gesloopt wordt voorgesteld hiervoor een termijn van maximaal één jaar te hanteren. Deze termijn zal worden geborgd in een nog op te stellen overeenkomst met de initiatiefnemer.

3.c.1 Het plan voorziet in de mogelijkheid om de landschappelijke inrichting gefaseerd per woning te laten plaatsvinden.

Elke (nieuw te bouwen) woning wordt gebouwd op zijn 'eigen' perceel. Dit maakt het mogelijk om de aanleg van de landschappelijke inrichting af te stemmen op de bouw van een woning. Daarom wordt voorgesteld te besluiten dat binnen één jaar na gereedmelding van een woning de landschappelijke inrichting moet zijn aangelegd en in stand moet worden gehouden.

Uitzondering hierop vormt woning 2. Dit terrein wordt op dit moment gevormd door het voormalige bedrijfsterrein. Hierop staat o.a. nog een pakhuis, een voersilo en het voormalige tankeiland. Het is dan ook niet meer dan reeël om de landschappelijke inpassing te laten volgen op de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. Voorgesteld wordt om ook hier een termijn van één jaar na verwijdering van de bedrijfsgebouwen aan te houden.

Voor het overige staat het initiatiefnemer vrij om eerder dan hiervoor is aangegeven over te gaan tot de uitvoering van de landschappelijke inpassing mits dit overleg gaat met mevrouw [naam] (landschapsdeskundige) van het cluster Wonen en werken.

3.d.1 Eerst moet zekerheid bestaan over de bouw van de nieuwe woningen alvorens de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt.

In ruil voor het omzetten van de bestemming én het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het is begrijpelijk dat initiatiefnemer de voormalige bedrijfsbebouwing niet eerder wenst te slopen dan nadat het beoogde plan ook deels conform is gerealiseerd.

Terecht stelt initiatiefnemer voor om de sloop niet af te laten hangen aan de bouw van woning nr. 3. Deze locatie heeft immers fysiek geen enkele binding met de voormalige bedrijfsbebouwing.

Dit in tegenstelling tot woningen nr. 1. en nr. 2. Woning nr. 2. komt namelijk op het terrein van het voormalige bedrijf te staan waar daarnaast ook nog de twee te slopen woningen staan. Eén van deze twee te slopen woningen wordt nu (nog) bewoond door initiatiefnemer en hij kan niet eerder verhuizen dan nadat woning nr. 1 gebouwd is. Dit is immers zijn beoogde nieuwe woning.

De situatie kan ontstaan dat, door onvoorzienne omstandigheden, woningen 1 en 3 wel gebouwd worden en woning 2 (nog) niet. Om toch de kwaliteit te bereiken die beoogd wordt, wordt voorgesteld de sloop van het pakhuis niet alleen te koppelen aan de sloop van woning 2. Er bestaat feitelijk dan ook geen belemmering om het pakhuis te slopen nadat woningen 1 en 3 zijn gebouwd.

De termijn van 3 jaar is bedoeld om de uiteindelijke ontmanteling van het terrein te waarborgen. Er kan immers ook een situatie ontstaan dat woning 2 nooit gebouwd wordt en het pand Wisselinkweg 1 blijft bestaan. Dit is een keuze van de eigenaar, maar het is dan niet de bedoeling dat het pakhuis ook blijft bestaan. Dat gaat namelijk weer ten koste van de beoogde kwaliteitswinst.

4. Initiatief boomhotels Ruurloseweg/Scharfdijk/Roessinkdrijfdijk

4.1 Het plan voldoet, voorzover de informatie nu reikt, aan geldend beleid.

In de omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn specifieke artikelen opgenomen voor recreatiewoningen. In deze regels stelt de provincie dat in bestemmingsplannen het volgende moet worden opgenomen of overwogen:

- Recreatiewoningen mogen niet permanent worden bewoond;
- Recreatiewoningen worden alleen toegestaan als daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden;

- In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam is verzekerd.

Opgemerkt wordt dat met dit voorstel voorlopig alleen de intentie wordt uitgesproken om medewerking te verlenen. Pas nadat een concreet uitgewerkt verzoek bij het college is ingediend zal het college gevraagd worden haar principemedewerking uit te spreken. Op dit moment bevat het verzoek daartoe te weinig inhoudelijke gegevens. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de economische uitvoerbaarheid en de mate van behoefte vanuit de markt.

