Ontwerpbesluit - omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Zaaknummer 159066, OM 20180120
blad 1 van 4

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Winterswijk;

gezien het verzoek van hee[redacted]

woonachtig op het adres

in woonplaats ;

gedagtekend d.d. datum, ontvangen d.d. 2 september 2020,

waarbij omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het splitsen van een woning en het bouwen van een veranda;

op het perceel bekend als Schaapsweg 4 Winterswijk Huppel;

Besluiten vergunning te verlenen

1. Voor het bouwkundig splitsen van een woning en het bouwen van een veranda (Art. 2.1, lid 1, onder a Wabo);

2. voor het afwijken van een bestemmingsplan (Art. 2.1, lid 1, onder c Wabo, Art. 2.12, lid 1 sub a, onder 3º Wabo) voor het splitsen van een woning en het bouwen van een veranda;

De vergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat binnen een 3 maanden nadat de splitsing is gerealiseerd, de betonplaat is verwijderd en dat in het eerst volgende plantseizoen nadat de splitsing is gerealiseerd het struweel is aangeplant en in stand wordt gehouden, dit alles overeenkomstig de landschappelijke inpassing die is opgenomen in bijlage 4.2 bij de ruimtelijke onderbouwing en dat de bestaande notenboom zoals aangegeven in bijlage 4.2 bij de ruimtelijke onderbouwing in stand wordt gehouden.

Onderdeel van het besluit vormt:

- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen

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

ONTWERP VERGUNNING

Gewaarmerkte stukken gecombineerd (documenten met stempel)

- 4898535_1599032186556_publiceerbareaanvraag.pdf
- 4898535_1599031421267_Gevels_en_plattegronden_bestaand.JPG
- 4898535_1599031508889_DO-01a_Splitsingstekening_02-09-2020.pdf
- 4898535_1599031583162_Afwijken_richtafstand_VNG_Schaapsweg_4.pdf
- 4898535_1599031735494_Ruimtelijke_kwaliteit_Schaapsweg_4.pdf
- ondertekenende toelichting AIM Schaapsweg 6.pdf

Procedure
Wij hebben de ontwerpverguninng voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag omgevingsvergunning en de ontwerpvergunning inclusief bijbehorende Ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) ligt met ingang 10 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage.

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Met vriendelijke groet, <datum>
namens burgemeester en wethouders gemeente Winterswijk,

T. de Jong
Bouwtechnisch medewerker Team Vergunningverlening

ONTWERP VERGUNNING

Voorschriften
De volgende voorschriften maken deel uit van de omgevingsvergunning:

Voorschriften algemeeen

- De vergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat binnen een 3 maanden nadat de splitsing is gerealiseerd de betonplaat is verwijderd en dat in het eerst volgende plantseizoen nadat de splitsing is gerealiseerd het struweel is aangeplant en in stand wordt gehouden, dit alles overeenkomstig de landschappelijke inpassing die is opgenomen in bijlage 4.2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

- De bestaande notenboom zoals aangegeven in bijlage 4.2 bij de ruimtelijke onderbouwing wordt in stand gehouden.

- De parkeerbehoefte van de gesplitste woning dient op eigen grond te worden opgevangen. De parkeerbehoefte van een halfvrijstaande woning in het buitengebied is 2,3 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het plangebied ten gunste van de twee woningen samen een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen geldt. Hiervoor moet ruimte beschikbaar op het erf worden gesteld en in stand worden gehouden.

Voorschriften bouw

- 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.

- 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.

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

- De houder van de omgevingsvergunning geeft aan team Handhaving b.v. per email *handhaving@winterswijk.nl* onder vermelding van zaaknummer OM 20200197 kennis van de aanvang van de start van de bouwactiviteiten.

- 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.

ONTWERPVERGUNNING

Verklaring van geen bedenkingen
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 onde 3 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 vooraf 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.
Voor deze aanvraag is de ‘Omgevingsvisie Buitengebied’ van toepassing. In de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit wordt nader onderbouwd dat het initiatief bedraagt aan de gestelde doelen van de ‘Omgevingsvisie Buitengebied’. Omdat het initiatief in overeenstemming is met deze visie kan worden gesteld dat voorliggend verzoek past binnen de categorieën van aangewezen gevallen door de raad. Een vvgb is dan ook niet nodig.

Rechtsbeschermingsmiddelen
Voor de totstandkoming van de vergunning wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht jo. § 3.3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingswet toegepast. In verband met de activiteit ’planologisch splitsen van een boerderij’ moet een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd. Het betreft 1 initiatief waarbij alle activiteiten in één keer zijn aangevraagd.
Dit betekent dat voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, het onderhavige ontwerpbesluit vanaf 10 maart gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage ligt. Hiervan wordt melding gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl en verkort in het Achterhoek Nieuws. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan een ieder naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen (college van burgemeester en wethouders, t.a.v. team Ruimtelijke ontwikkeling zaaknummer 175160, Postbus 101, 7100 AC Winterswijk.

Wij wijzen u erop dat alleen beroep tegen de uiteindelijke vergunning kan worden ingediend als de indiener ook een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpvergunning en hij belanghebbende is.

ONTWERP VERGUNNING

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging gebied 2
1.3 Het geldende bestemmingsplan 3
2 Planbeschrijving 4
2.1 Huidige situatie 4
2.2 Nieuwe situatie 6
3 Uitvoerbaarheid 6
3.1 Beleid 6
3.1.1 Rijks- en provinciaal beleid 6
3.1.2 Gemeentelijk beleid 7
3.2 Milieuaspecten 7
3.2.1 Bodemkwaliteit 7
3.2.2 Bedrijfs- en milieuzonering 7
3.2.3 Geur 9
3.2.4 Geluid 9
3.2.5 Lucht 10
3.2.6 Externe veiligheid 10
3.3 Omgevingsaspecten 11
3.3.1 Cultuurhistorie en archeologie 11
3.3.2 Flora en fauna 12
3.3.3 Landschap 13
3.3.4 Verkeer 13
3.3.5 Water 13
3.3.6 Economische uitvoerbaarheid 15
3.4 Conclusie / belangenafweging 15
4 Bijlagen 16
4.1 Berekening geuremissie 17
4.2 Landschappelijke inpassing 18
4.3 Aanwezige bijgebouwen 19

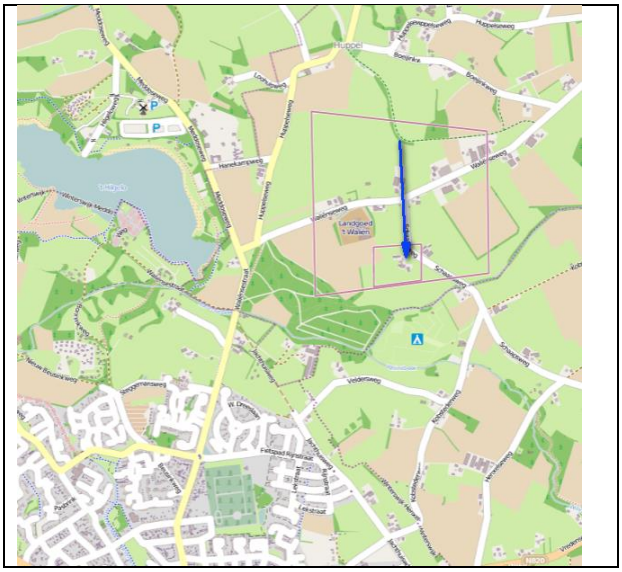
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de initiatiefnemer is een verzoek tot splitsing van de bestaande woning Schaapsweg 4-6 ingediend. Doel van de splitsing is dat de huidige inwoonsituatie met het adres Schaapsweg 4 een zelfstandige woning mag worden. Onderdeel van het verzoek is het bouwen van een veranda van circa 7m bij 3,75m. Het splitsen van de bestaande woning en bouwen van een veranda passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.
De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De grondslag hiervoor is artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
Als onderdeel van de procedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de toets aan een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd. Voor een goede ruimtelijke ordening is een zorgvuldige landschappelijke inpassing en belangenafweging van belang. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk. Dat wil zeggen dit plan regelt wat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.

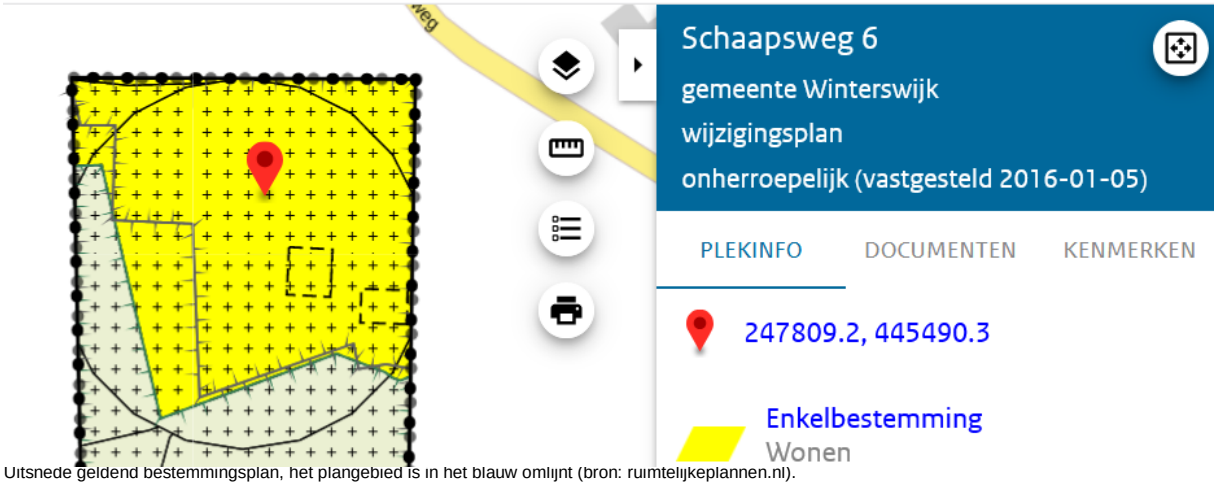
1.2 Ligging gebied

Het plangebied is gelegen aan de Schaapsweg in Winterswijk Huppel in het buitengebied van de gemeente Winterswijk. De locatie ligt circa 800m ten noordoosten van de kern Winterswijk. De omgeving van het plangebied heeft een landschappelijk karakter. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen de grenzen van het wijzigingsplan “Schaapsweg 6”. Dit wijzigingsplan is vastgesteld op 5 januari 2016. In het plangebied van dit wijzigingsplan komen de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch – Cultuurlandschap’ voor. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de bestaande woning met inwoning toegestaan. Als nevenactiviteit is een bouwbedrijf toegestaan, waarvoor twee (delen van) bijgebouwen mogen worden gebruikt. Op deze bijgebouwen zit de aanduiding ‘bouwbedrijf’. Een nevenactiviteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie ‘Wonen’. De oppervlakte van gebouwen voor de nevenactiviteit mag maximaal 275 m2 bedragen. De bouwlocatie heeft daarbij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – Waardevol landschap’.
Het plan bevat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het splitsen van de woning. De aanvraag voldoet echter niet aan alle voorwaarden uit die afwijkingsbevoegdheid. Bij gebruik van de binnenplanse mogelijkheid voor woningsplitsing zou namelijk onder andere het aantal m2 aan bijgebouwen moeten worden verminderd tot maximaal 300 m2. Binnen het plangebied zijn echter meer dan 300m2 aan bijgebouwen aanwezig (inclusief ten behoeve van nevenactiviteiten) en wordt uitbreiding met een veranda van ongeveer 26m2 aangevraagd. De bijgebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming en zijn niet vervallen. Het toevoegen van een woning door splitsing en het bouwen van een veranda zijn daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan niet gebruikt worden om de aangevraagde situatie te vergunnen. Om de afwijking mogelijk te maken is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo samen met 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.



