

# ONTDEK<sup>de</sup>

VREDENSEWEG 137 in **WINTERSWIJK**



Vrijstaand wonen met  
prachtig uitzicht!

Vier slaapkamers;  
grote schuur

Vraagprijs  
€ 440.000,-- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

- 03** Informatie vooraf
- 04** Bestemmingsplankaart
- 05** Specificaties
- 06** Welkom
- 08** Begane grond
- 12** Verdieping
- 14** Buiten
- 16** Plattegronden
- 18** Kadastrale kaart
- 19** Situatiekaart
- 20** informatie Artikel 35 -  
Algemene wijzigingsregels



Thoma Enning,  
**makelaars met meer...**



# Informatie vooraf

Deze vrijstaande woning wordt aangeboden tegelijk en mogelijk in combinatie met het naastgelegen pand Vredenseweg 139.

**Om misverstanden en teleurstelling te voorkomen melden wij met nadruk dat het totale complex Vredenseweg 137/139 met de bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan is opgenomen met de bestemming "Agrarisch". Dat wil zeggen dat de woningen/woongedeelten bedrijfswoningen zijn.**

Het geldende bestemmingsplan biedt op basis van artikel 35 van de voorschriften mogelijkheden om de bestemming te wijzigen. De procedure vergt minstens een jaar en brengt kosten met zich mee (adviseurs, onderzoeksrapporten, gemeentelijke leges). Een bestemmingswijzigingsprocedure kan niet voor een gedeelte van het perceel. De procedure moet doorlopen worden voor het gehele perceel met alle gebouwen en voorzieningen.

Wijziging van het bestemmingsplan (naar "Wonen") op basis van artikel 35.5 heeft de voorkeur van verkoper, omdat in dat geval geen sloop van bijgebouwen wordt opgelegd. Het aantal woningen blijft dan twee, namelijk de beide bestaande woningen nr. 137 en 139.

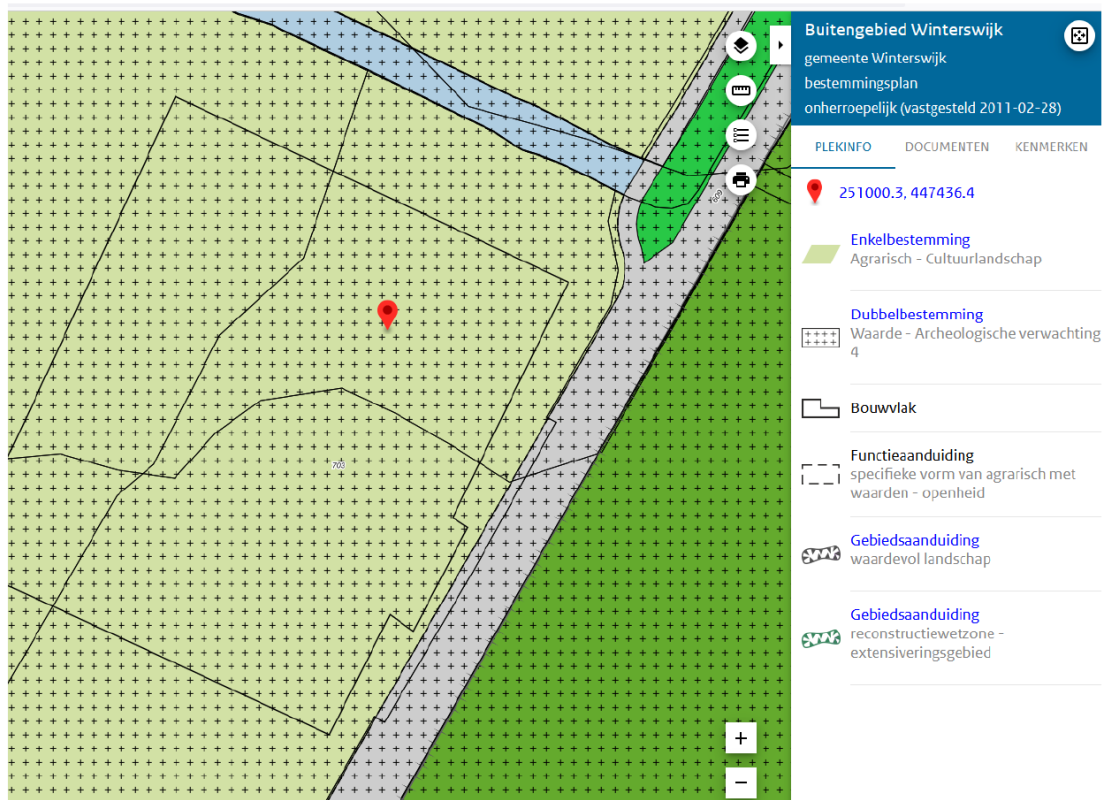
Op basis van artikel 35.6 kan één woning worden toegevoegd, maar in dat geval moeten alle bedrijfsgebouwen en overige voorzieningen waaronder het mestbassin worden gesloopt.

