

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager : B. Selle - Colstee
Datum besluit : 9 februari 2021
Onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning bouwwerk en
planologisch splitsen
Gemeente / locatie : Ratumseweg 51
OLO-nummer : 5367893
Zaaknummer : 210792
Activiteiten : Splitsen van een woning

ONTWERPBESLUIT

Onderwerp

Op 6 augustus 2020 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw B. Colstee. De aanvraag betreft het planologisch splitsen- en verbouwen van een woning. De aanvraag gaat over de locatie aan de Ratumseweg 51 te Winterswijk Ratum. De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer: 5367893, zaaknummer: 210792, OM 20200180.

Besluit

Wij besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen aan mevrouw Selle - Colstee een omgevingsvergunning te verlenen:

- a. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo (het planologisch strijdig gebruik van een bouwwerk) te verlenen voor het planologisch splitsen van een woning. Aan de vergunning zijn de voorschriften in het hoofdstuk 'Voorschriften planologisch splitsen' verbonden;
- b. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (bouwen van een bouwwerk) te verlenen voor het verbouwen van een boerderij tot woonhuis. Aan de vergunning zijn de voorschriften in het hoofdstuk 'Voorschriften bouwen' verbonden;

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de onderstaande gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Gewaarmerkte stukken (documenten met stempel)

- Gewaarmerkte stukken_gecombineerd

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders gemeente Winterswijk,



D. Migchelbrink
Bouwtechnisch medewerker, Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Deze beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.¹ De wet bepaalt namelijk dat die procedure van toepassing is.²

Het ontwerp van dit besluit heeft ter inzage gelegen van maandag 16 december 2020 tot en met 27 januari 2021. Hiervan is verkort melding gedaan via www.officielebekendmakingen.nl en het Achterhoek nieuws.

Toen het ontwerpbesluit ter inzage lag, kon iedereen zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit. Er zijn binnen dit termijn geen zienswijzen ingediend.

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat een vergunninghouder gebruik kan maken van deze omgevingsvergunning na afloop van de beroepstermijn.

De beroepstermijn begint op de dag na ter inzagelegging van het besluit. Dit besluit wordt bekend gemaakt in het Achterhoek Nieuws van dinsdag 9 februari 2021 en op de website <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf woensdag 10 februari 2021 tot en met dinsdag 23 maart 2021 ter inzage.

Belanghebbenden hebben gedurende die 6 weken de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen het besluit bij de Rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Tijdens de beroepsperiode kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking of een onderdeel hiervan.

Met de indiening van het beroepschrift wordt de werking van het besluit niet opgeschort. Wel kunnen belanghebbenden, indien een beroepschrift is ingediend, aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank verzoeken het besluit te schorsen via het treffen van een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter kan het verzoek inwilligen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Een beroep- en verzoekschrift kan een belanghebbende ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het indienen van beroep en het verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie hierover ontvangt u van de Rechtbank Gelderland bij het indienen van een beroep- en verzoekschrift. Zie ook <https://www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Kosten-rechtszaak/Griffierecht>.

¹ Afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) en § 3.3 Wabo.

² Artikel 3.10, lid 1, aanhef en onder a Wabo en artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder 3 Wabo.

INHOUDSOPGAVE

1	Procedurele aspecten	5
1.1	Gegevens aanvrager	5
1.2	Projectbeschrijving	5
1.3	Omschrijving van de aanvraag.....	5
1.4	Bevoegd gezag en vergunningplicht	5
1.5	Volledigheid van de aanvraag	5
1.6	Procedure (uitgebreid).....	5
1.7	Adviezen en Verklaring van geen bedenkingen (VVGB).....	6
2	Voorschriften planologisch splitsen	7
2.1	Inrichtingsplan	7
2.2	Parkeren	7
3	Voorschriften bouw	7
3.1	Aanwezigheid vergunning	7
3.2	Archeologie.....	7
3.3	Bouwbesluit.....	7
3.4	Handhaving	7
4	Overwegingen planologisch splitsen.....	8
4.1	Planologisch toetsingskader.....	8
5	Overwegingen bouwen	9
5.1	Planologisch toetsingskader.....	9
5.2	Redelijke eisen van welstand.....	9
5.3	Bouwbesluit/Bouwverordening	9
6	Landschappelijk inpassingsplan Ratumseweg 51	10

1 PROCEDURELE ASPECTEN

1.1 Gegevens aanvrager

Op 6 augustus 2020 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van mevrouw B. Colstee, Ratumseweg 51 te Winterswijk Ratum.

1.2 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het planologisch splitsen en verbouwen van een woning.

Gelet op de bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

1. Het planologisch splitsen van een woning (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)
2. Het verbouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, (Wabo))

1.3 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen:

- Aanvraagformulier, OLO nummer 5367893 met bijlagen;
 1. papierformulier
 2. Publiceerbareaanvraag
 3. Bouwtekening_1990_dd_27_10_2020
 4. Landschapsplan
 5. Situatietekening

1.4 Bevoegd gezag en vergunningplicht

Wij zijn bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.4, eerste lid 1, van de Wabo.

1.5 Volledigheid van de aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid voor zover dat betrekking heeft op de activiteit 'planologisch splitsen' en 'bouwen'. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

1.6 Procedure (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht jo. § 3.3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingswet toegepast. In verband met het planologisch strijdig gebruik zijn wij verplicht om van de aanvraag kennis te geven in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze.

1.7 Adviezen en Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Als een bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan dan kan het college van burgemeester en wethouders van het bestemmingsplan afwijken. Volgens artikel 2.27 van de Wabo moet in beginsel aan de gemeenteraad gevraagd worden om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voor het toepassen van een omgevingsvergunning strijdig gebruik, ofwel Wabo-projectbesluit (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo) voor een bepaald project is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld voor welke gevallen geen vvgb gevraagd hoeft te worden. "Projecten die in overeenstemming zijn met een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader zoals een beleidsnota, stedenbouwkundige visie, structuurvisie, gebiedsvisie, masterplan of projectplan" hoeven niet te zijn voorzien van een aparte vvgb van de raad.

Het ruimtelijk kader voor woningsplitsing is de 'Omgevingsvisie Buitengebied'. In paragraaf 4.1 wordt nader onderbouwd dat het initiatief bijdraagt aan en past binnen de gestelde doelen van de 'Omgevingsvisie Buitengebied'. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met deze visie en kan worden gesteld dat voorliggend verzoek past binnen de categorieën van aangewezen gevallen door de raad. Een vvgb is dan ook niet nodig.

2 VOORSCHRIFTEN PLANOLOGISCH SPLITSEN

2.1 Inrichtingsplan

Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning dient uitvoering te zijn gegeven aan de maatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan 'Ratumseweg 51', en overeenkomstig dit inrichtingsplan in stand worden gehouden.

2.2 Parkeren

Overeenkomstig het 'Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk' dienen, ook binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, op het perceel 5 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand worden gehouden.