Uitsnede geldend bestemmingsplan, het plangebied is in het blauw omlijnt (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De adressen Schaapsweg 4 en 6 liggen in het buitengebied van Winterswijk op circa 0,8 km van de kern van Winterswijk. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich vooral door de afwisseling van open landbouwgronden en houtwallen, houtsingels en bossen. Het plangebied is omringd door landbouwgronden, die hoofdzakelijk worden gebruikt voor akkerbouw. In de nabije omgeving van het plangebied zijn meerdere burgerwoningen gevestigd en agrarische bedrijven, een school en een verblijfsrecreatieterrein Het Wieskamp. Op bijgevoegde luchtfoto is de omgeving van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto omgeving (*bron: gemeente Winterswijk*)

Onderhavig plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning, die sinds het wijzigingsplan uit 2016 bestemd is als burgerwoning. De woning bestaat uit twee gedeeltes (nummer 4 en 6), waarbij sprake is van inwoning.

Ten behoeve van het bouwbedrijf, die als nevenfunctie is toegestaan, zijn een aantal bedrijfsgebouwen in gebruik. Verder zijn er deels inpandig en deels vrijstaande bijgebouwen in gebruik door de bewoners van Schaapsweg 6 en 4.



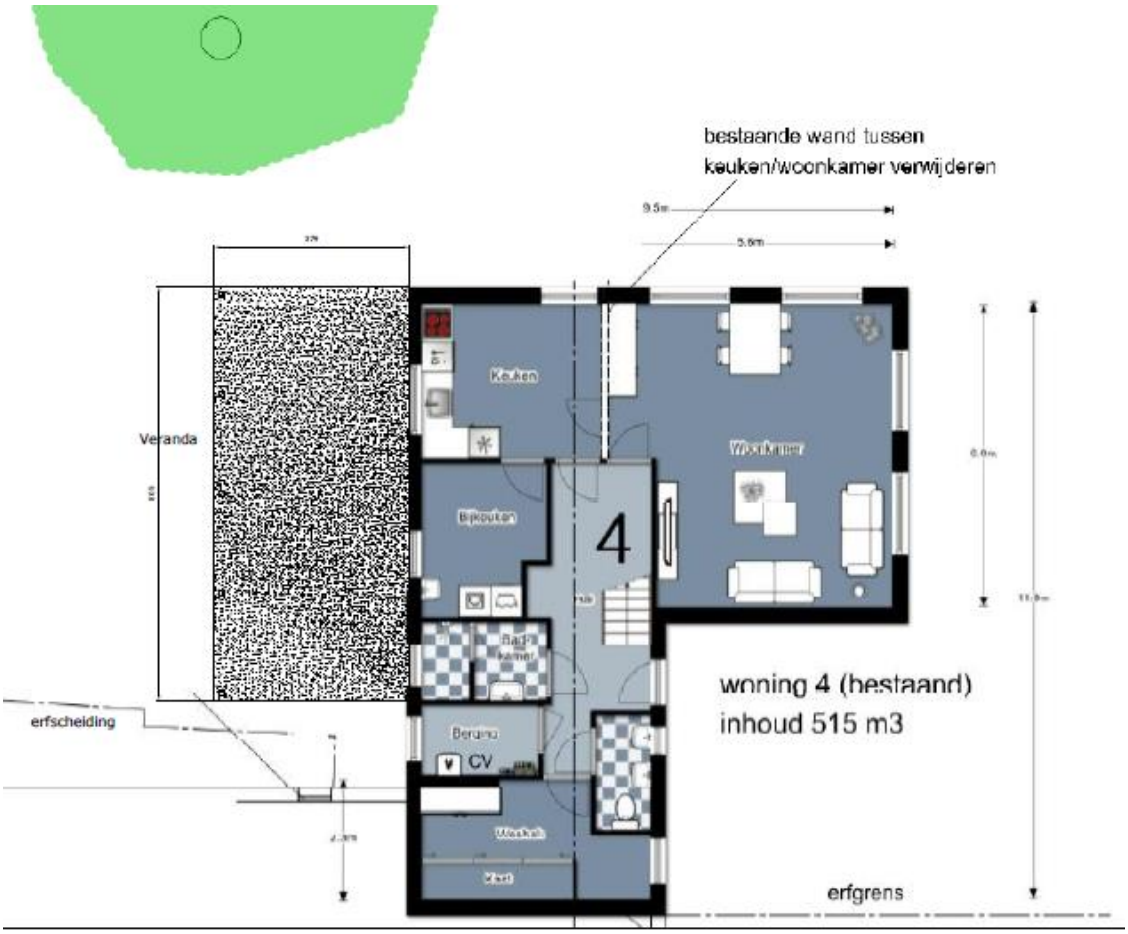
Luchtfoto huidige situatie (Bron: gemeente Winterswijk)



Luchtfoto huidige situatie (bron: gemeente Winterswijk)

2.2 Nieuwe situatie

Door de initiatiefnemer is verzocht om de bestaande woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Daarnaast is verzocht om een geringe uitbreiding van het aantal m2 bijgebouwen ten behoeve van een veranda. Deze veranda zal een afmeting van circa 7m bij 3,75m krijgen. Bouwkundig kan de splitsing worden gerealiseerd met een interne verbouwing. Met het initiatief wordt dus inpandig één zelfstandige wooneenheid toegevoegd. Het totaal aantal woningen in het plangebied komt hiermee op twee. Hieronder is een weergave gegeven van de toekomstige indeling van Schaapsweg 4. Het deel van het pand wat gebruikt zal worden als Schaapsweg 6 is opgenomen in deze afbeelding.



1 Tekening Schaapsweg 4 met veranda

3 Uitvoerbaarheid

Het verzoek is passend in het algeheel ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt per relevant beleidsthema aangegeven welke afweging is gemaakt in het kader van dit verzoek.

3.1 Beleid

3.1.1 Rijks- en provinciaal beleid

Het initiatief, het inpandige splitsen van de bestaande woning met een kleinschalige uitbreiding in de vorm van een veranda, heeft geen raakvlakken met dit beleidsniveau.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Winterswijk geeft in de ‘Omgevingsvisie Buitengebied’ voorkeur aan een flexibele invulling van woningen en erven in het buitengebied. Op grond van de visie kunnen we flexibeler omgaan met woningsplitsing en is het maximum van 150m2 aan bijgebouwen per woning omgezet in een richtlijn. Bij een woningsplitsing op grond van de Omgevingsvisie buitengebied is sloop van bijgebouwen niet meer altijd vereist. Of sloop nodig is hangt af van het initiatief. In dit geval hebben de bijgebouwen een functie. Een deel van de gebouwen op het erf is in gebruik ten behoeve van het bouwbedrijf bij Schaapsweg 6. De overige bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de hoofdfunctie ‘Wonen’. Deze vorm van functiemenging is op grond van het wijzigingsplan ‘Schaapsweg 6’ uitdrukkelijk mogelijk gemaakt. De woningsplitsing waarbij de inwoonsituatie een zelfstandige wooneenheid wordt, heeft op zich geen nadelige effecten op de omgevingskwaliteit. Het verzoek betreft verder een geringe uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een veranda. Door de plaats en afmetingen van de veranda ten opzichte van de bestaande bebouwing heeft deze uitbreiding minimale effecten op de omgevingskwaliteit. Door het planten van een struweelhaag en het verwijderen van een betonplaat, wordt omgevingskwaliteit toegevoegd op het perceel waar reeds omgevingskwaliteit aanwezig is.
Voor het toevoegen van 1 woning is geen nadere toets aan het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw 2019-2025 nodig. Het initiatief past binnen het geldende beleid.

3.2 Milieuaspecten

De wet- en regelgeving op het gebied van milieu maakt deel uit van de toetsing naar de geschiktheid van het perceel voor het splitsen van de bestaande woning. In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieutechnische aspecten. De volgende milieuaspecten moeten in beginsel worden getoetst in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

3.2.1 Bodemkwaliteit

Het plan omvat het planologisch en bouwkundig splitsen van de bestaande burgerwoning, inclusief een relatief kleine uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een veranda. Tijdens de procedure voor het vaststellen van het wijzigingsplan ‘Schaapsweg 6’ is al geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Uit het provinciaal georegister blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse eerder met een bodemonderzoek is vastgesteld. Hieruit komt naar voor dat de locatie voldoende is onderzocht, op dat moment was geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie is geen noemenswaardige bodemverontreiniging te verwachten. In het kader van onderhavig plan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.
Overigens is het perceel op het provinciale georegister als "asbestverdacht" aangemerkt, omdat mogelijk sprake is van erosie van asbesthoudend bouwmateriaal (bijvoorbeeld dakbedekking) of een erfverharding bestaande uit puin-/sloopafval. Voor toekomstige uitvoering van werkzaamheden zoals bouwen en/of landschappelijke aanpassingen geldt dat wanneer asbestverdacht materiaal op of in de bodem wordt aangetroffen of anderszins zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, het werk direct gestaakt dient te worden en de gemeente dient te worden geïnformeerd.

3.2.2 Bedrijfs- en milieuzonering

Bedrijven kunnen invloed hebben op het woongenot en/of de gezondheid van omwonenden. Om deze reden wordt geïnventariseerd of de nieuwe ontwikkeling naar de woonbestemming bedrijven niet belemmert in de bedrijfsvoering. Omgekeerd, mogen de werkzaamheden van de bedrijven niet leiden tot ernstige aantasting van het woongenot.
Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle

voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

In 2016 is het wijzigingsplan “Schaapsweg 6” vastgesteld. In de toelichting is gemotiveerd dat beoordeeld is wat de gevolgen zijn voor de wijziging van (agrarisch) bedrijf naar wonen. Toen is geoordeeld dat de wijziging van bedrijf en bedrijfswoning tot woning geen negatief effect heeft voor het woonklimaat en dat de omzetting niet leidt tot een benadeling van omliggende agrarische bedrijvigheid.
De splitsing maakt een aanvullende overweging noodzakelijk op de onderstaande aspecten, omdat er een burgerwoning wordt toegevoegd.

Bouwbedrijf Schaapsweg 6
Met het wijzigingsplan ‘Schaapsweg 6’ is de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen met nevenactiviteit “bouwbedrijf”. Door huidige splitsing ontstaat een zelfstandige woning in de nabijheid van de nevenactiviteit.
De richtafstand voor geluid is in deze situatie uit de VNG-brochure is 30 m. Dit staat ook in de toelichting van wijzigingsplan ‘Schaapsweg 6’: *Op grond van de VNG-publicatie kunnen de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer worden getypeerd als 'aannemersbedrijf met werkplaats, kleiner dan 1.000 m2*'. Hierbij is het aspect geluid maatgevend en dient in beginsel een afstand van 30 meter tussen de bedrijfsgebouwen en woningen van derden te worden gehanteerd.
De kortste afstand tussen de bijgebouwen die in gebruik zijn voor het bouwbedrijf en (een verblijfsruimte) in de woning bedraagt 20 m. Daarnaast loopt de ontsluitingsweg voor het timmerbedrijf voor de te splitsen woning.

Bedrijfsactiviteiten/bedrijfsomvang
De nevenactiviteit is in het kader van deze aanvraag nader gespecificeerd. Het betreft een kleinschalig timmerbedrijf (ZZP-er) met beperkte activiteiten op de eigen locatie. Het feitelijk gebruik van de bedrijfsschuur waarin houtbewerkingsmachines zijn geplaatst, is nog geen halve dag per week. De eigenaar is meestal op locatie van een klant aan het werk zijn en bereidt bouwdelen thuis voor, zoals kozijnen. De vrijstaande schuur wordt alleen gebruikt als opslag voor hout en bijvoorbeeld een steiger en als stalling van de aanhangwagen. De gebouwen die gebruikt worden voor het bedrijf hebben een bedrijfsoppervlak van 275 m2. De gemeente heeft het timmerbedrijf bestemd als nevenactiviteit binnen de bestemming wonen. Volgens het bestemmingsplan is dit tevens de maximale omvang.