Artikel 35.7 biedt mogelijkheden om de bestemming om te zetten naar een kleinschalig niet agrarisch bedrijf.

Zie verder de volledige tekst van artikel 35 in de bijlage van deze brochure.

Het complex wordt aangeboden uitgaande van de huidige situatie/met deze bestemming. Wij raden u aan om, voordat u verdere stappen onderneemt, eerst navraag te doen bij uw financieel adviseur.

# Bestemmingsplankaart



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 440.000,-- K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

145 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1985

## PERCELOPPERVLAKTE

circa 8.800 m<sup>2</sup>

## INHOUD

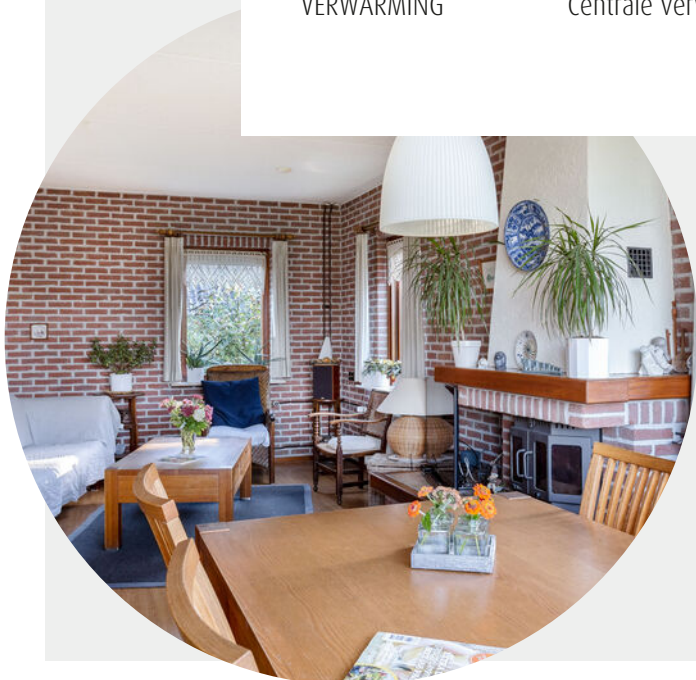
510 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Vrijstaande woning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	5, waarvan 4 slaapkamers
GARAGE	Carport in de schuur
BERGING	Schuur
AANSLUITING	Glasvezel en persriolering
VERWARMING	Centrale verwarming

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Mooie, landelijke locatie
- Prachtig uitzicht
- Groot perceel
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Centrale verwarming



# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, de Achterhoek en in het westen van het land.

## Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

## Uw makelaar

### Gerrit Vervelde

Directeur / Register Makelaar Taxateur / NVM-lid

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 53 80 24 25

[gerritvervelde@thomaenning.nl](mailto:gerritvervelde@thomaenning.nl)





*vrijstaand  
woonhuis*

Riant wonen in een **VRIJSTAAND WOONHUIS** met prachtig uitzicht op het landelijke buitengebied. U bent hier aan het juiste adres! Deze mooi gelegen woning beschikt over een verzorgde tuin, een heerlijke lichte woonkamer, ruime keuken met tuindeur, bijkeuken, kantoor, een badkamer met ligbad en maar liefst vier slaapkamers.