3 VOORSCHRIFTEN BOUW

3.1 Aanwezigheid vergunning

De omgevingsvergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaren belast met het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

3.2 Archeologie

Eventuele archeologische vondsten bij sloop-, bouw en/of graafwerkzaamheden moeten worden gemeld.

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het verdient tevens aanbeveling de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente, waar de vondst is gedaan, hiervan per direct in kennis te stellen.

3.3 Bouwbesluit

De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.

3.4 Handhaving

De houder van de omgevingsvergunning geeft aan team Handhaving b.v. per email handhaving@winterswijk.nl onder vermelding van zaaknummer 175160 kennis van de aanvang van de onderstaande werkzaamheden:

- ontgravingswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee dagen van tevoren;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
- het storten van beton tenminste één dag van tevoren;
- het ter keuring gereed liggen van het rioleringsstelsel, voordat dit stelsel wordt afgedekt.

Uiterlijk op de dag dat de bouwwerkzaamheden, waarop deze vergunning betrekking heeft, worden beëindigd, moet dit worden gemeld bij team Handhaving. Het melden van het gereed zijn van de werkzaamheden kan eveneens via het bovenstaande emailadres.

4 OVERWEGINGEN PLANOLOGISCH SPLITSEN

4.1 Planologisch toetsingskader

Bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk'

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk' en het facetbestemmingsplan 'parkeren Winterswijk'. De woning heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk' de bestemming 'Wonen'. Op basis van bestemmingsomschrijving is het bestaande aantal woningen toegestaan. Door de woning te splitsen ontstaat er één extra wooneenheid, waardoor het aantal woningen toeneemt.

Daarmee is de aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In artikel 18.4.1 van het geldende bestemmingsplan zijn de afwijkingsregels voor woningsplitsing opgenomen. Belangrijke voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen zijn dat de te splitsen hoofdbouwmassa een inhoud heeft van meer dan 900 m³ en dat elke afzonderlijke woning na splitsing een minimale inhoud van 400 m³ heeft. De te splitsen woning heeft een inhoud van circa 600 m³ en na de splitsing bestaat de inhoud van de eenheden uit circa 335 m³ en 265 m³. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarden van de splitsingsregeling uit het geldende bestemmingsplan. Artikel 18.4.1 kan daardoor niet gebruikt worden om de splitsing te vergunnen.

Omgevingsvisie Buitengebied

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Buitengebied' vastgesteld. In de omgevingsvisie is opgenomen dat woningsplitsing ten goede kan komen aan het bieden van een goed woningaanbod voor de gewenste doelgroep, waardoor we flexibel omgaan met bestaande (woon)bebouwing voor wat betreft de grootte van de woning. Dit betekent dat ook woningen die kleiner zijn dan 900 m³ nu in aanmerking kunnen komen voor woningsplitsing. Woningssplitsing is voor de gemeente Winterswijk bespreekbaar als voldaan wordt aan de bouwwet- en regelgeving ende uitkomst van de erfafweging positief is.

Landschappelijke inpassing

Om tot een positieve erfafweging te komen is door Buro Collou het 'Landschappelijk inpassingsplan Ratumseweg 51' opgesteld, waarin de ruimtelijke inpassing van de gesplitste woning in de omgeving is verantwoord.

Naast de werktuigenberging wordt een hoogstam boomgaard, bestaande uit 12 stuks fruitbomen, aangeplant. Deze zal worden beheerd door middel van begrazing door schapen. Het perceel wordt omrasterd door schapengaas in combinatie met onbewerkte palen. Een boomgaard in combinatie met extensief beheerd grasland, omringd door oude bomen, is een goede habitat voor de steenuil. Om het verblijf van deze soort te stimuleren, zal op het erf een steenuilenkast worden opgehangen.

Conclusie

Op basis van deze te nemen maatregelen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een positieve erfafweging. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen in de omgevingsvisie buitengebied.

5 OVERWEGINGEN BOUWEN

5.1 Planologisch toetsingskader

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Integrale herziening Buitengebied Winterswijk". De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming "Wonen". Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en de gebiedsaanduidingen 'ehs verweving' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het bouwplan, planologisch splitsen van een woning, is strijdig met het geldende bestemmingsplan. In het hoofdstuk 4 "overwegingen planologisch splitsen" is hierop uitgebreid ingegaan en aangegeven op welke manier hieraan toch medewerking kan worden verleend.

5.2 Redelijke eisen van welstand

Op grond van het bepaalde in artikel 12, eerste lid van de Woningwet mag het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Er vindt geen wijziging plaats aan het uiterlijk van het gebouw. Het plan hoeft dan ook niet te worden beoordeeld voor redelijke eisen van welstand.

5.3 Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften.

Het Bouwbesluit 2012 regelt onder andere het brandveilig gebruik van bouwwerken. Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.

De scheidingsmuur is 60min Weerstand Branddoorslag Brandoverslag (WBDBO).

Volgens Art2.83 uit het Bouwbesluit 2012 is iedere zelfstandige woonfunctie een aparte brandcompartiment.

**6 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
RATUMSEWEG 51**

Datum ontvangst

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer 5367893
Aanvraagnaam Woningenplitsing
Uw referentiecode -

Ingediend op 06-08-2020
Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving Aanvraag woningenplitsing
Opmerking -
Gefaseerd Nee
Blokkerende onderdelen weglaten Ja
Kosten openbaar maken Nee
Bijlagen die later komen Niet van toepassing
Bijlagen n.v.t. of al bekend Kwaliteitsverklaring, installaties, bestemmingsplan, constructieve veiligheid, overige gegevens veiligheid, gezondheid en welstand. Deze bijlagen zijn niet van toepassing bij de aanpassing van een brandcompartiment.

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Winterswijk
Bezoekadres: Stationsstraat 25 te Winterswijk
Postadres: Postbus 101
7100 AC Winterswijk
Telefoonnummer: 0543-543543
Faxnummer: 0543-543065
E-mailadres: gemeente@winterswijk.nl
Website: www.winterswijk.nl

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formuliersversie
2020.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht Man
 Vrouw
 Niet bekend

Voorletters B.

Voorvoegsels -

Achternaam Colstee

2 Verblijfsadres

Postcode 7106CH

Huisnummer 41

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Ratumseweg

Woonplaats Winterswijk Ratum

3 Correspondentieadres

Adres Ratumseweg 41
7106CH Winterswijk Ratum

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Formuliersversie
2020.01

Locatie

1 Adres

Postcode	7106CH
Huisnummer	51
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Ratumseweg
Plaatsnaam	Winterswijk Ratum
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Formuliersversie
2020.01

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend
object? Ja
 Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen? Ja
 Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting Het wijzigen van brandcompartimenten.

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? Ja
 Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 120

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 110

7 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 boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Bovenstaande is niet van toepassing bij het aanpassen van
een brandcompartiment.