De VNG richtlijn geeft richtafstand van 30 m tussen geluidsgevoelige objecten en aannemersbedrijven met een bedrijfsoppervlak tot 1000 m2. De woning die door splitsing wordt toegevoegd is een geluidgevoelig object. Het gaat echter om een richtlijn, waar van kan worden afgeweken. De richtlijn is immers niet toegespitst op concrete gevallen. Het bouwbedrijf in het plangebied heeft een bedrijfsoppervlakte die veel kleiner is dan 1000m2. Verder vinden de meeste bedrijfsactiviteiten niet in het plangebied plaats.

Ook wat betreft geluidbelasting van het bedrijf zal voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening. De aan- en afvoer van materiaal is verwaarloosbaar. Transport van en naar de locatie met groot materieel is gezien de bedrijfsvoering (ZZP-er) niet te verwachten.

De woning is daarbij gelegen in een agrarisch gebied waarbij incidenteel geluidemissie is te verwachten van landbouwwerkzaamheden en transport ten behoeve van de landbouw. Er is met andere woorden geen sprake van een woning in een woonwijk. Periodiek horen van geluidsbronnen hoort bij het wonen in het buitengebied.

Gelet op deze overwegingen is het alleszins redelijk om af te wijken van de in de VNG richtlijn gestelde richtafstand van 30m.



Figuur 2 In blauw is aangegeven waar het gebruik voor het bouwbedrijf vooral plaatsvindt

3.2.3 Geur

Op het perceel is een woning met inwoonsituatie aanwezig. Door de splitsing wordt de inwoonsituatie gewijzigd naar een zelfstandige woning. Hierdoor neemt het aantal woningen toe met één. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Schaapsweg 1. Het betreft een gemengd bedrijf waarbij (gezien de in het verleden verleende vergunning) geen grote uitbreidingen worden verwacht. Op het bedrijf zijn rundvee en mestvarkens aanwezig. De afstand tussen de te splitsen woning en de grens van het meest nabij gelegen agrarische bouwvlak bedraagt ongeveer 60 meter. In 2019 is een geurberekening gemaakt. De berekening is geactualiseerd. Op basis van de berekening is de geurnorm 4,5 en de geurbelasting 1,0. Daarnaast is nog een aanzienlijke uitbreiding mogelijk aangezien tussen de geurnorm en de geurbelasting voldoende ruimte zit. Geur is geen belemmering voor de splitsing. (zie bijlage § 4.1)

3.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. een verzorgingstehuis;
    2. een psychiatrische inrichting;
    3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen..

Door de planwijziging wordt een nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg of industrieterrein van belang. De bestaande woonboerderij ligt aan de Schaapsweg, een verharde weg met beperkt verkeer. Doordat het plan een reeds bestaande woning betreft en de extra woning wordt toegevoegd binnen de bestaande inwoonsituatie is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Er worden namelijk geen geluidsgevoelige ruimtes toegevoegd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.2.5 Lucht

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Voor de functie wonen zijn locaties die niet meer dan 1500 woningen omvatten, aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Onderhavig plan betreft de bouw van een enkele woning. Hierdoor draagt de ontwikkeling 'niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect lucht.

3.2.6 Externe veiligheid

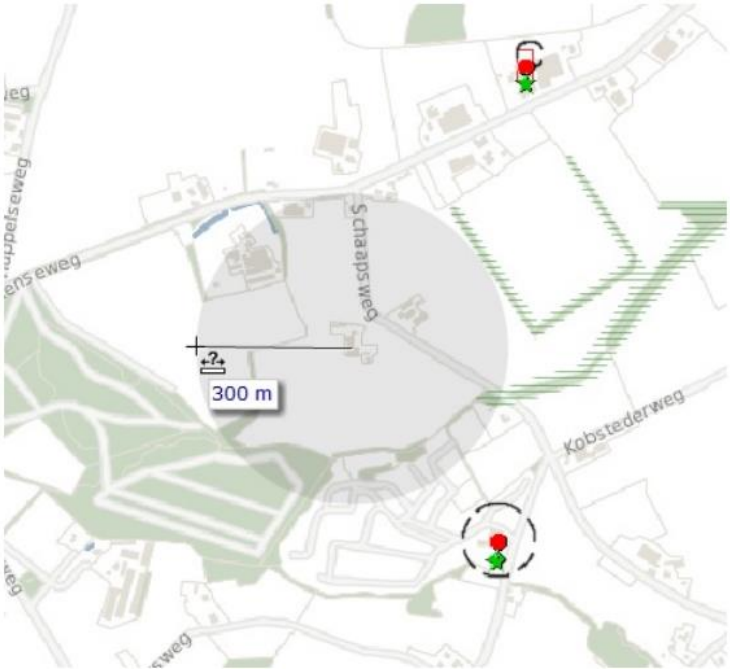
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers, dit is respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie

tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel wordt geacht, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Uitsnede risicokaart met 500 m zone rondom het object (bron: risicokaart.nl)

In het kader van goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of er risicofactoren in of in de nabijheid van het plangebied liggen. Op basis van de risicokaart Nederland (zie bovenstaande afbeelding) bevinden zich ten aanzien van het plaatsgebonden risico in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire of mobiele bronnen. De woningsplitsing leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Nader onderzoek voor externe veiligheid is niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.3 Omgevingsaspecten

3.3.1 Cultuurhistorie en archeologie

De gronden in het plangebied hebben een hoge archeologische verwachting. Dit plan betreft het wijziging van een inwoonsituatie binnen de bestaande woning naar een zelfstandige woning binnen het pand van de bestaande woning. Voor de splitsing zelf vinden geen bodemingrepen plaats en daarmee geen mogelijke verstoring van in de bodem aanwezige archeologische waarden. De bebouwing wordt wel uitgebreid met een veranda. Vanwege de geringe omvang van deze veranda is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het beschermingsregime zoals vastgelegd in het boven

aangehaalde bestemmingsplan blijft onverkort van toepassing. Cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.3.2 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming gaat het om de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (Natura 2000 gebieden). Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van LNV.

Natura 2000 gebied
Voor de beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Op minder dan 3 km van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000 gebieden. Daarenboven is de invloedsfeer van de voorgenomen splitsing lokaal. Er treedt geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van genoemd beschermd natuurgebied op.

Ecologische Hoofdstructuur
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van de EHS in hun provincies, in het provinciaal beleid thans aangeduid met Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone. De EHS is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen.

Het plangebied is deels gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Met de voorgenomen splitsing van de woning treedt geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS op. Doordat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast, wordt kwaliteit toegevoegd. Nader onderzoek, ontheffing en/of een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden gevraagd.

Het plan voorziet niet in sloop, maar wel in kleinschalige nieuwbouw van een veranda, waardoor de feitelijke situatie in geringe mate wijzigt. De bouw van een veranda leidt tot een geringe toename van aantal m2 bebouwing. De gronden waarop het plangebied betrekking heeft zijn thans in gebruik als tuin of weiland en hebben, gelet op dit gebruik, naar verwachting geen bijzondere natuurwaarden. Voor mogelijk aanwezige beschermde soorten en functies zijn er voldoende uitwijkmogelijkheden, nader onderzoek en/of ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

De uitvoerbaarheid van het plan voor ecologie is daarmee aangetoond.

3.3.3 Landschap

Onderdeel van het plan is behoud van bijgebouwen en een uitbreiding met een veranda achter de te splitsen woning. Deze onderdelen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Als een woning wordt gesplitst dient overtollige bijgebouwen te worden gesloopt en mag gezamenlijk maximaal 300 m2 bijgebouwen aanwezig zijn. De Omgevingsvisie buitengebied biedt mogelijkheden voor die initiatieven die (naast het belang van de initiatiefnemer) tevens leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit van Winterswijk als geheel.

In onderhavig geval is sprake van bouwkundig kwalitatief goede gebouwen. Van een van de gebouwen is onlangs het (asbesthoudend) dak vervangen. Op het dak zijn zonnepanelen gemonteerd. Beplanting in de vorm van een haag ontneemt het zicht op de bebouwing en is een toevoeging voor de omgeving. Verplichte afbraak is daarmee niet noodzakelijk op grond van de Omgevingsvisie buitengebied. De gebouwen hebben een functie en zijn niet vervallen.

Onderdeel van de aanvraag betreft de bouw van een veranda. De veranda zal als bouwwerk achter de woning worden gerealiseerd. Het bouwwerk is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Een veranda is een eenvoudig open bouwwerk dat beschutting biedt tegen zon en regen qua functie vergelijkbaar met een uitvalsscherm, maar wel permanent aanwezig. De invloed van deze veranda op landschap en omgeving is gering vanwege de ligging en afmetingen. Daarbij wordt omgevingskwaliteit toegevoegd door het aanplanten en in stand houden van een struweelhaag en het verwijderen van een betonplaat. De struweelbeplanting wordt deels aangelegd op grond met een agrarische bestemming. De agrarische functie voor die percelen dient behouden te blijven. Een gebruik als onderdeel van het woonperceel/tuin is niet toegestaan. Het realiseren en instandhouden van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage (§4.2) is als voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning.

3.3.4 Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt. Het plan betreft het intern splitsen van een bestaande inwoonsituatie. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan zonder verkeerskundige maatregelen worden afgewikkeld op de Schaapsweg.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is geregeld in het bestemmingsplan 'facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk', vastgesteld op 28 juni 2018. Volgens dat bestemmingsplan geldt voor een half vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. In het plangebied moeten dus 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Deze norm is als voorschrift opgenomen bij deze omgevingsvergunning.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

3.3.5 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven wat de gevolgen zijn van het plan voor de waterhuishouding. Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Deze watertoets stelt de randvoorwaarden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen in relatie tot het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en de directe omgeving.
Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden - Bergen - Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt “stand still - step forward”. Watersysteembenadering en integraal

waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft het waterschap naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Watertoets
Het voorliggende plan betreft het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. De bestaande boerderij blijft behouden, de oppervlakteverharding neemt af (150 m2), de bebouwing neemt (40 m2). Ten behoeve van een complete toetsing is door het Waterschap een tabel met de waterthema's ontwikkeld. In onderstaande watertoets zijn de relevante waterhuishoudkundige thema's inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee

Algemeen
Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid eisen gesteld betrekking tot het duurzaam omgaan met water. In eerste instantie dient er te worden getoetst in hoeverre de voorgenomen plannen er toe leiden dat er sprake is van de toename van verhard oppervlak. Indien dit toeneemt, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk

te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

- Nieuwe plannen dienen (indien mogelijk) te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van regenwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
- In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen van enige omvang altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone regenwater omgegaan kan worden.
- Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) regenwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Plangebied
Op basis van de watertoets zijn er zijn geen hydrologische beperkingen voor het plangebied of de omgeving te verwachten. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.3.6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief, waardoor de gemeente geen kosten hoeft te maken voor de uitvoering van werken. De kosten voor het doorlopen van de splitsingsprocedure worden aan het eind van deze procedure middels de inning van leges verhaald op de initiatiefnemer. Het besluit wordt pas genomen als de planschadeovereenkomst is ondertekend.

3.4 Conclusie / belangenafweging

Uit bovenstaande afwegingen volgt dat het initiatief voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De afwijking van het bestemmingsplan, waarbij sprake is van een splitsing van de hoofdbouwmassa in twee wooneenheden en de bouw van een veranda worden daarom vergund.