Van deze slaapkamers bevindt er zich één, evenals de badkamer op de begane grond. Hierdoor is deze heerlijke woning niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor mensen op leeftijd een toekomstbestendige optie.

#### Locatie

Gelegen in het buitengebied op circa 7 km van de bebouwde kom van Winterswijk, waar alle voorzieningen beschikbaar zijn. Winterswijk heeft naast een levendig centrum met twee keer per week een warenmarkt o.a. een schouwburg, streekziekenhuis, middelbare school en spoorverbinding.

# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

U stapt binnen via de betegelde hal, van waaruit u toegang heeft tot de meterkast, trapopgang, een separaat en volledig betegeld toilet, badkamer, kantoor, keuken, bijkeuken en slaapkamer. De badkamer, ook volledig betegeld, is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel. In het kantoor is een fijne werkplek en opbergruimte gecreëerd.





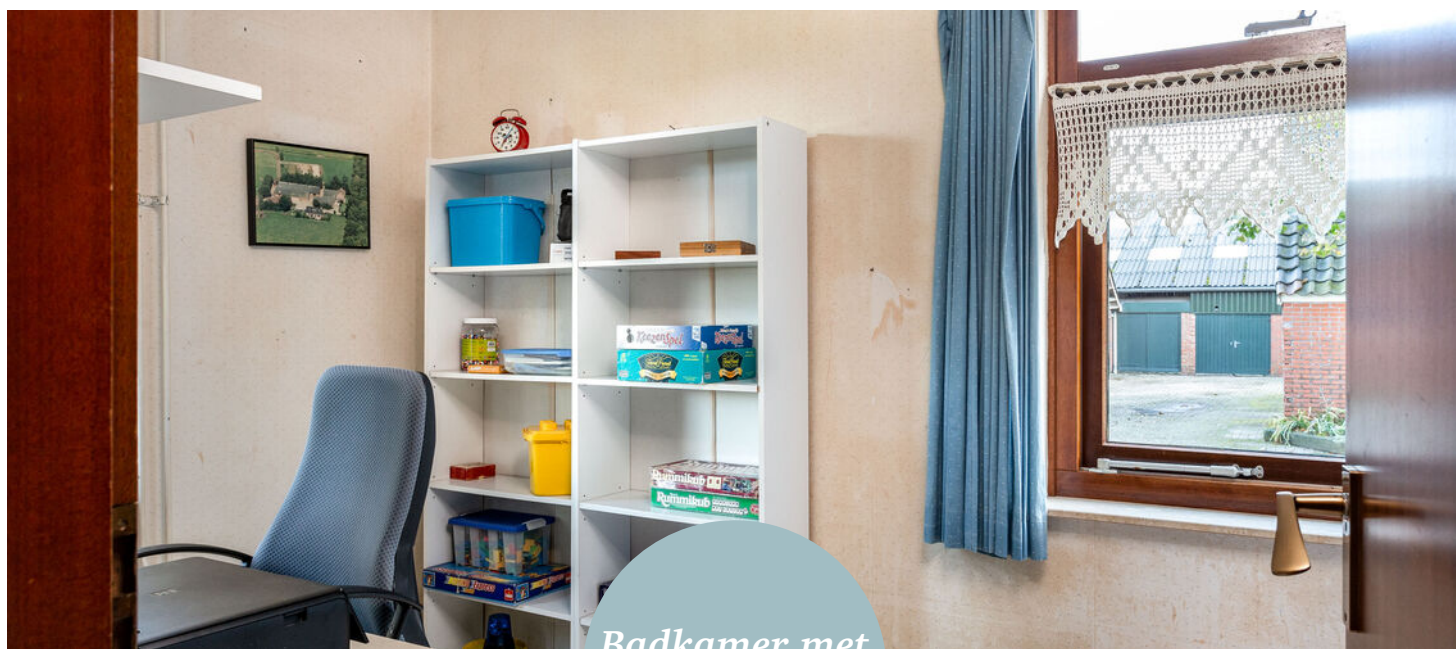


## Royale keuken

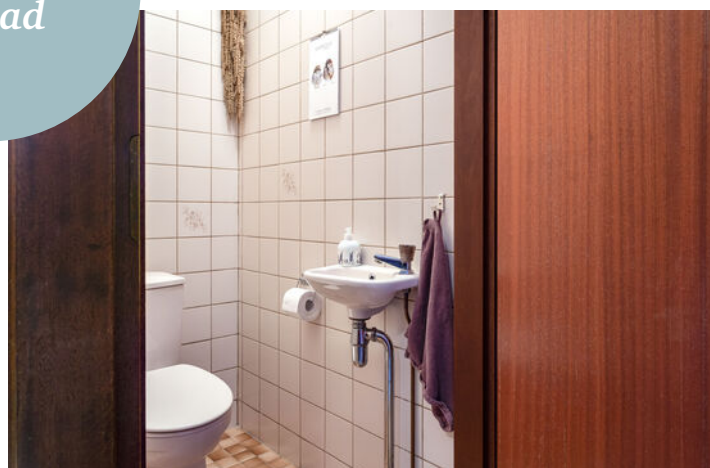
De keuken is royaal opgezet met een bijzonder grote hoeveelheid kastruimte en werkblad, maar ook nog ruimte voor een gezellige eettafel. Bovendien stapt u zo via de tuindeur op het zonneterras met groot zwenkarm zonnescherm. Ook in de bijkeuken heeft u nog extra bergruimte tot u beschikking.

Via de keuken bereikt u de woonkamer, die dankzij de traditionele schouw en openhaard, alsmede de bakstenen muren, karakter en authenticiteit ademt. Rondom de openhaard is ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl u aan de andere zijde van het vertrek ruimte heeft voor een gezellige eettafel aan het raam, van waaruit u fantastisch uitzicht over de weilanden heeft. De slaapkamer op de begane grond heeft vaste kasten en een fijne, lichte uitstraling dankzij de aanwezige raampartijen.





*Badkamer met  
ligbad*





*Drie  
slaapkamers*

# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping heeft u vanuit de overloop toegang tot de resterende drie slaapkamers. Deze kamers zijn alle drie van een riant formaat en dus zeer geschikt als comfortabele slaapkamer, maar ook in te zetten als bijvoorbeeld kantoor, speel- of hobbykamer, kinderkamer, garderobe of bijvoorbeeld fitnessruimte.