8 Mondeling toelichten

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

- Ja
 Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Formuliersversie
2020.01

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Afwijken van het bestemmingsplan om de woning planologisch te splitsen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Gebruik als zijnde woning met inwoning.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Gebruik als zijnde 2 woningen.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Het beoogde gebruik zal niet wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik, met de uitzondering dat er twee beoogde wooneenheden zullen ontstaan.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Formuliersversie
2020.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Landschapsplan_pdf	Landschapsplan-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-08-06	In behandeling
200806_Huidige_situatie_pdf	200806.Huidige situatie.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2020-08-06	In behandeling
200806_Situatie_na_splitsing_pdf	200806.Situatie na splitsing.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2020-08-06	In behandeling

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Winterswijk van 7 april 2016



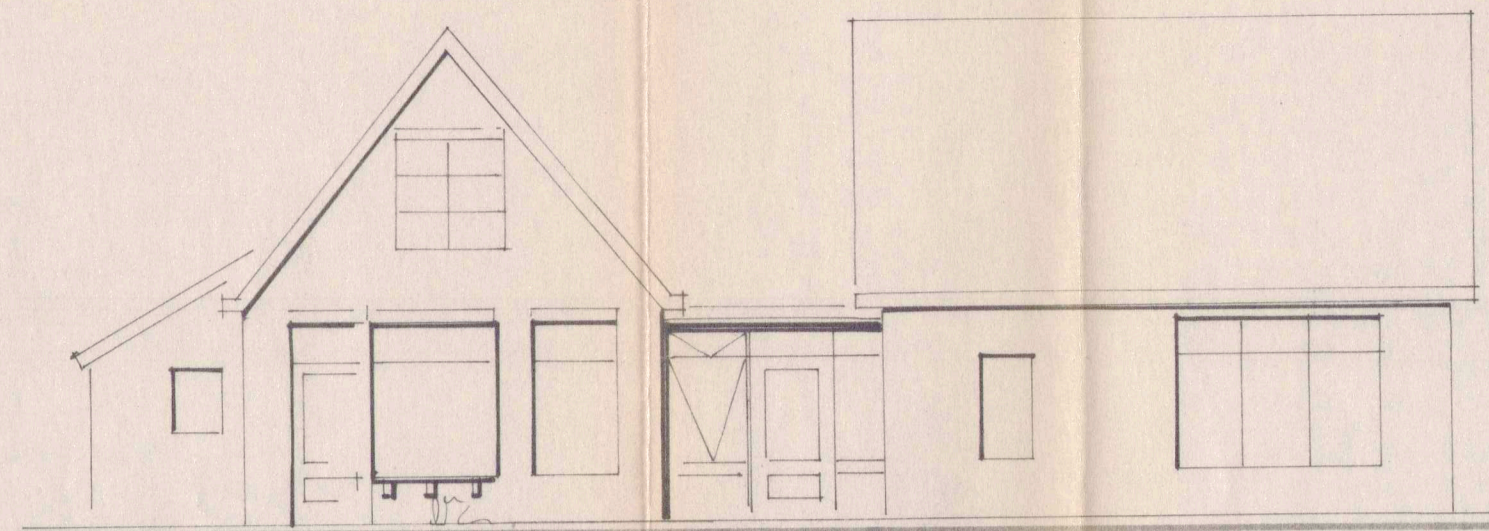
gemeente Winterswijk

zaaknummer 9 februari 2021
zaaknummer 210792

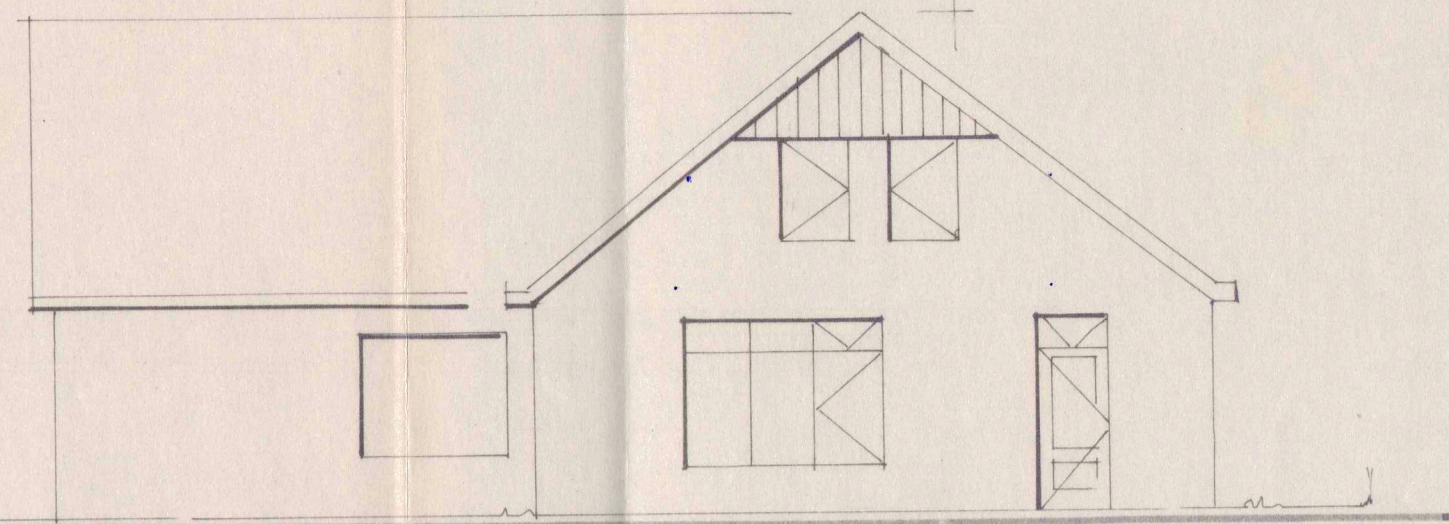
Behoort bij besluit van burgemeester



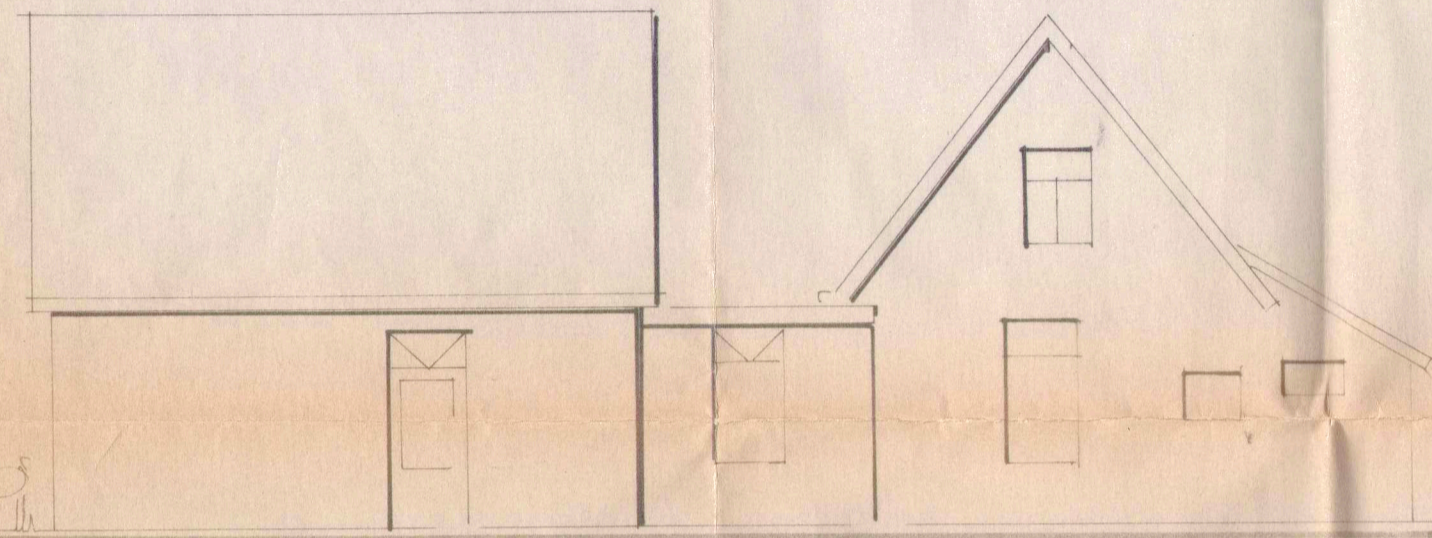
l. zijgevel blijft ongewijzigd



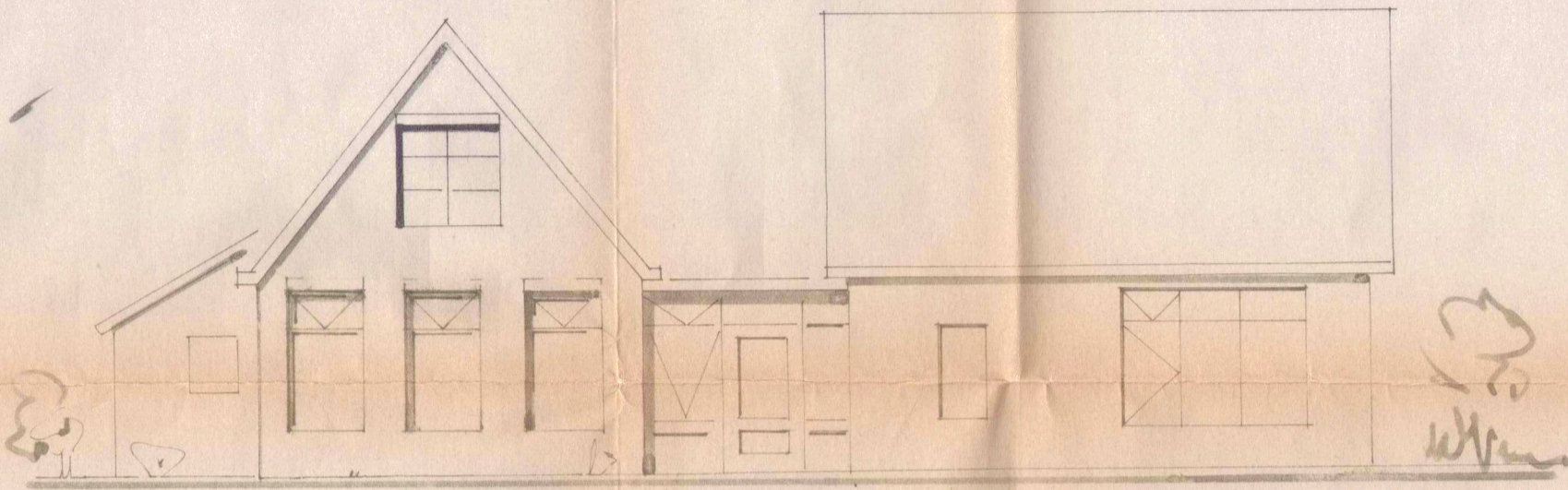
best. voorgevel



r. zijgevel blijft ongewijzigd

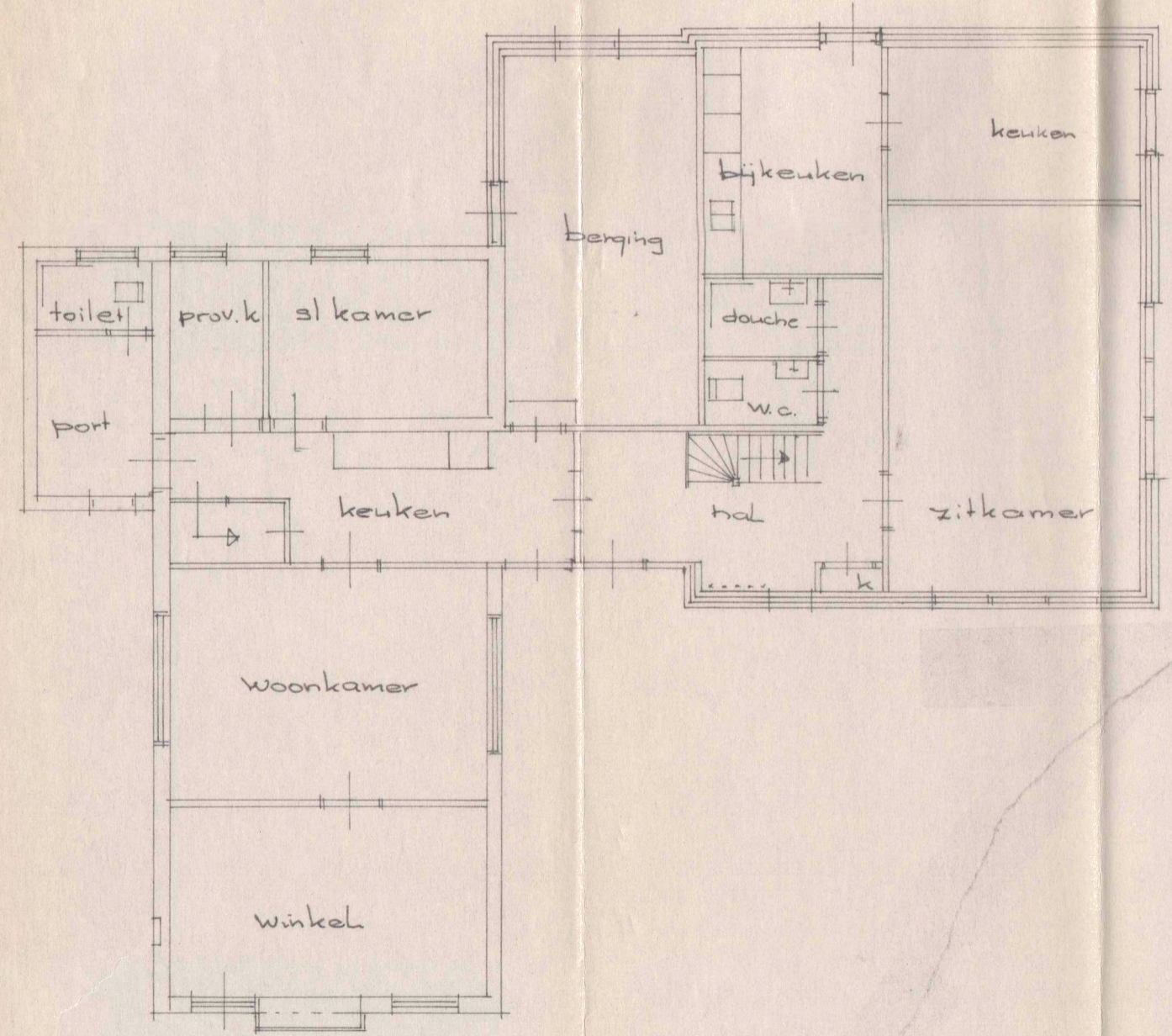


achtergevel blijft ongewijzigd

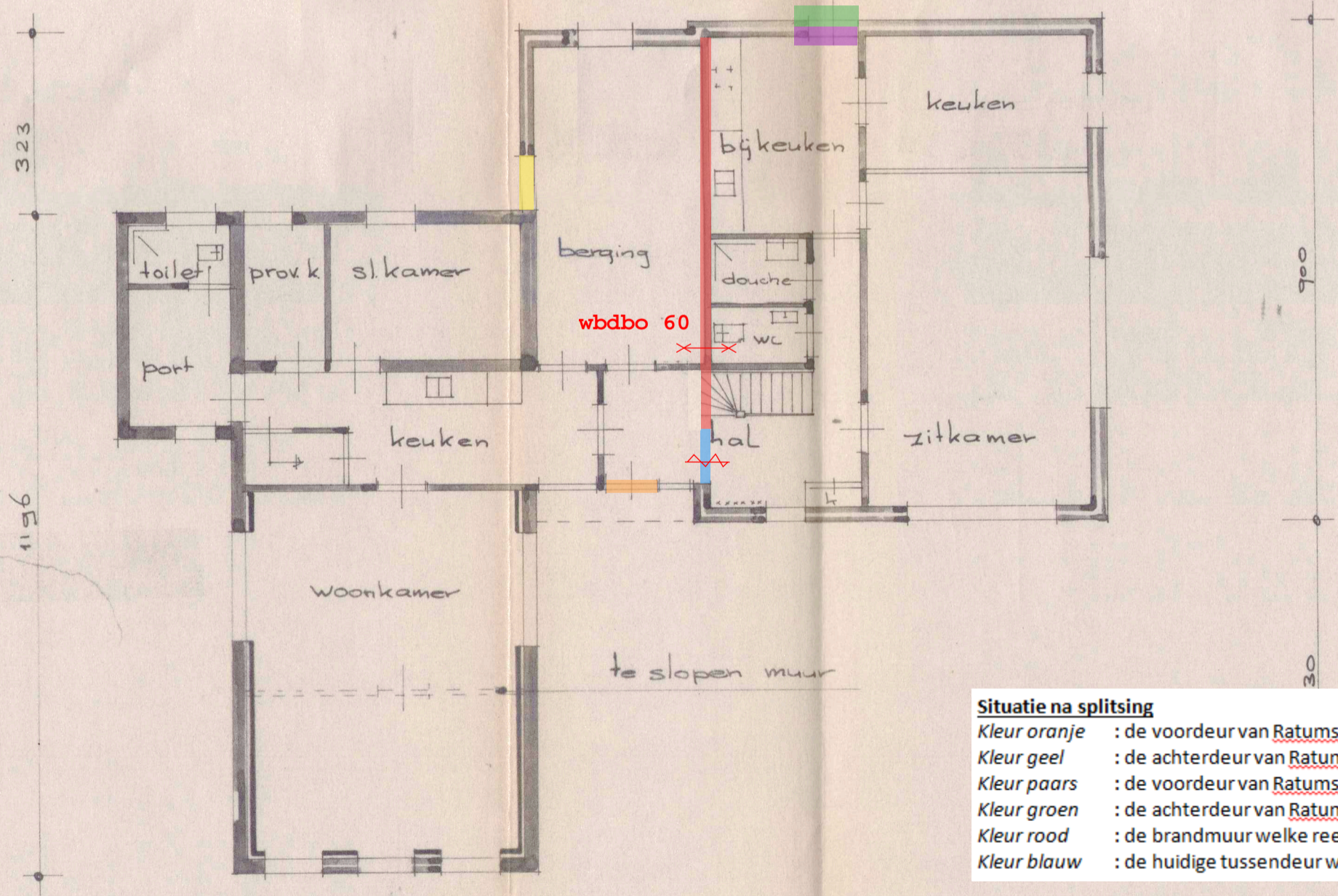


gewijzigde voorgevel

technische gegevens bats uitbreiding woonkamer
 vloer: bestaande uit 1 laag pvc folie, 5cm pur isolatie, 8cm beton met kruisnet $\phi 5-150$, 3cm afwerklaag
 wanden: 7cm gasbeton, 5cm pur isolatie aansluitend aangebracht tegen het binnen spouwblad
 plafonds: 10 mm gipsplaat bevestigd op regels, hoh 300mm
 gevels: rode baksteen als bestaand
 dak: bruin-grijze pannen
 kozijnen/ramen: de hardhouten kozijnen en ramen in kleur als bestaand worden voorzien van dubbele beglazing