4.2 Er is sprake van een uniek concept

Vaststaat dat de beoogde recreatiewoningen een aanvulling zijn op het bestaande recreatieve aanbod. Ondanks dat onze gemeente al beschikt over een ruim aanbod aan recreatieparken/-woningen vormt dit initiatief een uitzondering op de regel. Het initiatief voorziet namelijk in de realisatie van 'boomhotels'. Een impressie vindt u in de bijlagen bij het verzoek. Het principe van een boomhotel is recreëren in een recreatiewoning op hoogte. Tot op heden is deze opzet nog niet eerder in Nederland toegepast. Het geeft een nieuwe dimensie aan het fenomeen recreëren. Door de recreatiewoning op hoogte te plaatsen wordt de omgeving op een andere manier beleefd. Door tussen de recreatiewoningen voldoende afstand aan te houden zullen bezoekers, net al bij een gewoon recreatiepark, het gevoel van privacy ervaren.

Bij de vormgeving van de recreatiewoningen wordt aansluiting gezocht bij de vormgeving van een loofboom. In een vergelijkbaar situatie in het noorden van Europa is bijvoorbeeld de vormgeving gebaseerd op de kegelvorm van een dennenboom. In dit geval zullen de recreatiewoningen een cilindervorm krijgen. Verder zullen de recreatiewoningen uitgevoerd worden met alle benodigde voorzieningen.

4.3 Het perceel is, met inachtneming van de voorgestelde minimale afstanden, groot genoeg voor het realiseren van ongeveer 20 recreatiewoningen en bestaat ook uit een gevarieerd bomenbestand met voldoende volwassen bomen.

Landgoed Lijftogtsheide is een perceel bos met de bestemming Bos. De opstand in het bos is gevarieerd (naald- en loofbomen) en bestaat voornamelijk uit volwassen bomen. Het perceel leent zich wat dat betreft wel voor de realisatie van de beoogde recreatiewoningen.

Daarnaast heeft het perceel voldoende oppervlakte (ongeveer 15 ha) om ongeveer 20 recreatiewoningen te realiseren. Initiatiefnemer geeft in zijn verzoek van 2 maart 2015 aan dat een onderlinge afstand van 70-80 meter als uitgangspunt genomen kan worden. Op de bijlage 'Overzichtskaart landgoed Lijftogtsheide' is inzichtelijk gemaakt welke verdeling ontstaat als uitgegaan wordt van een onderlinge afstand van 75 meter. Hierbij is uitgegaan van een afstand van 75 meter vanaf de randen van het perceel. Hieruit blijkt dat plaats is voor ongeveer 20 recreatiewoningen.

4.4 De zoektocht naar alternatieve locaties heeft tot op dit moment niets bruikbaars opgeleverd.

Op ambtelijk niveau heeft in aanloop naar dit voorstel met initiatiefnemer overleg plaatsgevonden over andere locaties. Om te beginnen heeft initiatiefnemer verzocht om de recreatiewoningen op een perceel aan de Dennenweg in Zelhem te mogen bouwen. Dit perceel is nu al zijn eigendom. Uit de beoordeling van dit verzoek is gebleken dat het perceel niet groot genoeg is om 20 recreatiewoningen op te realiseren. Dit is ook aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Daarnaast is initiatiefnemer verzocht te kijken naar mogelijkheden binnen bestaande landgoederen. Initiatiefnemer heeft hierop gekeken naar de landgoed 'Enghuizen', Landgoed 't Zelle' en Landgoed 't Medler. Ook deze locaties hebben om uiteenlopende redenen niet tot het gewenste resultaat geleid.

4.5 De mate van compensatie zal eerst beter inzichtelijk moeten worden gemaakt

Het perceel is ongeveer 15 ha groot. Op dit moment heeft het perceel de bestemming Bos. Voor het beoogde doel is een wijziging van de bestemming nodig. Een wijziging naar een andere bestemming doet per definitie afbreuk aan de kwaliteiten van het bos. Daarom wordt gevraagd om verevening/compensatie.

In een ambtelijk overleg is bepaald dat voor deze bestemmingswijziging minimaal 9 ha gecompenseerd moet worden. Een deel van de compensatie wordt behaald door de bestemmingswijziging ter plaatse van de percelen van initiatiefnemer rond de Korenweg, Velswijkweg en Wisselinkweg. In dit gebied wordt (kan) ongeveer 6 ha (worden) omgezet naar natuur.

Dit betekent dat initiatiefnemer op dit moment nog 3 ha grond nodig heeft om te kunnen voldoen aan de minimale compensatie. Daarbij moet het dus gaan om een perceel dat nog niet bestemd is als Bos of Natuur en waarvoor het wijzigen van de bestemming ook meerwaarde heeft.

Initiatiefnemer is met de Regio Achterhoek in onderhandeling over de aankoop van een perceel aan de voet van De Langenberg. Dit perceel grenst aan het kadastrale perceel U503 wat in eigendom van initiatiefnemer is. Bij het opstellen van dit voorstel was nog niets duidelijk over de haalbaarheid van de aankoop.