4 Bijlagen

4.1 Berekening geuremissie

Naam van de berekening: schaapsweg

Gemaakt op: 2021-01-29 16:38:55

Rekentijd: 0:00:22

Naam van het bedrijf: schaapsweg 1

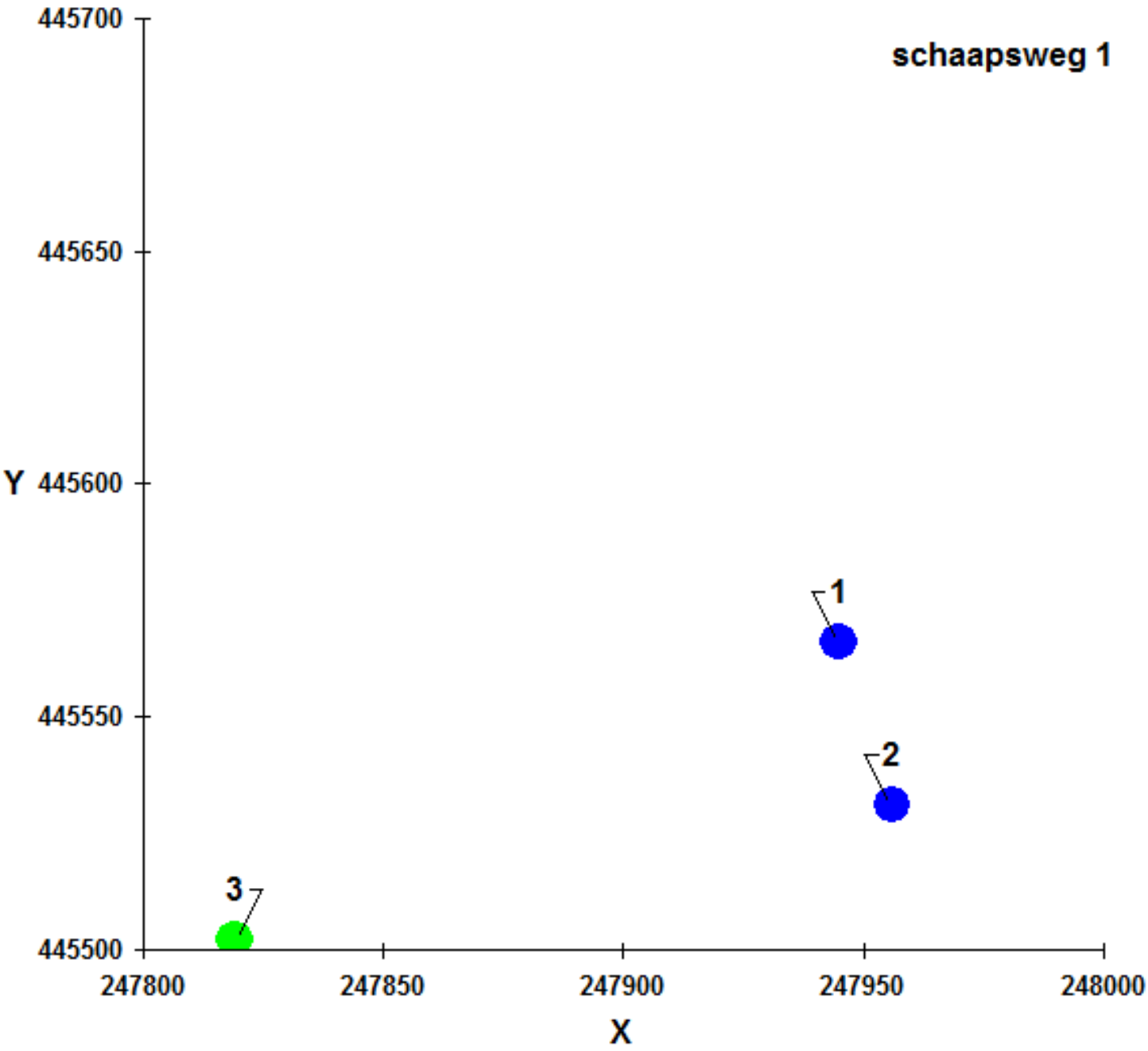
Eigen ruwheid: 0,160 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	vleesvarkensstal	247 945	445 566	3,9	0,5	4,00	1 035	2,8
2	vleesvarkens loods	247 956	445 531	2,2	0,5	0,40	828	2,2

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	schaapsweg 4	247 819	445 502	4,5	1,0



4.2 Landschappelijke inpassing

1 Verwijderen betonplaat

De grootte van de betonplaat is ongeveer 150m2. De plaat wordt in zijn geheel verwijderd.



1.1 Planten van een struweel

Het planten van een struweel bestaande uit truweelbeplanting in rijen van inheemse struiken, dat eens in de 3 a 4 jaar wordt gesnoeid.

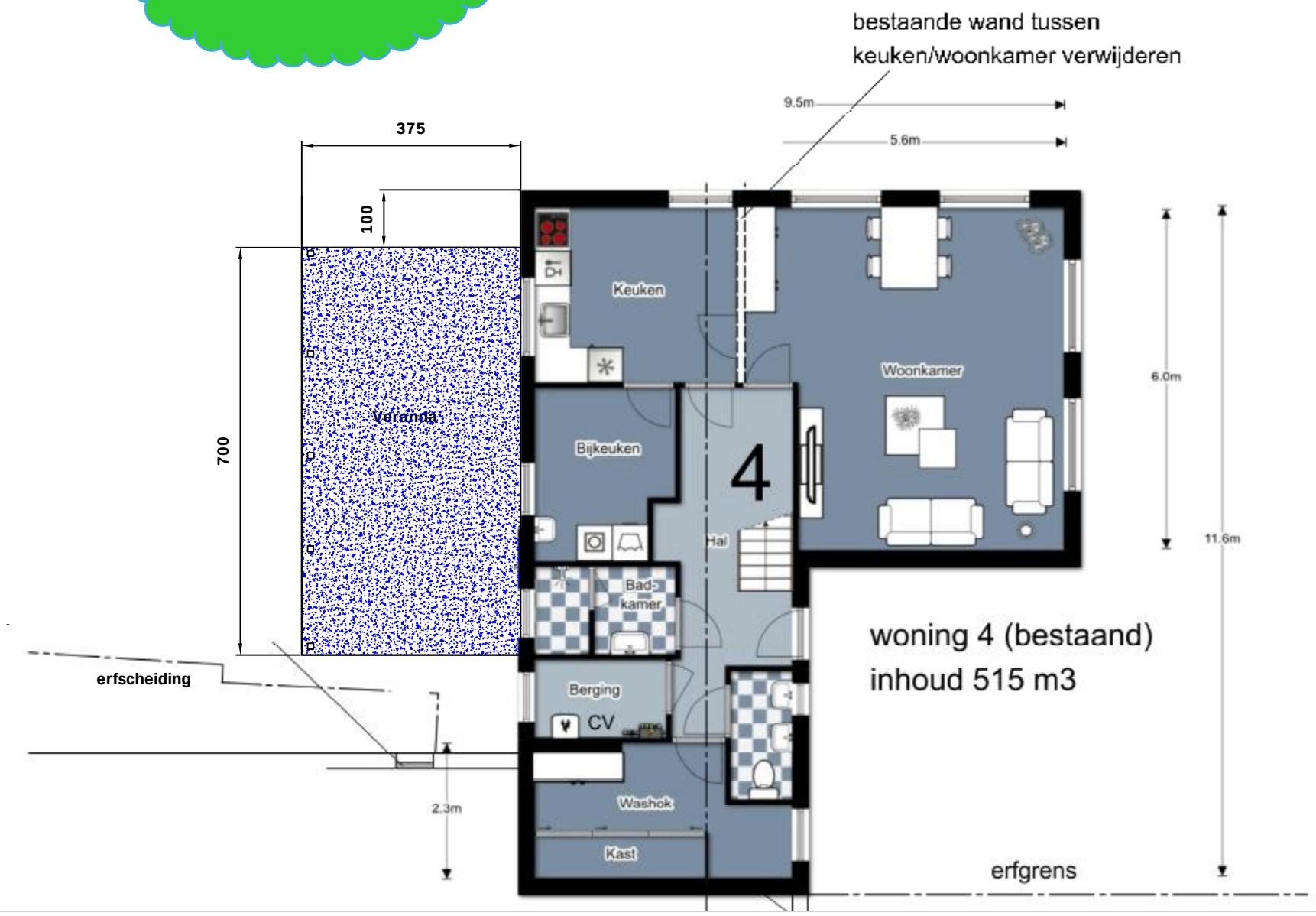


veranda , plaats en uitvoering





notenboom



Splitsing locatie Schaapsweg 4-6 Winterswijk

Inhoud

Aanleiding	1
Mogelijkheden extra inpassing	4
Veranda, plaats en uitvoering	12

Splitsing locatie Schaapsweg 4-6 Winterswijk

In 2016 is het bestemmingsplan 'Schaapsweg 6' vastgesteld. Hierin is de locatie Schaapsweg 4-6 omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande situatie is vastgelegd (inwoning) inclusief het kleinschalige timmerbedrijf bij nummer 6 (nevenactiviteit).

De eigenaren van Schaapsweg 4 zijn op leeftijd en willen hun woning verkopen. Hiervoor is het noodzakelijk de woning te laten splitsen. Feitelijk zijn er al twee woongedeeltes (ook in de BAG).

Omdat er bij de locatie per woning meer dan 150m^2 bijgebouwen aanwezig is, wordt er niet voldaan aan de splitsingsvoorwaarden. Hierom kan alleen buitenplans worden meegewerkt en op basis van de Omgevingsvisie Buitengebied. De bestaande bijgebouwen bij nummer 6 horen met name bij het timmerbedrijf.

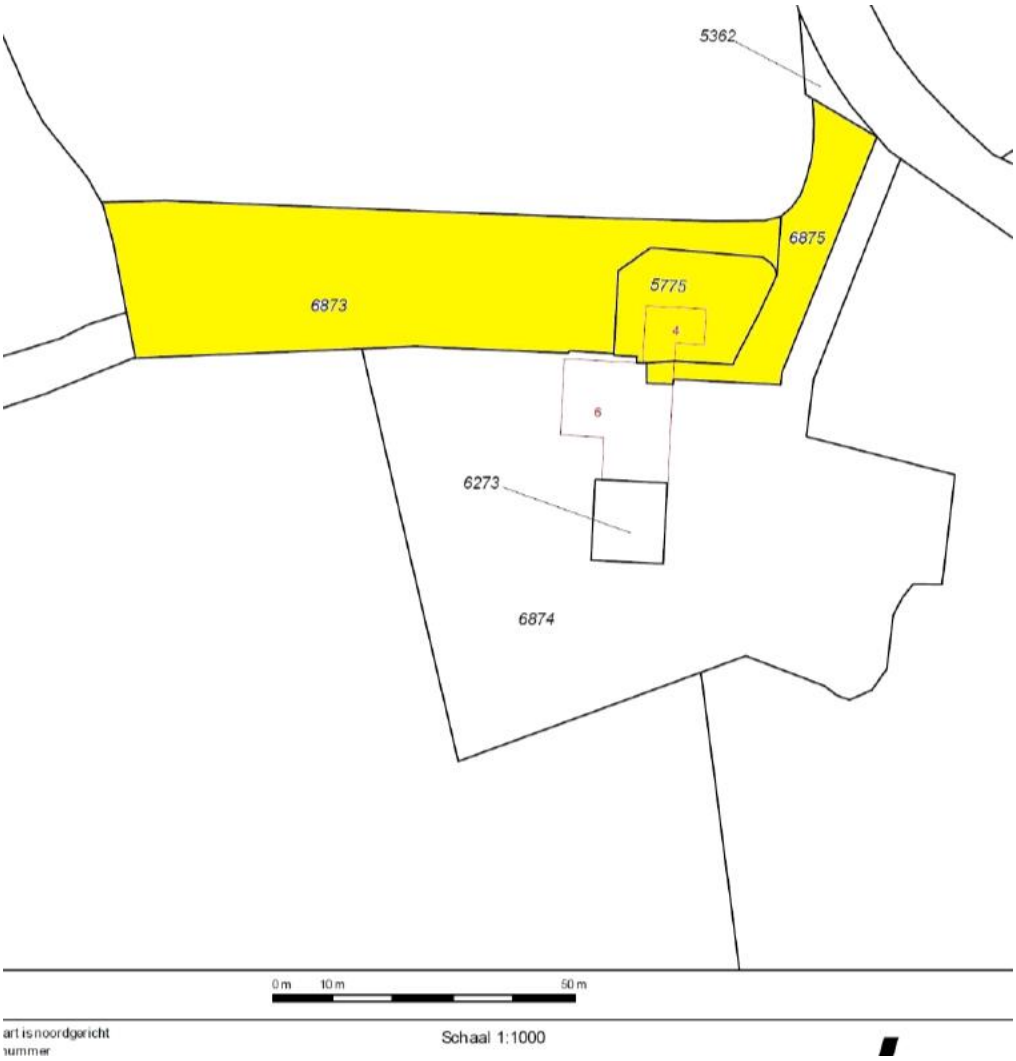
Bij de woning nummer 4 zit circa 226 m^2 bijgebouw. Dit zijn kwalitatief goede gebouwen, asbestvrij en gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen. Het is niet de wens deze gebouwen te slopen om daarmee aan de splitsingsvoorwaarden te voldoen. Het zijn daarbij geen ontsierende gebouwen. Sloop voegt dus niets toe.