best. plattegrond



plattegrond

Situatie na splitsing
 Kleur oranje : de voordeur van Ratumseweg 51
 Kleur geel : de achterdeur van Ratumseweg 51
 Kleur paars : de voordeur van Ratumseweg 53
 Kleur groen : de achterdeur van Ratumseweg 53
 Kleur rood : de brandmuur welke reeds aanwezig is tussen de woningen nummer 51 en 53
 Kleur blauw : de huidige tussendeur welke vervangen zal worden.



Situatie gemeente Winterswijk
 Sectie C nr 4498
 legger art. 14046
 schaal 1:2500

ARCHIEF 08-11-89
 Bouw- en Woningtoezicht

opdrachtgever de hr. B.J. Colstee Ratum 51 Winterswijk	plan verbetering voorgevel Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van WINTERSWIJK van 23 JAN. 1990 no. 87444
schaal 1:100	get 5-10-89 HJS De secretaris,

- 1. Parkeerplaatsen 2x
- 2. Parkeerplaatsen 2x



Behoort bij besluit
van burgemeester
en wethouders van
Winterswijk van
7 april 2016



zaaknummer
9 februari 2021
zaaknummer 210792

behoort bij besluit
van burgemeester

Landschappelijk inpassingsplan Ratumseweg 51, 7106 CH Winterswijk- Ratum.

in behoeve van de bestemmingsplanprocedure.