Onder de voorwaarde dat gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan deze compensatie van in totaal minimaal 9 ha alsnog gevonden wordt, wordt voorgesteld principemedewerking te verlenen.

4.6 Met inachtneming van het woningbouwprogramma is een voortvarende afwikkeling van het verzoek om (her)bouw van de woningen wenselijk. Het integreren van beide procedures tot één procedure leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een vertraging van dat proces.

In een eerder stadium heeft wethouder Spekschoor hierover al iets gezegd. Hij hecht aan een snelle realisering van het woningbouwproject, omdat het steeds moeilijker te verdedigen wordt dat hiervoor woningen gereserveerd worden terwijl elders wordt geschraapt. Door vaststelling van dit plan kunnen met zekerheid de twee woningen uit het woningbouwprogramma worden verwijderd.

4.7 De noodzaak voor de aanwezigheid van een receptiegebouw zal aangetoond moeten worden alvorens hieraan medewerking te verlenen. De mogelijkheid tot samenwerking met camping 'Kom es an' (voorgesteld door initiatiefnemer) zal daarbij betrokken moeten worden.

Initiatiefnemer schetst in zijn oorspronkelijke verzoek om het realiseren van boomhotels een beeld van een extensief recreatieterrein. Dit is ook het beeld van dit concept in andere delen van de wereld. In dit plan gaat het ook om het realiseren van recreatiewoningen met een dichtheid die het aanzicht en invulling van het natuurgebied geen geweld aandoet. Initiatiefnemer vat het als volgt kort samen: '*minimale impact op het milieu, hoegenaamd geen ontbossing maar: SYMBIOSE!*'. In aansluiting hierop is het dus wenselijk om het natuurgebied zo extensief mogelijk te gebruiken.

Uitgaande van deze filosofie rijst de vraag voor welke doeleinden het receptiegebouw moet gaan dienen. Voor het in- en uitchecken hoeft daar niet specifiek een gebouw voor neergezet te worden. Voor andere noodzakelijke faciliteiten (zoals bijvoorbeeld schoonmaak) kunnen ook andere oplossingen bedacht worden, waaronder een samenwerking met camping 'Kom es an'.

Om die reden wordt voorgesteld initiatiefnemer te vragen de noodzaak van deze voorziening aan te tonen, inclusief de beoogde functie(s) van het gebouw.

4.8 Met een bosbeheerplan kan de dichtheid van het bos geborgd worden.

In het kader van het beheer van een bosperceel is de kap van bomen noodzakelijk. Daarmee worden oude en zieke bomen verwijderd ten gunste van vitale en jonge bomen. Toch kan die kap ook de onderlinge privacy ter plaatse van de recreatiewoningen aantasten. Ook kan dit leiden tot meer openheid gezien vanaf de openbare weg. Dit kan van invloed zijn op de privacy, maar zorgt er ook voor dat de recreatiewoningen minder verscholen liggen in het perceel.

Goed bosbeheer kan dit voorkomen. Een bosbeheerplan geeft inzicht in de mate van onderhoud voor de komende jaren en beïnvloedt daarmee rechtstreeks de openheid en privacy. Een bosbeheerplan zal daarom onderdeel moeten uitmaken van het nog op te stellen bestemmingsplan. Over de reikwijdte (looptijd) van dit plan zullen nog nadere afspraken met initiatiefnemer gemaakt worden.

5. Initiatief Venneweg 5

5.1 Het initiatief voldoet niet aan de richtwaarden voortvloeiend uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering waardoor geen acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In geval van een ruimtelijke procedure wordt de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Hieraan zijn voor een groot aantal vormen van bedrijvigheid richtlijnen voor de aan te houden afstanden opgenomen. Daarbij wordt o.a. gekeken naar geluid, geur en gevaar.

Voor de gevraagde activiteiten wordt in de handreiking voorgesteld voor het onderdeel geluid een minimale afstand van 50 meter aan te houden ten opzichte van hondendressuurterreinen en minimaal 100 meter ten opzichte van dierenasielen - pensions.

Naast de locatie Venneweg 5 ligt Venneweg 7. De afstand tussen de woning nr. 7 en de perceelgrens met nr. 5 bedraagt 24 meter en tot het eerste pand aan de Venneweg 5 ongeveer 36 meter. Hieruit blijkt dat op voorhand niet voldaan wordt aan de richtafstanden. Dit heeft tot gevolg dat op dit onderdeel een acceptabel woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.