*Prachtige  
moestuin*

# BUITEN

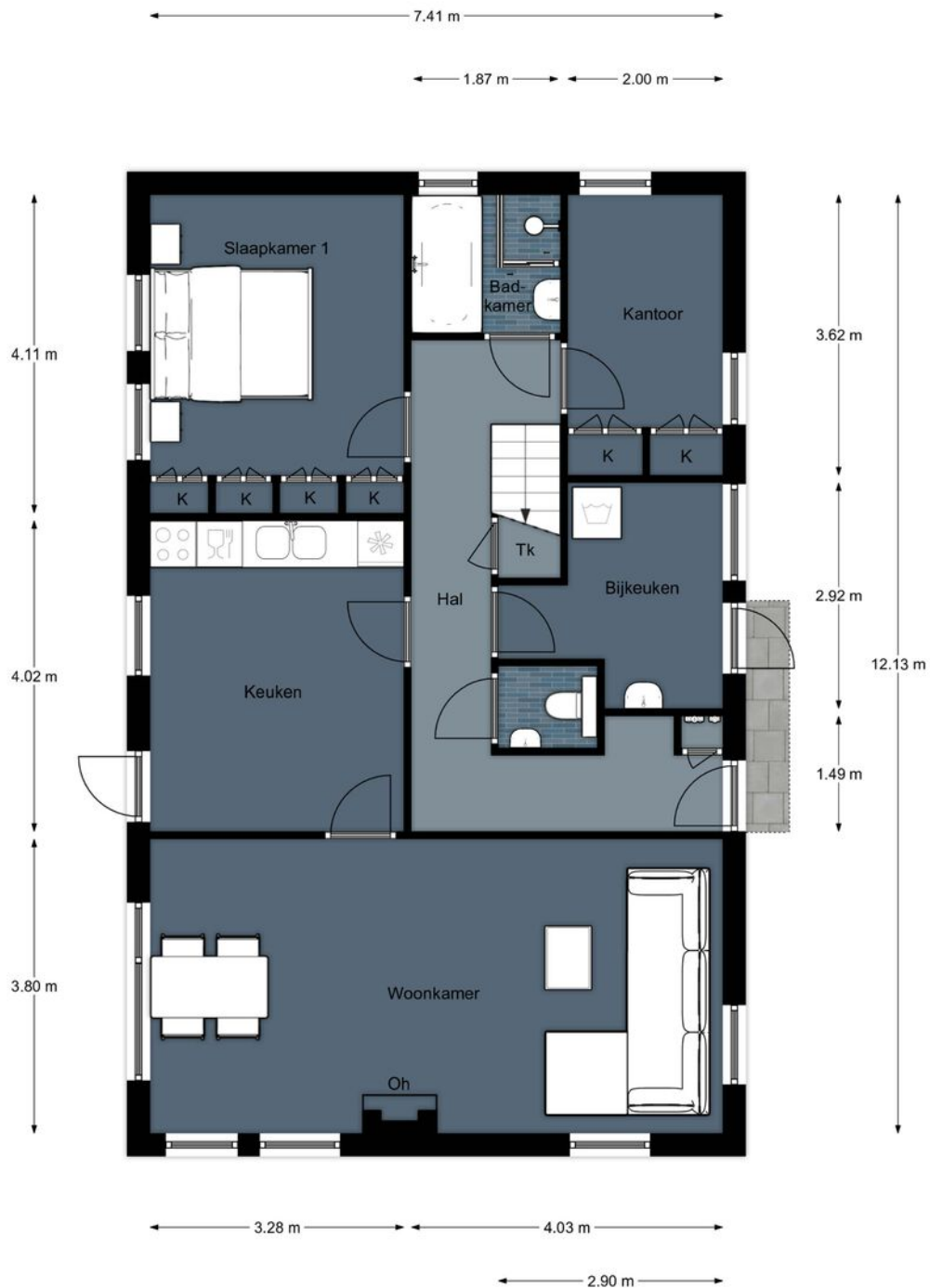
Rondom deze vrijstaande woning vindt u de tuin, met aan de voorzijde van het perceel verschillende fruitbomen op een uitstekend onderhouden grasveld. Aan de achterzijde bevindt zich een moestuin, alsook een stuk gras met potentie voor een gezellige en schaduwrijke zithoek. Tot slot is de zijkant van de woning voorzien van een prachtig betegeld terras met weids uitzicht.



De beplanting en begroeide pergola rondom dit terras, geven de heerlijke plek een stijlvolle sfeer mee.



# PLATTEGROND



Begane grond, Vredensweg 137 te Winterswijk Huppel  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