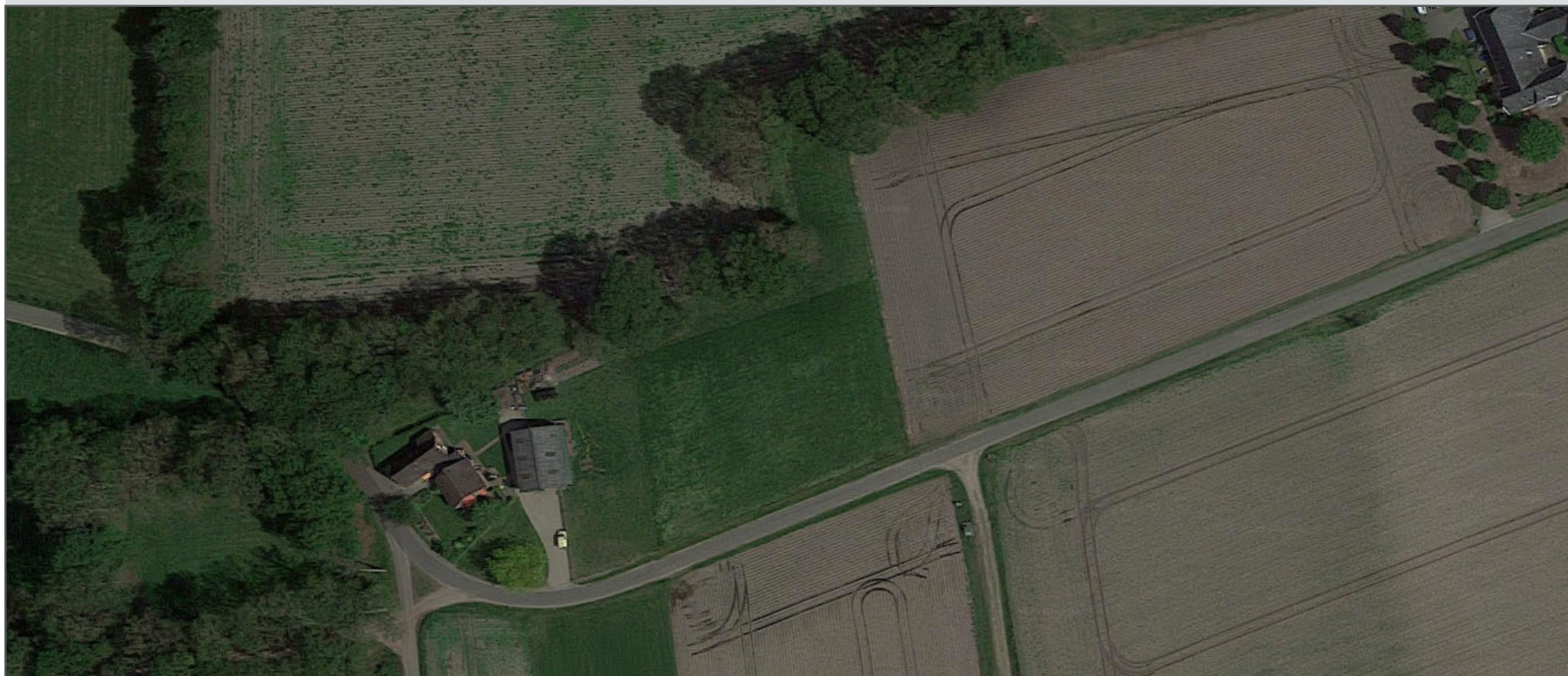
Opdrachtgever: Fam. Colstee

Datum: 23-07-2020

Opgesteld door: ing. J.Collou



BURO COLLOU
TUIN-&LANDSCHAPSONTWERP





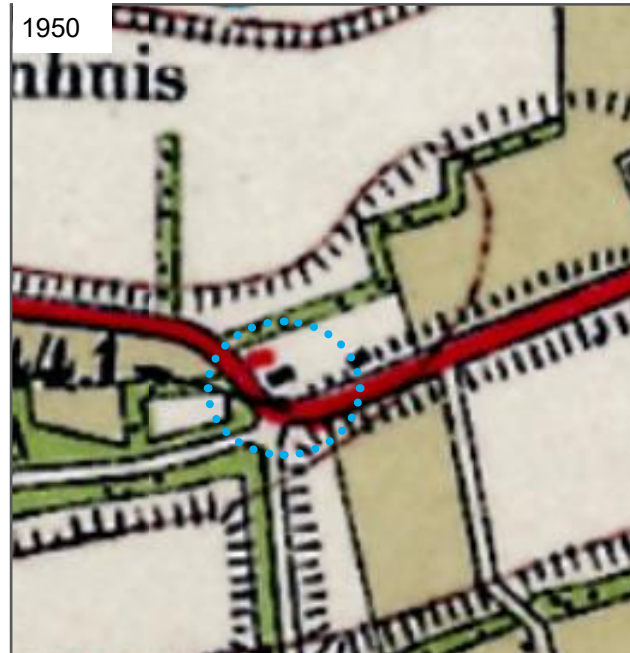
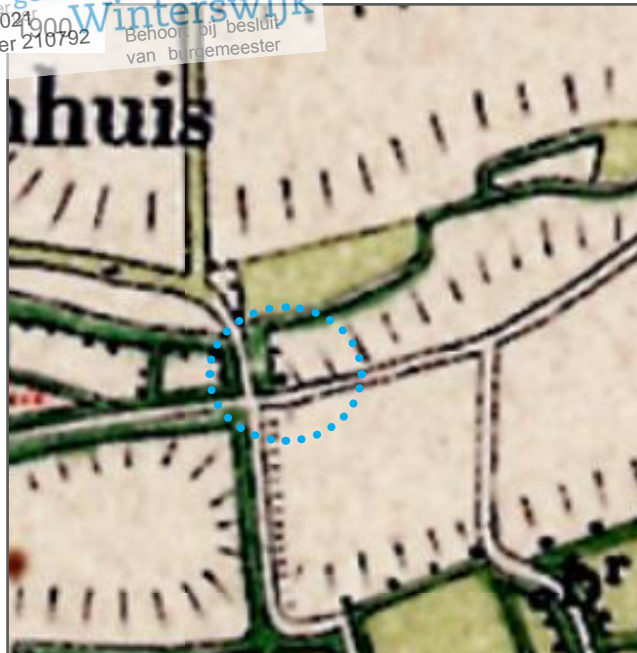
Familie Colstee heeft een verzoek tot woningsplitsing bij de gemeente Winterswijk op de locatie Ratumseweg 51 te Winterswijk Ratum. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Een van de voorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging is een erfinrichtings- en inpassingsplan waaruit de ruimtelijke inpassing van de woning in zijn omgeving moet blijken. De bestaande bebouwingssituatie zal niet structureel veranderen. De bestaande woning krijgt een kleine uitbreiding aan de achterzijde maar de erfstructuur blijft dezelfde. Het inpassingsplan zal gericht zijn op het toevoegen van landschappelijke en ecologische kwaliteit op de huidige locatie, passend binnen het landschapstype. In dit rapport wordt deze landschappelijke inpassing beschreven.