5.2 Het toekennen van de drie recreatiewoningen zorgt voor een versnippering van recreatiewoningen in het buitengebied.

Binnen de gemeente Bronckhorst kennen we (ook vanuit het verleden) veel initiatieven tot het bouwen van recreatiewoningen. Omdat recreatie één van de speerpunten van de gemeente is, is hieraan in veel gevallen medewerking verleend. Dit heeft geleid tot een bepaalde mate van verzadiging van die markt. Daarom wordt tegenwoordig als lijn gehanteerd dat in principe alleen medewerking wordt verleend aan uitbreiding van bestaande recreatieparken/-voorzieningen. Het instemmen met de realisatie van drie recreatiewoningen bij Venneweg 5 sluit niet aan bij dit beleid.

Deze visie staat overigens los van de mogelijkheden binnen de geldende bestemmingsplannen om, in geval van een (voormalig) agrarisch bedrijf, met een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid de bestemming om te zetten naar een recreatieve functie. En ook verzoeken om functieverandering vallen hier niet onder. Voor zover een dergelijke mogelijkheid hier van toepassing is, zal argument 5.1 ook van invloed zijn op een eventueel verzoek op deze gronden.

5.3 Het besluit van initiatiefnemer om niet vijf maar drie woningen te bouwen vormt geen grond om in te stemmen met dit verzoek.

Het feit dat initiatiefnemer zelf afziet van de mogelijkheid tot het bouwen van nog twee woningen wil daarmee niet zeggen dat op voorhand medewerking zou moeten worden verleend aan dit initiatief. Mede omdat het besluit tot toekenning van de twee woningen ook nog niet door de gemeenteraad is genomen. Daarom wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen aan het initiatief aan Venneweg 5.

6. Overdracht Siepegat en Dorpsbos

7.1 Het college heeft besloten voor de in erfpacht zijnde percelen een overeenkomst te sluiten met Agrarische Natuurvereniging 't Onderholt.

Bij besluit van 22 juli 2014 heeft u besloten om voor het beheer en onderhoud van de bossen en landschapselementen – die de gemeente in erfpacht heeft van Staatsbosbeheer – een beheer- en onderhoudsovereenkomst te sluiten met Agrarische Natuurvereniging 't Onderholt.

Daarnaast heeft Staatsbosbeheer bepaald dat de gemeente geen beheer- en onderhoudsovereenkomst mag sluiten met een particulier. Dit is initiatiefnemer bij brief van 5 augustus 2014 (Z43648/UIT14-86795) ook medegedeeld.

Op basis van deze feiten is het niet wenselijk/mogelijk om de erfpacht over te dragen aan initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1. Bouw woningen Landgoed Wisselink

1.4 Feitelijk gaat het niet om het inleveren van twee volwaardige woningen, maar de eventuele bouwmogelijkheid daartoe.

Zoals al eerder is aangegeven heeft de afgelopen tijd een ontwikkeling plaatsgevonden betreffende het aantal te bouwen woningen. Daarbij heeft u eerst ingestemd met de bouw van in totaal 8 woningen en later 5 woningen. Initiatiefnemer geeft in zijn schrijven van 2 maart 2015 zelf ook aan dat de ontwikkelingen op de woningmarkt opnieuw leiden tot andere inzichten. Daarom het verzoek om de bouw van drie woningen i.c.m. een aantal aanvullende wensen ten aanzien van de inhoud en bijgebouwen.

Van belang is om op te merken dat de mogelijkheid tot de bouw van in totaal 5 woningen zich beperkt tot een principemedewerking van u (het college). De gemeenteraad, welke uiteindelijk bevoegd is hierover een besluit te nemen, heeft zich over het aantal te bouwen woningen nog niet gebogen. Om die reden kan niet gesproken worden over het inleveren van twee volwaardige bouwtitels.

In het besluit van 24 april 2012 heeft u hierover het volgende al overwogen:

Initiatiefnemer heeft een principetoezegging voor de realisering van 8 woningen (een toevoeging van 5). Het vooraf stellen van te veel eisen, zou ertoe kunnen leiden dat hij alsnog terugvalt op dit plan en er dus meer woningen bijkomen dan wenselijk is. Anderzijds gaat het daarbij om een hele andere invulling met andere woningtypen, waarbij het maar zeer de vraag is in hoeverre hier op dit moment vraag naar is. Oftewel de daadwerkelijke realisering daarvan is twijfelachtig. Deze mening wordt ook gedeeld door de makelaar die door initiatiefnemer geraadpleegd is: *“De mogelijkheid om op het voormalige bedrijfsterrein 5 of 6 woningen te bouwen is een minder goede invulling; de kavels zijn relatief klein voor een woonhuis in het buitengebied van Zelhem. Tevens is dit landschappelijk geen fraaie oplossing. Potentiële kopers zullen ook het gevoel van vrijheid en ruimte (wat inherent is aan het buiten wonen) hier niet ervaren.”*

4. Initiatief boomhotels Ruurloseweg/Scharfdijk/Roessinkdrijfdijk

4.9 Ontwikkeling in de directe omgeving kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan

Het plangebied ligt in de nabijheid van een bestaande camping en een nog te realiseren recreatiepark, beide liggend aan de Handwijzersdijk.