Omdat de splitsing geregeld moet worden met een buitenplanse afwijking betekent dit dat elk volgend bouwplan voor bijgebouwen/overkappingen (waarvoor een omgevingsvergunning nodig is) ook met deze uitgebreide en kostbare procedure geregeld moet worden. Om deze reden is bekeken welke plannen er op de korte termijn zijn (komende jaren) zodat deze direct meegenomen kunnen worden. Concreet willen de kopers een overkapping aan de zijkant en achterzijde van de woning bouwen. Dit is een uitbreiding van circa 50m^2 oppervlakte bijgebouwen.

Een optie is om twee jaar te gaan wachten zodat de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Buitengebied vertaald zijn in het bestemmingsplan, maar daar zitten risico's aan vast. Feit is wel dat wachten een optie is en men dan het bouwplan zonder uitgebreide procedure en verevening voor elkaar zou kunnen krijgen. Dit dient wel meegenomen te worden in de afweging door de gemeente.

Bekeken is wat er op de locatie gedaan kan worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor de procedure in 2015-2016 de locatie al landschappelijk versterkt is. Tevens is het steeds maar toevoegen van groen niet altijd een versterking. Er dient ook rekening te worden gehouden met de eigendomssituatie.

Onderstaand het perceel van bij nummer 4 hoort (geel):





Op de locatie is bekeken wat de huidige situatie is en wat er verbetert kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het landschap en met het feit dat de gewenste situatie ruimtelijk gezien een zeer lage impact heeft.

In de huidige situatie is de locatie van Schaapsweg 4 reeds landschappelijk goed ingepast middels hagen, bomen en een dichte singel. In de bijlage zijn meerdere foto's opgenomen van de perceelgrenzen en de aanzichten.

Mogelijkheden extra inpassing

Achter de bijgebouwen van nummer 4 ligt een betonplaat. Hobbyvee kon hier droog lopen en de betonplaat voorkwam dat de dieren veel zand en modder mee naar binnen namen. De betonplaat heeft een afmeting van circa 150m^2.

Voorgesteld wordt deze betonplaat te verwijderen als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Als tweede punt kan de scheiding tussen het kadastrale perceel van de nieuwe eigenaren en het aangrenzende weiland van de buren verbeterd worden. De afrastering moet blijven staan voor het vee van de buren, maar aan de zijde van de nieuwe eigenaren kan een haag worden geplant (circa 40-45 m lang). Deze haag versterkt de erfgrens en is een biotoop voor veel vogels en insecten.

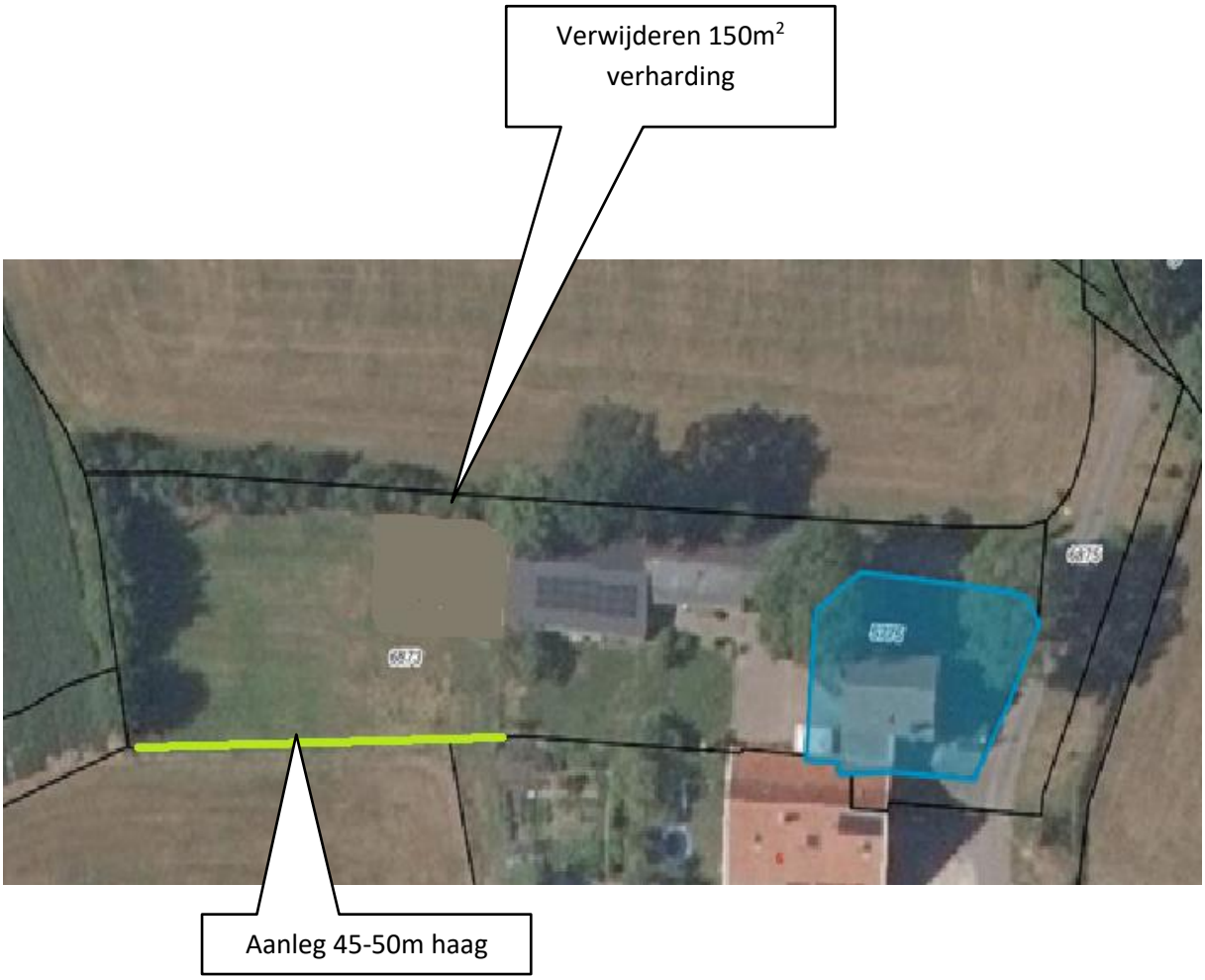
Tevens blijft met een haag de bestaande zichtlijn in het landschap in stand. De haag sluit aan op de bestaande kavelbeplanting aan de achterzijde van het kadastrale perceel.



Op oude kaarten is goed te zien dat de noordzijde van de locatie altijd al begroeid was en er zicht was richting het zuidwesten op de gronden eromheen. Daar sluiten we nu op aan.



Voorstel:



Bekeken moet worden welke type haag hier het beste past.

Bijlagen Foto’s locatie

















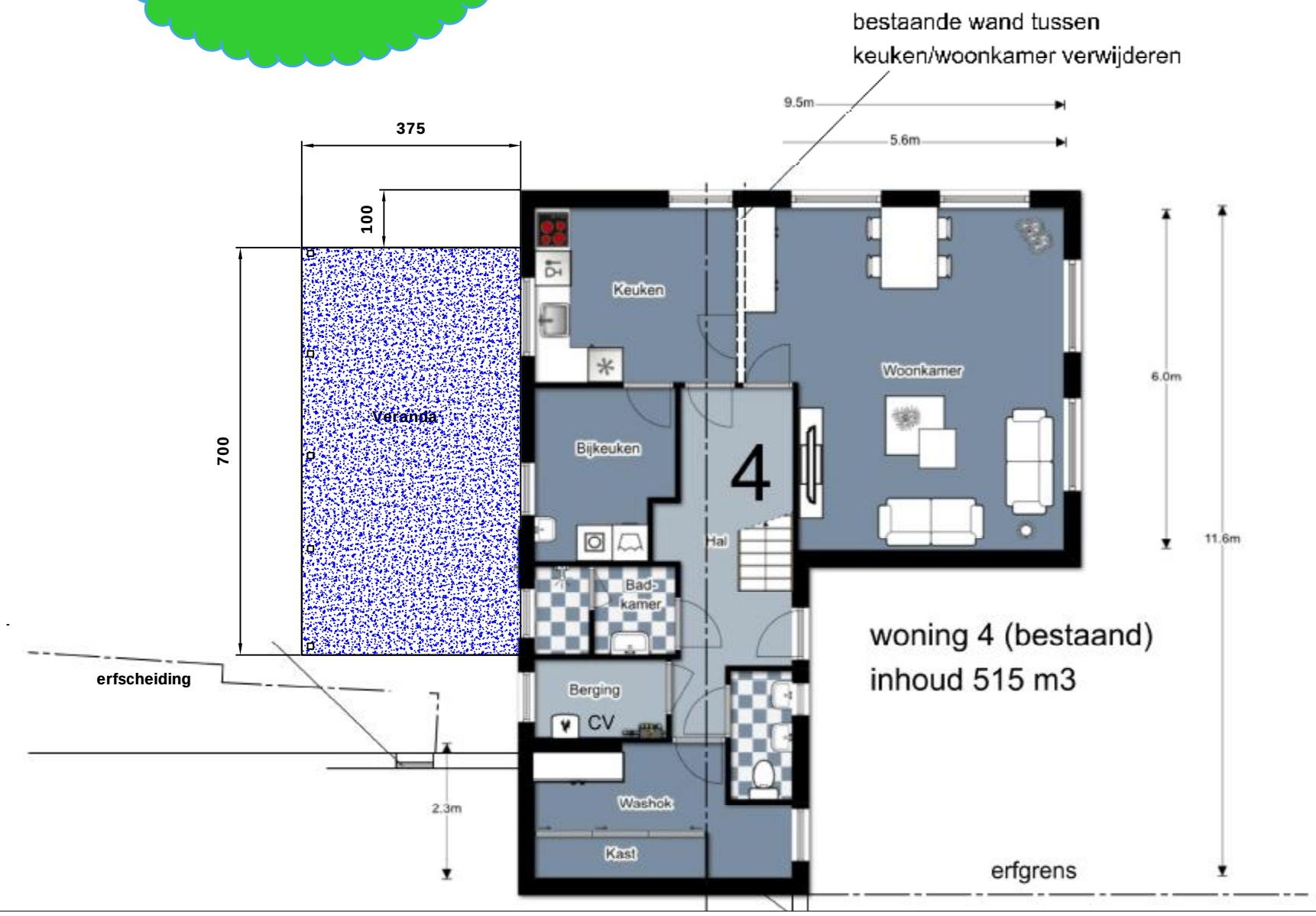


veranda , plaats en uitvoering





notenboom



4.3 Aanwezige bijgebouwen

aanvraag nr	OB 20200197
zaaknummer	212533
OLO nummer	4898535
locatie	Schaapsweg 4 te WINTERSWIJK HUPPEL;
omschrijving	splitsen van een woning en het bouwen van een veranda
datum aanvraag	02 september 2020
vergunningsdatum	
doel	