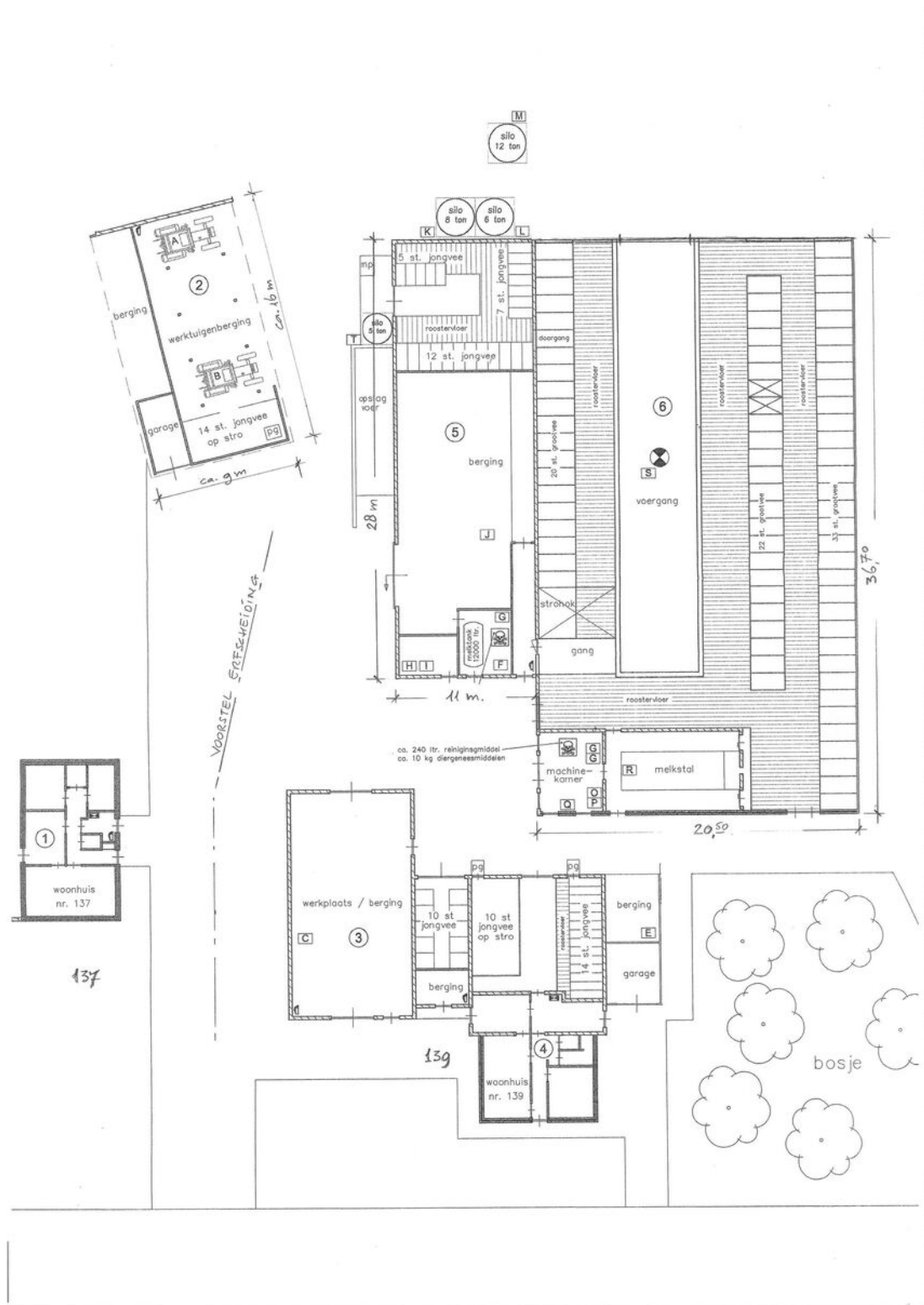


# PLATTEGROND



1e Verdieping, Vredenseweg 137 te Winterswijk Huppel  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# OVERZICHT ERF



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vredensweg 137



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 703</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

# SITUATIEKAART



## Percelen omljnd Vredenseweg 137

Auteur: Thoma Enning  
Datum: 17-09-2021  
Schaal: 1:1.500



Geoweb versie 5.4  
Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten onlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



# Artikel 35

## Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

### 35.1 geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 35.2 wijziging van een bestemming in de bestemming Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Bos of Natuur, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- er dient een inrichtings- en beheersvisie te worden opgesteld waarin de natuurontwikkeling dan wel de bosaanleg is uitgewerkt;
- de aanleg van bos is niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 35.3 wijziging van een bestemming in de bestemming Groen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Groen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- deze wijzigingsbevoegdheid mag niet worden uitgeoefend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
- zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 35.4 wijziging van een bestemming in de bestemming Water

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Water ten behoeve van waterretentie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- uit onderzoek blijkt dat waterretentie binnen het gebied noodzakelijk is;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **35.5 wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een wonen**

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

- voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
  - dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
  - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
  - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
  - dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

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

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

- in het geval er geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt:
  - mogen maximaal twee van de karakteristieke gebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 voor in totaal maximaal drie wooneenheden worden gebruikt (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning);
  - dienen alle overige voormalige bedrijfsgebouwen alsmede kassen, te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft, en

dienen voorts alle aanwezige kassen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, te worden gesloopt;