Aan de Handwijzersdijk ligt camping ‘Kom es an’. Op dit moment is een bestemmingsplan in voorbereiding voor de uitbreiding van de camping met 45 standplaatsen voor stacaravans. Goed om te vermelden is dat deze uitbreiding gevoelig ligt bij de omwonenden van de camping.

Verder is op een perceel ten noorden van de camping een recreatieterrein met 26 vakantiewoningen voorzien. Hiertoe is op 24 mei 2007 het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2005; Handwijzersdijk’ vastgesteld. Naar verluidt staat dit terrein inmiddels ook al enige tijd te koop of heeft het te koop gestaan. Vaststaat dat nog geen begin is gemaakt met de realisatie van het plan. Met initiatiefnemer is in het verleden ook gesproken over de eventuele aankoop van dat plan.

De aanwezigheid van deze voorzieningen en/of de mogelijkheid daartoe zal in een zekere mate van invloed zijn op de haalbaarheid van onderhavig plan. Ook wordt opgemerkt dat er inmiddels een behoorlijke marktverzadiging gaande is binnen met betrekking tot recreatiewoningen. Dus ondanks dat sprake is van een uniek concept zal het geheel met een bepaalde mate van realisme benaderd moet worden. Om de haalbaarheid van het plan helder te krijgen zal ter onderbouwing van het bestemmingsplan een haalbaarheidsonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Met inachtneming van het bovenstaande wordt in overweging gegeven dat het ‘intrekken’ van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2005; Handwijzersdijk’ van positieve invloed kan zijn op de haalbaarheid van onderhavig plan. Vaststaat dat de ‘intrekking’ in ieder geval geen negatief effect zal hebben op dit plan.

4.10 De capaciteit van de riolering in het gebied moet niet onderschat worden.

De woningen in dit park moeten aangesloten worden op de (druk)riolering. Een dergelijke uitbreiding kan gevolgen hebben voor de capaciteit van de riolering in dit gebied. De benodigde capaciteitsuitbreiding van de riolering zal voor rekening komen van initiatiefnemer. Dit kan ertoe leiden dat initiatiefnemer met hogere kosten te maken krijgt dan gebruikelijk voor een aansluiting op de riolering. Voorgesteld wordt de initiatiefnemer daar in een vroeg stadium op te wijzen, zodat hij niet voor een verrassing komt te staan.

4.11 Als dit initiatief om welke reden dan ook niet kan worden gerealiseerd, herleeft niet de mogelijkheid tot het bouwen van twee (extra) woningen.

Initiatiefnemer koppelt in zijn verzoek de verschillende projecten aan elkaar. Met dit besluit wordt geen invulling gegeven aan die koppeling. Dat de omzetting naar natuur aan de Wisselinkweg/Korenweg/Velswijkweg verband houdt met de compensatie van de ontwikkeling binnen landgoed Lijftogtsheide staat daar los van. Dit geldt ook voor de keuze van initiatiefnemer om twee woningen in de omgeving van de Wisselinkweg niet te bouwen. Onder de argumenten is omschreven waarom voorgesteld wordt om principemedewerking te verlenen aan de bouw van de drie woningen. Daarbij is ook aangegeven hoe zich dit verhoudt tot het afzien van de bouwmogelijkheid van twee woningen.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor de bestemmingsplanherziening alsmede de kosten van onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. Omdat dit al een langlopend initiatief is, dat al liep voordat het fonds bovenwijks is ingesteld, zal geen bijdrage hiervoor worden gevraagd.

Uitvoering

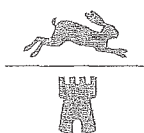
Initiatiefnemer zal via een brief op de hoogte worden gebracht van het besluit. Daarbij zal onderscheid gemaakt worden tussen de principemedewerking voor de bouw van de woningen en de overige besluitpunten.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- Brief d.d. 2 januari 2015 (Z03071/96358)
- Brief d.d. 11 januari 2015 (Z03071/96412)
- Brief d.d. 2 maart 2015 (Z03071/97711)
- Brief met aanvullende optie d.d. 2 april 2015 (Z03071/98938)
- Brief met derde optie d.d. 22 april 2015 (Z03071/99538)
- Brief d.d. 22 april 2015 m.b.t. Venneweg 5 (Z71065/99544)
- Overzicht plangebied Wisselinkweg-Korenweg-Velswijkweg
- Overzichtskaart landgoed Lijftogtsheide
- Rapport 'Ruimtelijk kwailiteitsplan "Wisselinkbrink", november 2013
- Plankaart Handwijzersdijk 2005



gemeente Bronckhorst



Naam portefeuillehouder:	A.A.L.M. Spekschoor	Naam behandelend ambtenaar:	...
Vergaderdatum	26 mei 2016	Telefoon behandelend ambtenaar:	(0575) 75 02 50
Registratie nr	Z03071\Raad-00121	E-mail behandelend ambtenaar:	...
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Buitengebied; Wisselinkweg - Korenweg Zelhem'		