1 Betreft het een pand ?

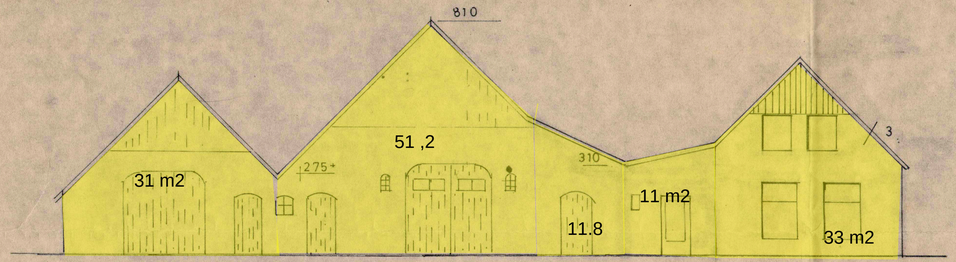
Het bouwwerk betreft een pand -> pandenkaart -> IDAG)	☒ **Ja**	☐ **Nee**

2 Is pand een verblijfsobject ?

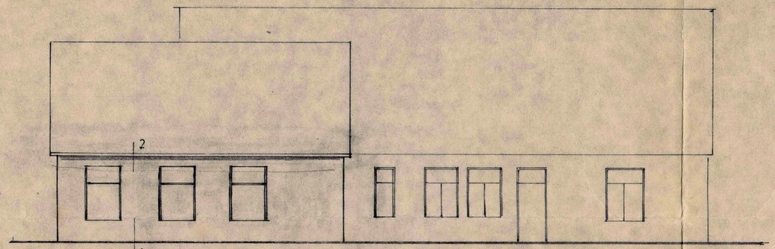
De ruimte is een verblijfsobject -> huisnummer noodzakelijk -> overleg IDAG	☒ **Ja**	☐ **Nee**

Meetinstructie

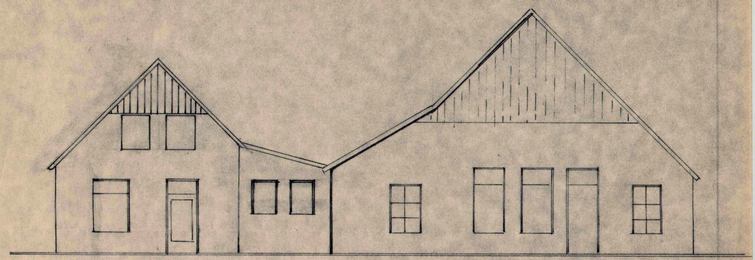
verblijfsobject	functie object verblijfsfuncties	gebruiks opp.	inhoud op basis van aanwezige tekening schatting
Woning nr 4	74+41= 115 m2		
bijgebouw	256 m2		
Woning nr 6	210 m2+101 m2		
bijgebouw	168 m2		
timmerbedrijf	144+113 m2		
Bijgebouw onbekend	45 m2		



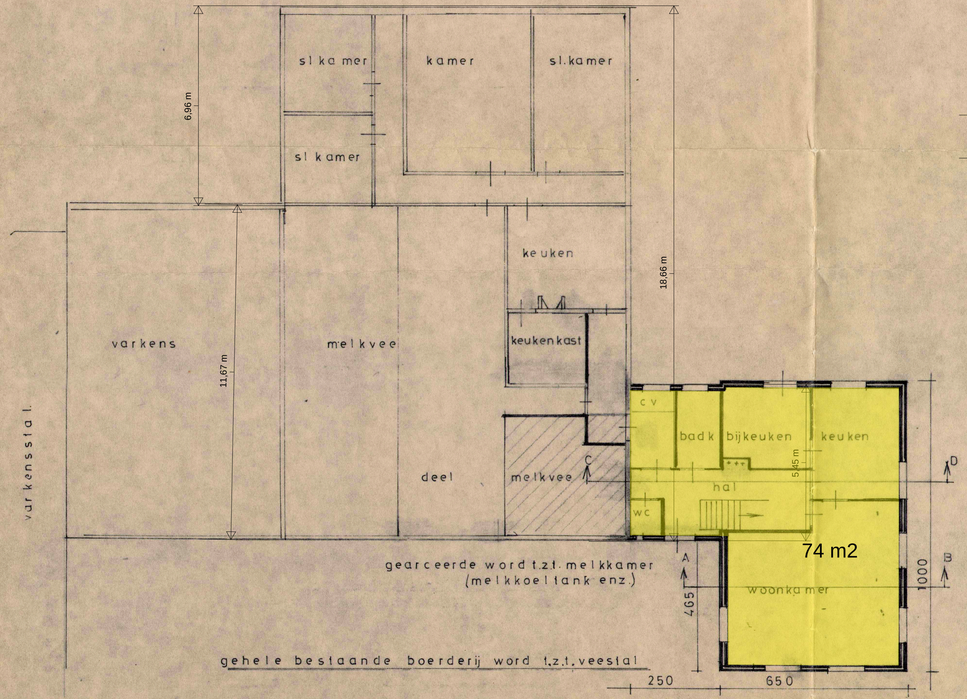
oostgevel



noordgevel

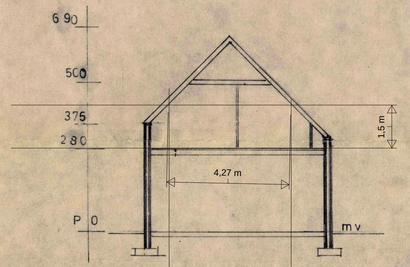


westgevel

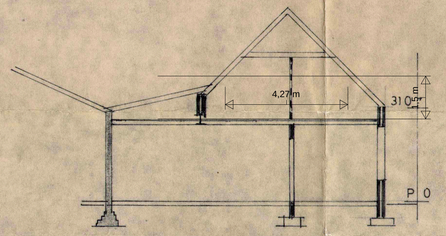


gearceerde wordt t.z.t. melkkamer (melkkoeltank enz.)

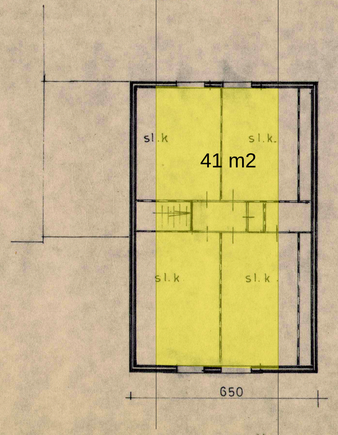
gehele bestaande boerderij wordt t.z.t. veestal

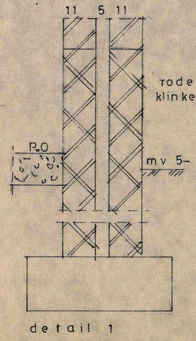


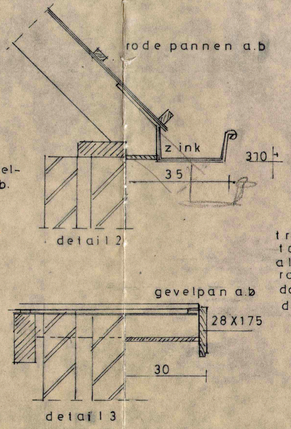
doorsnede A-B

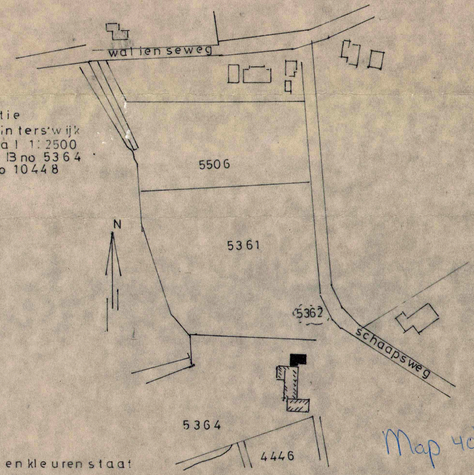


doorsnede C D









situatie
gem. winterswijk
schaal 1:2500
sectie B no 5364
art no 10448

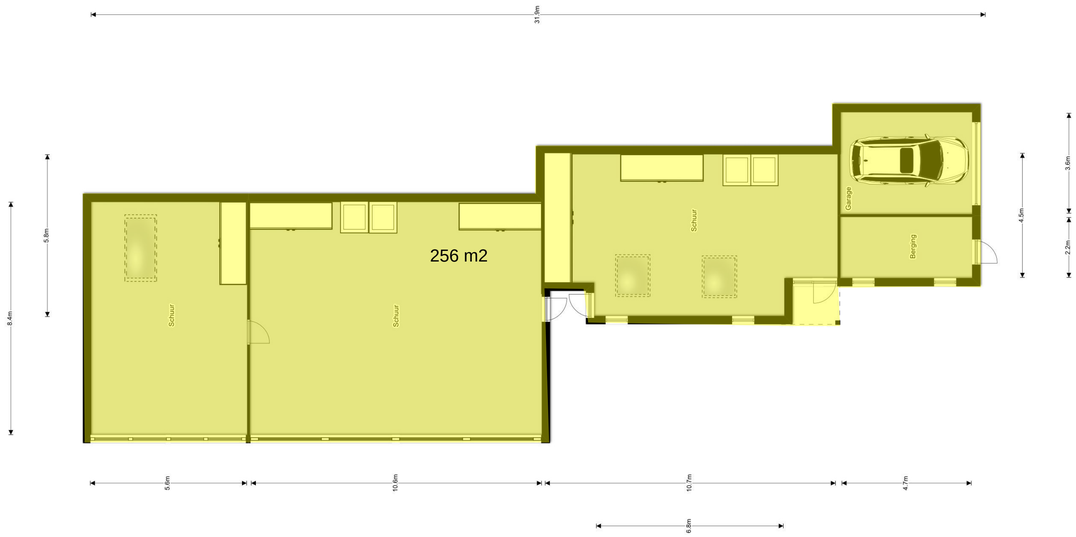
materialen en kleurenstaat
traspraam-gevels rode gevelklinker a.b.
topgevels donker bruin pentorex
alle overig buitenhout w.o kozijnen, ramen, goot-overstekbekleding donker bruin pentorex
dakbedekking rode pannen a.b.