Afbeelding: Huidige bebouwingssituatie.



Afbeelding: Toekomstige bebouwingssituatie



Afbeeldingen: Historische topografische kaarten. Blauwe stippellijn geeft het plangebied aan. Bron: Kadaster

De planlocatie (aangegeven met een blauwe stippellijn) ligt aan de Ratumseweg 51. Het landschap rond de planlocatie behoort tot het landschapstype kampenlandschap. De karakteristiek van dit kleinschalige landschapstype wordt gevormd door: Afwisselend kleinschalig en gesloten karakter, onregelmatige verkavelingen, kronkelende wegen en waterlopen, erven met verspreid staande bebouwing met verschillende nokrichtingen, singels, bossen, houtwallen, weg- en erf-beplanting, hoogteverschillen door dekzandkopjes en welvingen, kampen en steilranden.

Op de kaart van rond 1900 is te zien dat de planlocatie op de rand van een kamp (onderdeel van een lange dekzandgordel) nog niet bebouwd is. Langs de randen van de kampen staan houtopstanden de wegenstructuur loopt langs deze (open) bollingen in het landschap alleen de huidige Ratumseweg loopt over een kamp.

Op de kaart van 1950 is te zien dat de wegen/padenstructuur ongewijzigd is. Er staat ondertussen bebouwing op de planlocatie. De Ratumseweg is prominenter aanwezig maar verder is de landschappelijke situatie ongewijzigd.

Op de kaart van 2019 is te zien dat het landschap nog steeds dezelfde structuur heeft. Het lijkt alsof de hout-singel aan de noordzijde van het perceel is verdwenen, maar de recente luchtfoto hiernaast laat zien dat dit niet het geval is. Behoud van de landschappelijke structuur is van belang. De beplanting om het erf kan worden versterkt, maar bijvoorbeeld de aanplant van houtsingels op de kamp is niet wenselijk.





Afbeelding: woning



Afbeelding: woning af te splitsen deel

Op de locatie staan de te splitsen woning en een werktuigen berging. Momenteel staan er tijdelijke woonunits, maar deze zullen weer worden verwijderd. Het bestaande woonhuis krijgt aan de achterzijde een aanpassing, het beeld vanaf de Ratumseweg blijft gelijk om de woning ligt een verzorgde tuin, passend bij de woning. Hier worden geen aanpassingen gedaan. De berging ligt open in het landschap en is hoog waardoor deze vrij prominent aanwezig is. Hier is landschappelijke winst te behalen door aanplant om de berging waardoor het beeld wordt gefilterd.



Afbeelding: werktuigenberging en tijdelijke woonunits.



Afbeelding: oude houtopstanden aan de noordzijde

Het omringende landschap bestaat uit oude houtopstanden voornamelijk bestaand uit eik. Het perceel naast de werktuigenberging bestaat uit grasland dat begraasd wordt door schapen.



Afbeelding: Oude houtopstanden aan de noordzijde met op de voorgrond het raster op de kavelgrens



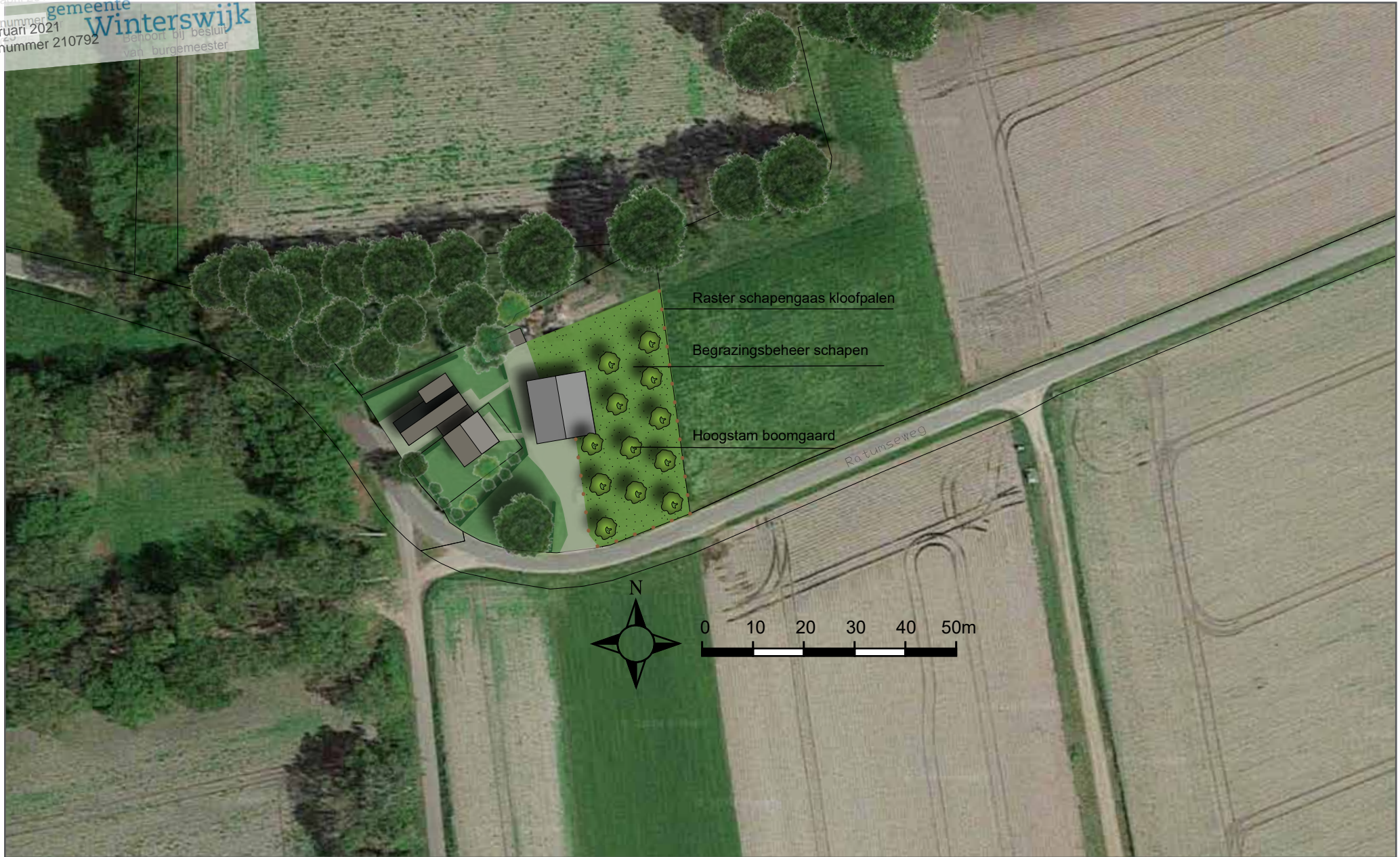
Afbeelding: Zicht vanaf het erf aan de voorzijde