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Wisselinkweg – Korenweg Zelhem' (nummer: NL.IMRO.1876.BP01063-ON01), dat betrekking heeft op het opnemen van in totaal drie bouwvlakken voor 'Wonen' op en nabij het perceel Wisselinkweg 1 en 3 en daarmee het beëindigen van de bestemming 'Bedrijf' op dit perceel, ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voorgeschiedenis

Op 1 mei 2012 en vervolgens ook op 4 mei 2015 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van het perceel Wisselinkweg 1 en 3 in Zelhem.

Op deze percelen was een transportbedrijf gevestigd, maar is inmiddels verplaatst naar een andere locatie. De bedrijfsbebouwing en 2 woningen zijn nog op de locatie aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om deze bebouwing te slopen en (in combinatie met de reeds gesloopte woning op het perceel Korenweg 9 in Zelhem) 3 woningen terug te bouwen.

De herontwikkeling van de percelen Wisselinkweg 1 en 3 in Zelhem kent een lange voorgeschiedenis. Het voornemen bestond namelijk uit de ontmanteling en het wegbestemmen van het voormalige bedrijf met in ruil daarvoor de bouw van 8 woningen. Voortschrijdend inzicht heeft er uiteindelijk toe geleid dat alleen gekozen is voor de herbouw van de bestaande woningen, met in begrip van de reeds gesloopte woning aan de Korenweg 9. Het plan leidt dus dit niet tot een stijging van de woonaantallen.

De initiatiefnemer heeft zowel ambtelijk als bestuurlijk diverse overleggen gehad over zijn plannen, met name over het aantal en de situering van de woningen is veel gesproken. Uiteindelijk is er overeenstemming bereikt over de totale invulling van het plangebied.

Raadplegen

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de volgende link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planid=NL.IMRO.1876.BP01063-ON01>

Interne/externe communicatie

Interne communicatie

Zowel bestuurlijk als ambtelijk is diverse malen met de initiatiefnemer gesproken over zijn plannen, met name wat wenselijk en haalbaar is.

Externe communicatie

In het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het Waterschap Rijn en IJssel geconcludeerd dat er voor de uitvoering van de plannen geen waterhuishoudkundige belemmeringen aanwezig zijn. De provincie Gelderland heeft geconcludeerd dat er geen provinciale belangen geschaad worden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 februari t/m 23 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 3 woningen binnen het noordelijk, midden en zuidelijk gedeelte van het plangebied door het slopen van woningen en bedrijfsgebouwen, wat een kwaliteitsverbetering voor de locatie en omgeving oplevert.

Argumenten

1.1. De verstening in het buitengebied neemt af.

Op de locatie Wisselinkweg 1-3 zijn 2 bedrijfswoningen en diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is de woning met bijgebouwen aan de Korenweg 9 gesloopt. De 3 nieuw te bouwen woningen hebben gezamenlijk een minder groot bebouwd oppervlak dan de bestaande bebouwing. Het plan zorgt er daardoor voor dat de verstening in het buitengebied zal afnemen en dit draagt bij aan de kwaliteit van het buitengebied.

1.2 De bestemming 'terrein voor handel en bedrijf' komt te vervallen.

Op de locatie Wisselinkweg 1-3 is een (voormalig) transportbedrijf gevestigd. Dit is geen passende functie in het buitengebied. Door de realisering van woningen en het positief bestemmen hiervan, komt de bedrijfsbestemming te vervallen. De woonbestemming past beter in het buitengebied dan de bedrijfsbestemming.

1.3. Er wordt een meerwaarde geleverd door natuurontwikkeling.

Binnen het plangebied vindt natuurontwikkeling plaats. Hiermee wordt een meerwaarde voor het gebied gecreëerd.

Kanttekeningen

N.v.t.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het opstellen van deze bestemmingsplanherziening (inclusief onderzoeken) worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Het door vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Een belanghebbende, die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, kan gedurende de termijn van terinzagelegging (6 weken na bekendmaking) beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

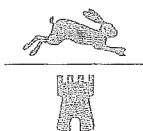
Evaluatie

N.v.t.