Map 4079

GELDERSE WELSTANDSCOMM.
opmerkingen
2e ronde
bezoek d.d. 16/1/75
dossier
sec.ch. Ghert Frogging

mare bouwkost f 40.000,-

uitbreiden woning kl.entink huppel 15



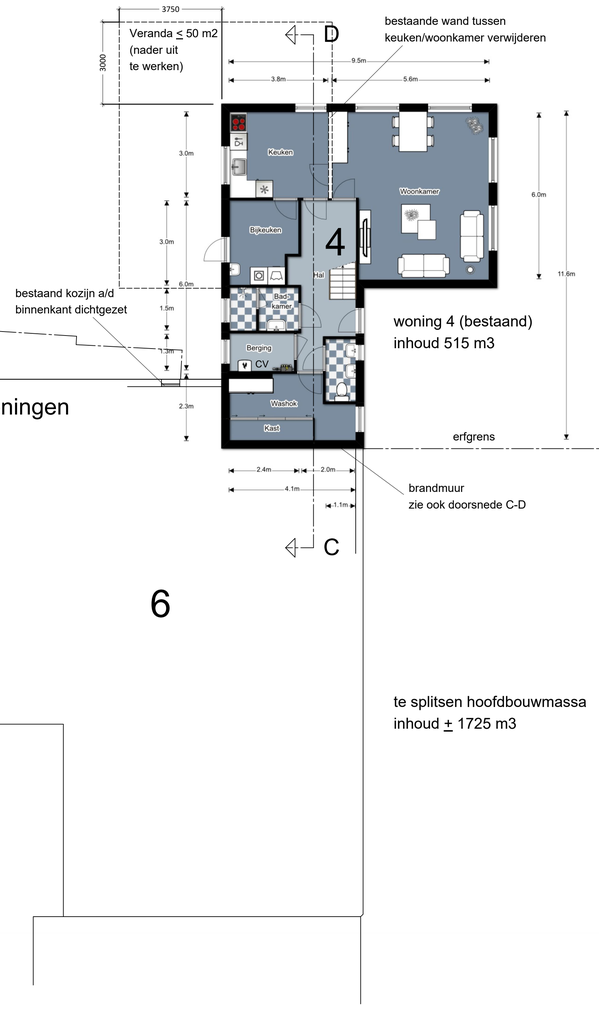


Voorgevel Schaapsweg 4

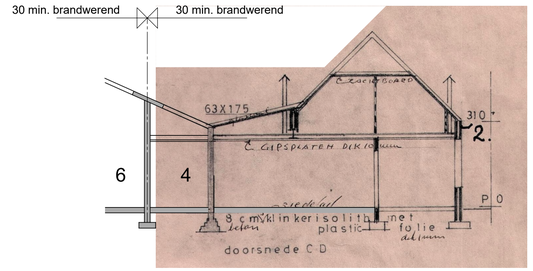


Achtergevel Schaapsweg 4

bestaande boom



woning 4 (bestaand)
inhoud 515 m3



splitsing woningen
nr. 4 en 6

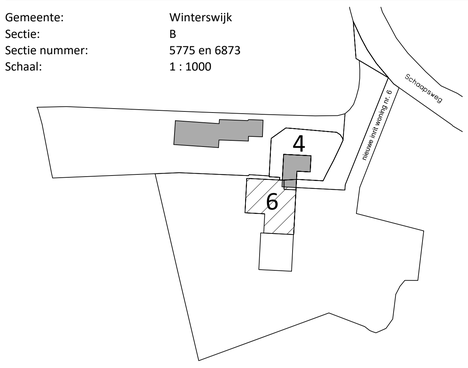
6

te splitsen hoofdbouwmassa
inhoud ± 1725 m3



Bijgebouw (bestaand),
oppervlak 226 m2

Gemeente: Winterswijk
Sectie: B
Sectie nummer: 5775 en 6873
Schaal: 1 : 1000



Situatie

Project: Splitsing en bouw veranda, woning Schaapsweg 4 te Winterswijk-Huppel

Projectnr: 20200106

Opdrachtgever: Dhr. [redacted]
Schaapsweg 4, 7105 CP Winterswijk-Huppel

Onderwerp: Splitsingstekening en bouwaanvraag:
plattegrond, doorsnede, foto's, situatie en renvooi

Projectontwerper: [redacted] datum: 21-01-2020

Getekend: [redacted] gewijzigd: a: 02-09-2020
b:
c:
d:
E:

Schaal: 1:100

Formaat: 594 x 941 mm (A1 plus)

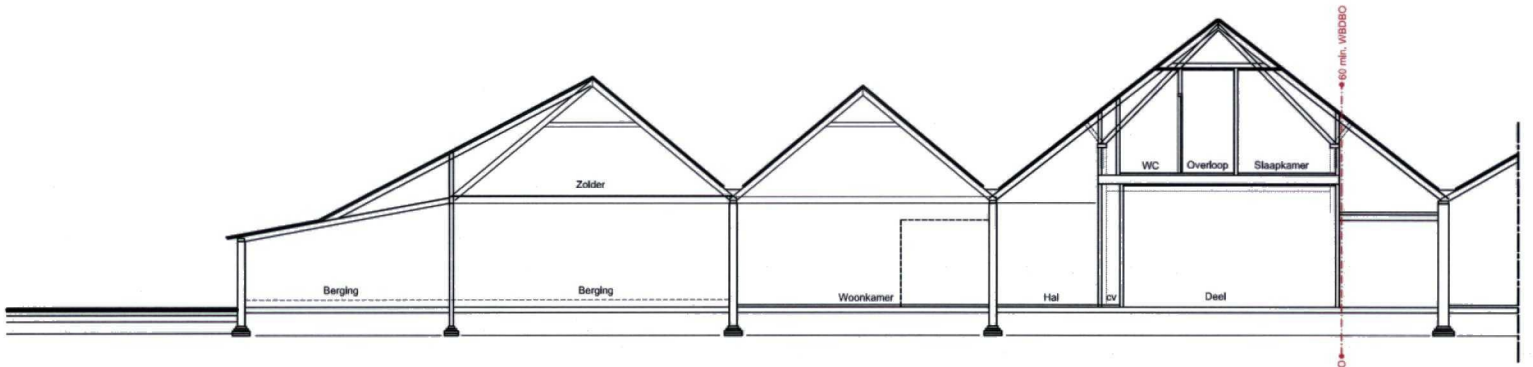
Tekeningnr: DO-01a

BouwKunst Winterswijk - Bouwkundig ontwerp- en adviesbureau -
Gasthuisstraat 57
7101DT Winterswijk
T: 0543-750671
T: 06 224 153 62 (Jelle)
E:info@bouwkunstwinterswijk.nl
I: www.bouwkunstwinterswijk.nl

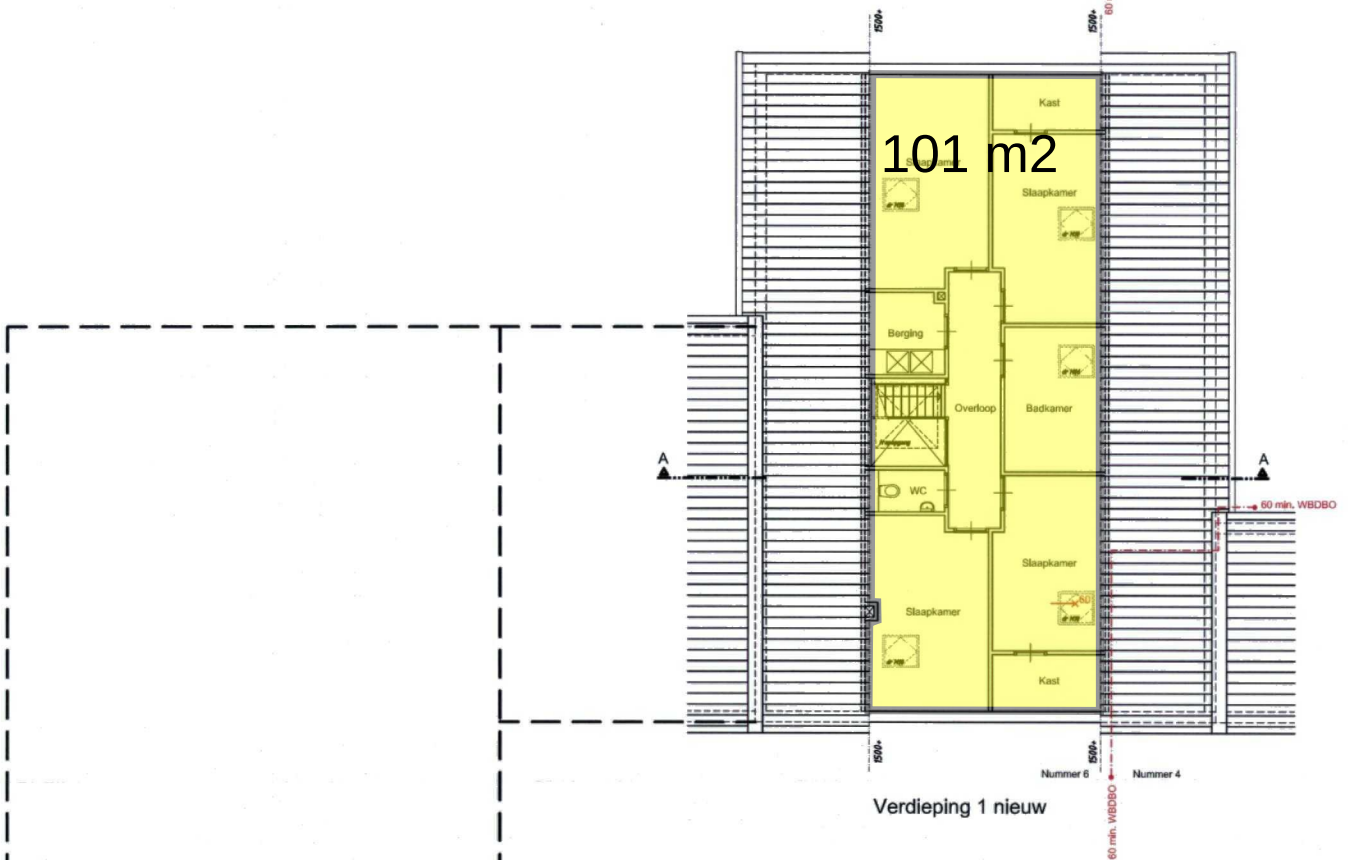


Begane grond nieuw

Begane grond vernieuwd schaal 1:200



Doorsnede A-A nieuw



Verdieping 1 nieuw

Verdieping 1 en doorsnede A-A vernieuwd schaal 1:200



Begane grond nieuw

Begane grond vernieuwd schaal 1:200

Dit is een TITEL



Disclaimer: Aan deze print is de grootst mogelijke zorg besteed, maar u kunt er geen rechten aan ontlenen.

Schaal 1:250

0 2 4 6m

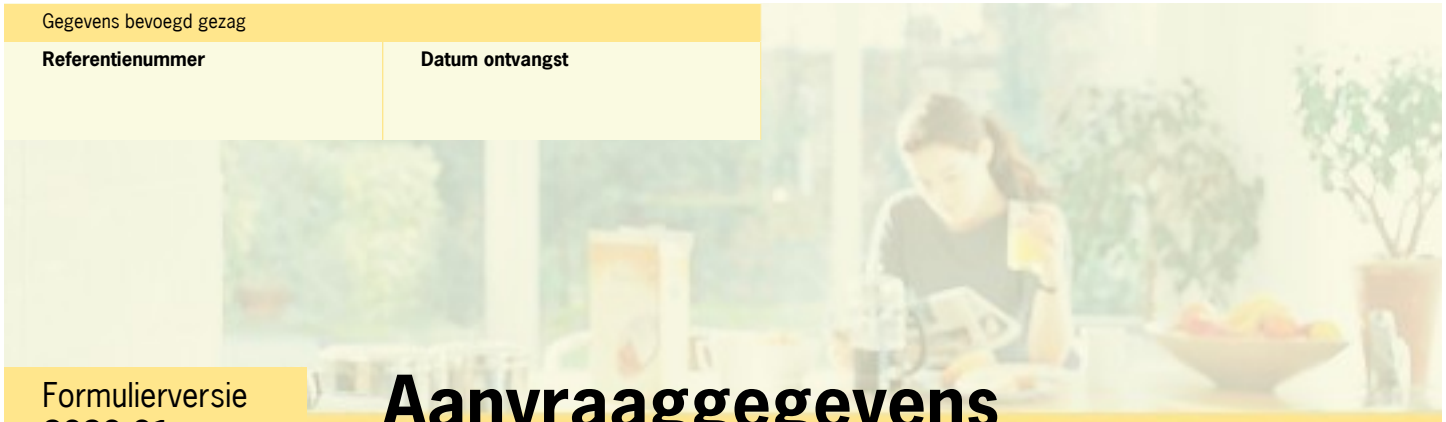
Bronnen; PDOK, Kadaster, Cyclomedia, RAAP, Gemeente

04 Februari 2021

Gewaarmerkte stukken gecombineerd

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer	Datum ontvangst



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4898535
Aanvraagnaam	Aanvraag splitsing woning, Schaapsweg 4
Uw referentiecode	-
Ingediend op	02-09-2020
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Splitsing woning
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Verdere uitwerking van de veranda
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.