Behoort bij besluit
van burgemeester
en wethouders van
Winterswijk van
7 april 2016
zaaknummer
9 februari 2021
zaaknummer 210792



Plankaart Landschappelijke inpassing

gemeente
Winterswijk
behoort bij besluit
van burgemeester





Op het perceel naast de werktuigenberging zal een hoogstam boomgaard worden aangeplant. Het perceel wordt beheerd door middel van begrazing (schapen). Het perceel wordt omraasd met schapengas in combinatie met onbewerkte kastanjepalen of eiken kloofpalen. De bomen worden aangeplant met boompaal en afgeschermd tegen vraat. Gebruik hiervoor milieuvriendelijke palen van Europees hardhout (eik, robinia en kastanje).

Aantal hoogstam fruitbomen 12 stuks met een onderlinge afstand van minimaal 8 meter. Bij voorkeur oude hoogstamboomgaarden (<https://landschapsbeheer-gelderland.nl/collectieboomgaard/>) Sortiment nader te bepalen.

Een boomgaard in combinatie met extensief beheerd grasland, omringd door oude bomen is een goede habitat voor de steenuil. Om het verblijf van deze soort te stimuleren zal op het erf een steenuilenkast worden opgehangen. Bij voorkeur in een oude boom (niet langs de weg) op een hoogte van twee tot vier meter. In de nestkast kan bladaarde of molm worden aangebracht als nestmateriaal.

Bijgevoegd informatie van Stichting Landschapsbeheer Gelderland over aanleg en beheer van de boomgaard.



Afbeelding: Boomgaard met vraat bescherming.



Afbeelding: Steenuilenkast Bron: Vivara

De plaats van de steenuilenkast kan in afstemming met de steenuilenwerkgroep Winterswijk worden bepaald. De werkgroep kan hiervoor benaderd worden.



Stichting Landschapsbeheer Gelderland heeft een reeks informatiebladen voor bewoners van het buitengebied ontwikkeld. Hierin staan praktische tips voor de aanleg en beheer van kleine landschapselementen, teneinde de kwaliteit van het landschap te versterken.

Hoogstamboomgaard

Een hoogstamboomgaard is een karakteristiek landschapselement, bestaande uit meerdere fruitbomen op een weide, vaak omhaagd. De eerste zijtakken groeien op minimaal 180 centimeter boven de grond uit de stam.



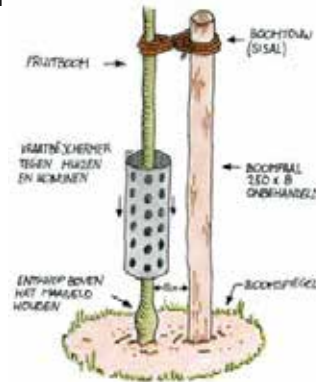
ALGEMENE AANPLANTINSTRUCTIE

1. Het aanplanten van een boomgaard kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest.
2. Voor de aanplant van een boomgaard is het aan te bevelen om oude rassen van hoogstam fruitbomen met de maatvoering 8-10 cm omtrek te gebruiken. Oude rassen zijn vaak minder ziektegevoelig. Bestrijdingsmiddelen zijn niet nodig.
3. Indien u niet direct alle bomen kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.



SPECIFIEKE AANPLANTINSTRUCTIE

1. Hoogstambomen kunnen meer dan 10 meter hoog en breed worden. Het is daarom belangrijk bij aanplant de fruitbomen op ruime afstand van elkaar te planten.
2. Plant daarom appelbomen minstens 10 meter uit elkaar, peren en kersen 8 meter en pruimen 6 meter uit elkaar.
3. Voor het planten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat moet daarom een afmeting hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
4. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op ongeveer 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (zuidwesten). Bevestig de jonge boom met sisal boomtouw aan de boompaal. Knoop het touw aan de paal en draai het touw circa 3 maal in een 8-vorm om de boom. Leg een knoop in het touw om deze aan de paal te bevestigen. Snijd overtollig touw af. U kunt nu het plantgat weer dichtgooien. Pas bij arme grond bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.
- 5.



aanplant fruitboom

INSTRUCTIES NA AANPLANT

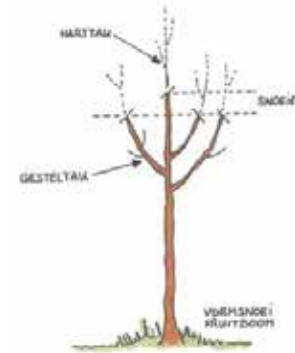
1. Plaats een boombeschermer rondom de boom, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste 2 jaar na aanplant voldoende water in droge perioden.



fruitboom met raster

BEHEERINSTRUCTIES

Het snoeien van fruitbomen wordt al eeuwen toegepast. Het snoeien van de fruitboom in de jeugdfase wordt de vormsnoei genoemd. De vormsnoei zorgt voor een bepaald model. Wanneer dat model is bereikt volgt de onderhoudssnoei. Ook kunnen fruitbomen op verschillende manieren gesnoeid worden. Bijvoorbeeld met als doel productie of als doel het landschappelijk beeld. Landschapsbeheer Gelderland geeft basiscursussen voor het snoeien van hoogstamfruit.



vormsnoei fruitboom

Vormsnoei

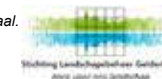
De vormsnoei is vooral belangrijk bij de jonge bomen. Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm. Bij de appel wordt over het algemeen een bolvorm aangehouden zonder harttak. Peren vormen van nature meer een kroon met een harttak. Deze kroon krijgt meer een piramidale vorm. Nadat de fruitboom is aangeplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen. Uit het gestel worden vaak niet meer dan 4 gesteltakken aangehouden, de overige takken kunnen worden weggesnoeid. Afhankelijk van de soort kunt u kiezen voor het behouden of weghalen van de harttak.

Onderhoudssnoei

Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten. In een regelmatig onderhouden, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchttakken. Een ander deel dient te worden verwijderd.

Tekst en beeld:

Stichting Landschapsbeheer Gelderland, Rosendaal 2a, 6891 DA Rozendaal.
T 026-3537444. E info@landschapsbeheergelderland.nl.
I www.landschapsbeheergelderland.nl.
2013, op de website is de hele reeks te bekijken.



Zorg voor ons landschap
MAAK JE ERF GOED

Landschapsbeheer Gelderland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Gelderland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaar van de grond: particulieren, boeren en overheid.