Hengelo (Gld), 19 april 2016.
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
A.H. van Hout M. Besselink

Bijlagen:

Ontwerp raadsbesluit



gemeente Bronckhorst

Raadsbesluit

Behorende bij raadsvoorstel met nummer Z03071\Raad-00121/11

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van dinsdag 19 april 2016;

gelet op de bespreking in de commissievergadering van donderdag 12 mei 2016;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:


Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Wisselinkweg – Korenweg Zelhem' (nummer: NL.IMRO.1876.BP01063-ON01), dat betrekking heeft op het opnemen van in totaal drie bouwvlakken voor 'Wonen' op en nabij het perceel Wisselinkweg 1 en 3 en daarmee het beëindigen van de bestemming 'Bedrijf' op dit perceel, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 26 mei 2016,

de griffier,


M. van der Leur

de voorzitter,


M. Besselink



gemeente Bronckhorst

Besluit College van Burgemeester en Wethouders

Hoort bij het voorstel College van Burgemeester en Wethouders van Z72447 BenW-03670

Voorstel:

Het voorstel voor het College van Burgemeester en Wethouders is besproken in het College van Burgemeester en Wethouders van 4 juli 2017

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; hoek Ruurloseweg/Scharfdijk Hengelo' ter visie te leggen.

besluit:

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; hoek Ruurloseweg/Scharfdijk Hengelo' niet ter visie te leggen. Dit vanwege afwijking van de reguliere inhoudsmaat van de gebouwen en de hoge recreatiedruk in dit betreffende gebied van de gemeente.

Gegevens bevoegd gezag
Referentienummer

Datum ontvangst

BRONCKHORST	
03 DEC. 2015	
Afdeling	Registratienummer

Formuliersversie
2015.03

Aanvraaggegevens

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer -
Aanvraagnaam - *B. Wisselink*
Uw referentiecode -
Ingediend op - *3/12/2015*
Projectomschrijving - *Verbetering paden*
Gefaseerd - *structuur en aanleg wal*

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens
Aanvragergegevens
Locatie van de werkzaamheden
Werkzaamheden en onderdelen
 Weg aanleggen of veranderen
 • Weg aanleggen of veranderen
 Grondkering of damwand plaatsen
 • Bouwen
Bijlagen
Kosten
Nawoord en ondertekening

Formulierversie
2015.03

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Burgerservicenummer

083864635

Geslacht

- Man
 Vrouw
 Niet bekend

Voorletters

B

Voorvoegsels

Achternaam

Wisselink

2 Verblijfsadres

Postcode

7021 MD

Huisnummer

1

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Wisselinkweg 1

Woonplaats

Zelhem

Adres

3 Correspondentieadres

Adres

Wisselinkweg 1
7021 MD Zelhem

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

06-12124001

E-mailadres

b.wisselink@wiselink.nl

Formuliersversie
2015.03

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer

Vestigingsnummer

Statutaire naam

Handelsnaam

2 Contactpersoon

Geslacht

Man
 Vrouw

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

Adres

4 Correspondentieadres

Adres

~~Wisselinkweg 1
7021 MD Zelhem~~

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

~~06 12 12 4001~~

Faxnummer

E-mailadres

~~b.wisselink@wib.dyt.nl~~

Adres berichtenbox

Locatie

1 Locatieaanduiding

Locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden

- Adres
 Kadastraal perceelnummer
 Locatie op Noordzee, Waddenzee of IJsselmeer

2 Adres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Plaatsnaam

Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?

- Ja > Specificeer hieronder de locatie(s)
 Nee

Specificatie locatie

Hengelo 0170
0172

Toelichting op locatie

3 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente

Bronckhorst

Kadastrale gemeente

Hengelo

Kadastrale sectie

0170 + 0172

Kadastraal perceelnummer

Hengelo
0170 0172

Bouwplannaam

Bouwnummer

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

- Ja
 Nee

Specificatie locatie

Hengelo 0170 0172

Toelichting op locatie

Aanleg grondwal langs
Ruytelseweg en Koessink-
dreefde

4 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel

- U bent eigenaar van het perceel
 U bent erfpachter van het perceel
 U bent huurder van het perceel
 Anders

Uw belang bij deze aanvraag

Grond komt vrij bij
verbetering van de
paden

5 Aanvulling locatieaanduiding

RD coördinaten

X-coördinaat

Y-coördinaat

UTM ED50 coördinaten

UTM-zone

- 31
 32

N-coördinaat

E-coördinaat

ETRS89 / WGS84 Coördinaten

Invoerwijze

- Graden.decimale graden
 Graden.minuten.decimale minuten
 Graden.minuten.seconden.decimale seconden

Lengte

Breedte

Kilometerraai

Rivier of kanaal

Kilometering

Zijde

- Noorden (N)
- Zuiden (Z)
- Oosten (O)
- Westen (W)
- Links (Li)
- Rechts (Re)

6 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie

de bospaden zijn
zeer slecht en is niet meer goed
toegankelijk. Met de weg komende
grond wordt een heuvelachtige
wal aangelegd langs de
ruurlose weg en hoessint droëdyk
waar nu nog veel exoten staan
die eerst gekapt worden.