- dient de inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid minimaal 400 m<sup>3</sup> te bedragen;
- bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de bestaande oppervlakte tot een absoluut maximum van 150 m<sup>2</sup> per wooneenheid, met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het karakteristieke bebouwing betreft;
- onder de voorwaarde dat, hergebruik van de bijgebouwen niet wenselijk is vanwege de slechte beeldkwaliteit van de gebouwen, of fysiek niet mogelijk is vanwege de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen, wordt vervangende nieuwbouw voor een woonfunctie toestaan mits:
  - sanering plaatsvindt van alle aanwezige (bedrijfs-)gebouwen, met een minimum oppervlak van 500 m<sup>2</sup>, en alle kassen plaatsvindt, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing met dien verstande dat sloop van de bedrijfswoning niet noodzakelijk is;
  - de nieuwbouw maximaal één gebouw ten behoeve van maximaal twee wooneenheden, met bijbehorende bijgebouwen, omvat, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan gesloopte (bedrijfs-)gebouwen, niet zijnde kassen met dien verstande dat:
    - a. het totale aantal woningen (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning) op de locatie niet meer mag bedragen dan drie;
    - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 150 m<sup>2</sup> per wooneenheid bedraagt;
  - de inhoud van elke afzonderlijke woning minimaal 400 m<sup>3</sup> bedraagt en maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de oppervlakte van het gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt niet mag vergroot ten opzichte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de noodzaak van:
  - sloop van ontsierende bebouwing en bouwwerken;
  - een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
  - een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
  - dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;

- o dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
- o dat met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- o dat met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- o dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 35.7 wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf of een woning naar een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft:

- het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap in de bestemming Bedrijf;
- het veranderen van de bestemming Wonen in de bestemming Bedrijf;

met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- toegestaan zijn bedrijven als bedoeld in bijlage 1 dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan bedrijven genoemd in bijlage 1;
- minimaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak aan bestaande bedrijfs- of bijgebouwen en alle kassen dienen te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- in afwijking van het bepaalde onder b kan in uitzonderlijke gevallen waarbij de ruimtelijke inpassing reeds bijzondere grote inspanningen vergt met een geringere hoeveelheid sloop worden volstaan;
- voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt de in onderstaande tabel aangegeven maximumoppervlakte in m<sup>2</sup> zoals die geldt ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel met dien verstande dat voor zover de functie plaatsvindt binnen één gebouw, de oppervlakte maximaal de oppervlakte van dat gebouw mag bedragen.

	'EHS natuur'	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie / toerisme	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Dagrecreatie / toerisme	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Zorg	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Opslag	x	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Overige hoofdfuncties	x	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten is de hoogste oppervlakenorm bepalend met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;



- uitbreiding van de krachtens het wijzigingsplan toegestane oppervlakte ten behoeve van niet-agrarische functies is, na inwerkingtreding van het wijzigingsplan, niet toegestaan;
- voor zover de recreatieve-activiteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, in aanvulling op het bepaalde in de tabel, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de noodzaak van:
  - sloop van ontsierende bebouwing en bouwwerken;
  - verkleining van het bouwperceel of bestemmingsperceel;
  - een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
  - een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
  - een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
  - dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
  - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
  - dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

### **35.8 wijziging in verband met de omzetting van de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap in de bestemming Wonen - Buurtschapskern**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitbreiding buurtschapskern' te wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap in de bestemming Wonen - Buurtschapskern, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- het aantal nieuw te bouwen woningen is maximaal 8;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
- dat met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- dat met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- dat beschermde planten- en diersoorten niet onevenredig worden geschaad;
- dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

# OVER ONS


## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je  
graag verder!*











## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Enning!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Enning Makelaars**  
 +31 (0)5 43 51 61 51  
 [info@thomaenning.nl](mailto:info@thomaenning.nl)

 /thomaenningmakelaars  
 @thomapost.nl  
 /company/thomapost

Burgemeester Bosmastraat 2D  
7101 DG Winterswijk  
**thomaenning.nl**