Formuliersversie
2015.03

Toelichting Weg aanleggen of veranderen

1 Weg aanleggen of veranderen

Staat in het bestemmingsplan dat een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde is vastgelegd van het terrein dat zal worden verstoord?

- Onder bestemmingsplan wordt hier ook een provinciaal inpassingsplan of rijksinpassingsplan verstaan. Als het plan dit bepaalt, moet u een archeologisch rapport als bijlage bij deze aanvraag voegen.

Weg aanleggen of veranderen

1 Weg aanleggen of veranderen

Welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd ten behoeve van de aanleg of verandering van de weg?

Afgraven van ± 30 cm
zwarte grond en vervan-
gen door geel zand

Wordt grond afgevoerd naar een andere locatie?

Ja
 Nee

Geef aan om hoeveel m³ af te voeren grond het gaat.

± 1710 m³

Geef het adres van de locatie waarnaar de grond wordt afgevoerd.

Hengelo @ 170 + 172

Zijn er obstakels aanwezig die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid?

Ja
 Nee

Geef de afmetingen van de aan te leggen of de te veranderen weg (lengte, hoogte, breedte, diepte).

? Staat in het bestemmingsplan dat een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde is vastgelegd van het terrein dat zal worden verstoord?

Nee, gaan niet dieper dan 40 cm

Om wat voor weg gaat het?

Provinciale weg > Als door de provincie of gemeente lokale vragen zijn opgenomen worden deze hieronder gesteld. Vul hieronder de eventuele provinciale lokale vragen in.
 Gemeentelijke weg > Als door de provincie of gemeente lokale vragen zijn opgenomen worden deze hieronder gesteld. Vul hieronder de eventuele gemeentelijke lokale vragen in.

eigen weg in bos

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

1 Type bouwwerk

① Wat gaat u bouwen?

Grondkering of damwand plaatsen

Grondw...

2 De bouwwerkzaamheden

① Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

② Eventuele toelichting

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

3 Plaats van het bouwwerk

① Waar gaat u bouwen?

- Op het terrein
 Aan of op het hoofdgebouw
 Aan of op een bijgebouw of ander bouwwerk > Vul hieronder de naam van het bijgebouw of bouwwerk in.

Naam van het bijgebouw of bouwwerk

4 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boedelen		
Dakbedekking		
Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	<u>zwarte grond</u>	

5 Mondeling toelichten

② Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

Formuliersversie
2015.03

Toelichting Bouwen



1 Type bouwwerk

Wat gaat u bouwen?

- Geef aan wat u gaat bouwen. U kunt meerdere bouwwerken invullen. Voorbeeld: nieuwe woning, schuur.

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.

Eventuele toelichting

- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje.

5 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.

Formuliersversie
2015.03

Kosten

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)?

€ 5000,-

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Formuliersversie
2015.03

Toe te voegen bijlagen

- Gegevens weg aanleggen of veranderen
- Situatietekening weg aanleggen of veranderen
- Bijlage anders Weg aanleggen of veranderen
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
- Welstand
- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken
- Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken
- Kwaliteitsverklaringen
- Bijlage anders Grondkering of damwand plaatsen

Nawoord en ondertekening

*Alleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn*

*Alleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn*

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag
compleet

- Ja
 Nee

De volgende bijlagen dien ik later
in

kaartje

De volgende bijlagen dien ik niet in

Vul uw eventuele persoonlijke
opmerkingen over uw aanvraag
hier in.

Als blijkt dat voor één van de
onderdelen geen vergunning
verleend kan worden, wilt u dan
voor de overige onderdelen wel
een vergunning ontvangen?

- Ja
 Nee

Geeft u toestemming om persoons-
en adresgegevens van de
aanvrager/melder en, indien van
toepassing, de gemachtigde
openbaar te maken?

- Ja
 Nee

Geeft u toestemming om de
geschatte projectkosten / kosten
van de werkzaamheden openbaar
te maken?

- Ja
 Nee

Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er
kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

*Niet verplicht in te vullen
indien u gemachtigde
bent*

Handtekening aanvrager

Datum

3/12/2015

Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Handtekening