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

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen



Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Adres

Postcode	7105CP
Huisnummer	4
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Schaapsweg
Plaatsnaam	Winterswijk Huppel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee



Formulierversie
2020.01

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.	splitsing woning en bouw veranda
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	wonen
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	wonen
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	afwijken van de gebruiksregels, zie de onderbouwingen in de bijlagen
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



Formulierversie
2020.01

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

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

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	bouw veranda
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	50

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	135

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	226
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	276

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

8 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?	0
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0

9 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		
Dakgoten en boeidelen	hout	als bestaand
Dakbedekking	mastiekbedekking	grijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	-

10 Mondeling toelichten

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

- ☐ Ja
- ☑ Nee

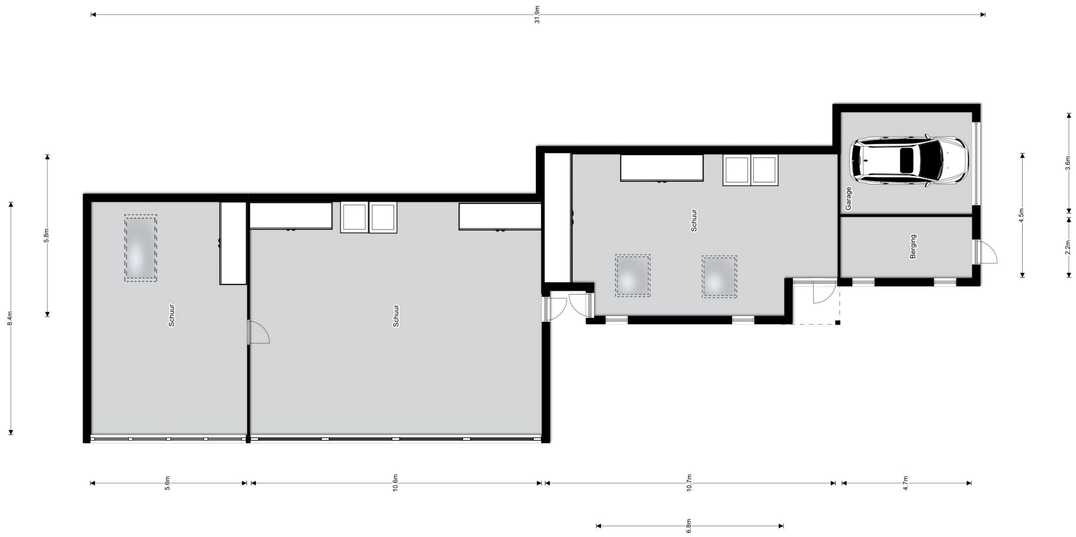


Formulierversie
2020.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Gevels_en_plattegronden_bestaand_JPG	Gevels en plattegronden bestaand.JPG	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2020-09-02	In behandeling
DO-01a_Splitsingstekening_02-09-2020_pdf	DO-01a Splitsingstekening 02-09-2020.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-09-02	In behandeling
Afwijken_richtafstand_VNG_pdf	Afwijken richtafstand VNG Schaapsweg 4.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-09-02	In behandeling
Ruimtelijke_kwaliteit_pdf	Ruimtelijke kwaliteit Schaapsweg 4.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-09-02	In behandeling



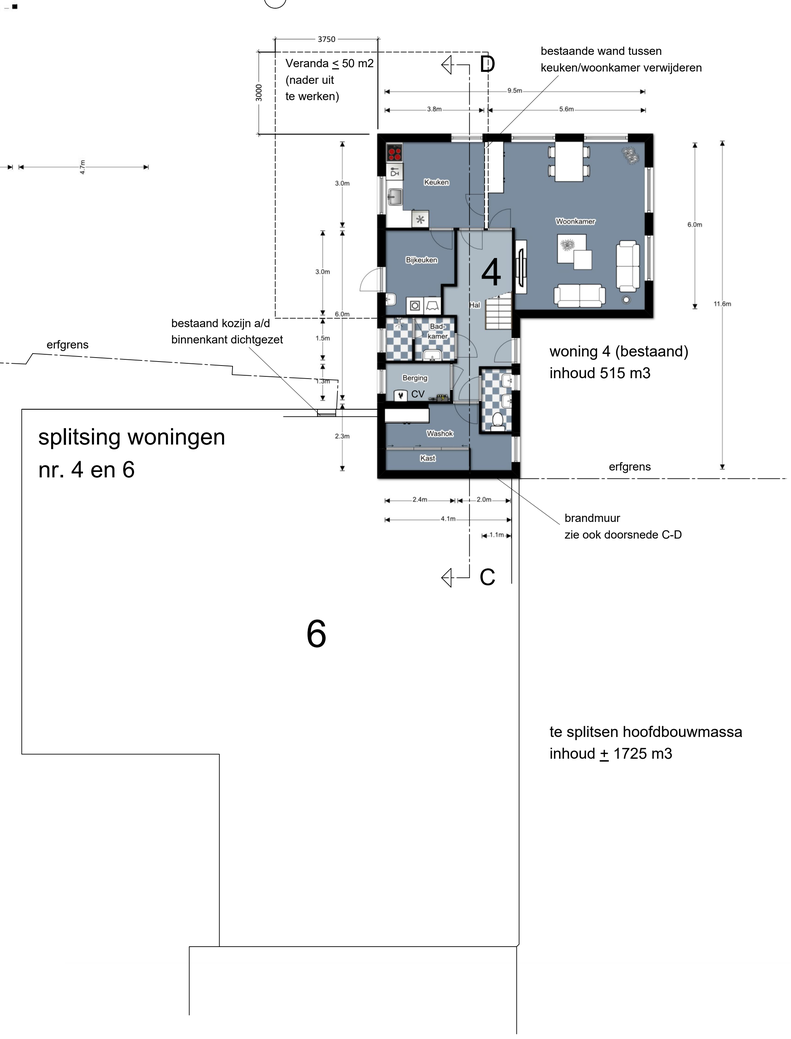


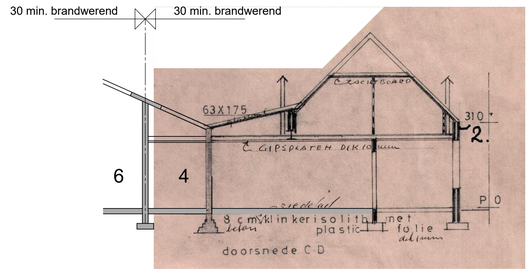
Voorgevel Schaapsweg 4



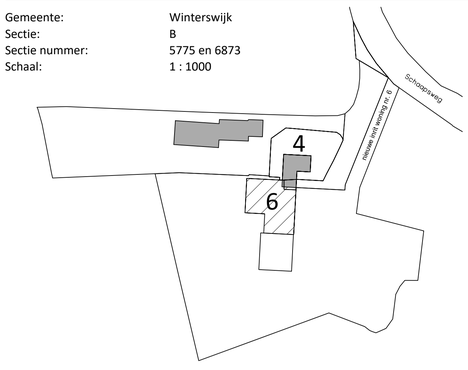
Achtergevel Schaapsweg 4

Bijgebouw (bestaand),
oppervlak 226 m2





Gemeente:	Winterswijk
Sectie:	B
Sectie nummer:	5775 en 6873
Schaal:	1 : 1000



Situatie

Project:	Splitsing en bouw veranda, woning Schaapsweg 4 te Winterswijk-Huppel
Opdrachtgever:	[redacted] Schaapsweg 4, 7105 CP Winterswijk-Huppel
Onderwerp:	Splitsingstekening en bouwaanvraag: plattegrond, doorsnede, foto's, situatie en renvooi

Projectnr: 20200106

Projectontwerper:	[redacted]	datum:	21-01-2020
Getekend:	[redacted]	gewijzigd:	a: 02-09-2020
			b:
Schaal:	1:100		c:
			d:
Formaat:	594 x 941 mm (A1 plus)		E:

Tekeningnr: DO-01a

BouwKunst Winterswijk - Bouwkundig ontwerp- en adviesbureau -
Gasthuisstraat 57 T: 0543-750671 E:info@bouwkunstwinterswijk.nl
7101DT Winterswijk T: 06 224 153 62 (Jelle) I: www.bouwkunstwinterswijk.nl

Onderbouwing afwijken richtafstand VNG-brochure, locatie Schaapsweg 4-6 Winterswijk

De locatie Schaapsweg 4-6 heeft een woonbestemming. Nummer 6 heeft een kleinschalig timmerbedrijf als nevenactiviteit. Dit is vastgelegd in het bestemmingplan ‘Schaapsweg 6’ uit 2016.

De uitgangssituatie voor de woningen, zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan, is inwoning.

Er zijn dus momenteel geen twee zelfstandige woningen qua bestemmingsplan. In verband met de verkoop van nummer 4 dient de splitsing alsnog geregeld te worden. Hiervoor dient er een buitenplanse afwijking doorlopen te worden waarbij er onder andere aan de milieu-aspecten getoetst moet worden.

Bij de ‘nieuwe’ woning nummer 4 moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds mag de ‘nieuwe woning geen belleemring zijn voor het bestaande bedrijf bij nummer 6.



A= woning nummer 6 met aanbouw links

B= schuur nr 6, de rechterhelft is in gebruik bij het timmerbedrijf

C= opslag timmerbedrijf nr 6

D= bijgebouw woning nr 6

E= woning nr 4

F= bijgebouwen nr 4

= grens van de inrichting

Geluid is hier de beperkende factor. In deze memo wordt daarom alleen op dit aspect ingegaan. Vaststaat dat niet aan de VNG richtafstand voor geluid wordt voldaan en daar kan alleen gemotiveerd van afgeweken worden.

Voor de locatie Schaapsweg 6 is onlangs een melding Activiteitenbesluit gedaan door de adviseur van dhr. [redacted] Hierin is de feitelijke situatie vastgelegd.

Afwijken richtafstand

De richtafstand voor geluid is in deze situatie uit de VNG-brochure is 30 m. Dit staat ook in het bestemmingsplan van Schaapsweg 6: *Op grond van de VNG-publicatie kunnen de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer worden getypeerd als 'aannemersbedrijf met werkplaats, kleiner dan 1.000 m2'. Hierbij is het aspect geluid maatgevend en dient in beginsel een afstand van 30 meter tussen de bedrijfsgebouwen en woningen van derden te worden gehanteerd. Binnen deze afstand zijn geen woningen van derden aanwezig. Er worden geen nieuwe gevoelige objecten toegevoegd. De wijziging naar een woonbestemming beperkt de uitvoering van een bouwbedrijf op het perceel niet en*

andersom is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

De kortste afstand tussen de schuur van het timmerbedrijf (waar de zaag-activiteiten plaatsvinden) en de woning nr 4 bedraagt circa 20m. Zie onderstaande uitsnede:



Gezien de feitelijke omstandigheden kan hier gemotiveerd worden dat er afgeweken kan worden van de richtafstand.

- ➔ Er is hier sprake van een ZZP'er met een bedrijfsoppervlak van slechts 275m^2. De VNG-brochure gooit alle bedrijven < 1000m2 op 1 hoop. Infomil geeft ook aan: Er is uitgegaan van een gemiddeld bedrijf voor de VNG-brochure. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden.

- ➔ Er kan daarnaast onderbouwd worden dat hier sprake is van omgevingstype gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure 2009. In en rond het plangebied zijn immers verschillende functies aanwezig, te weten bedrijvigheid, wonen, groen, recreatie, agrarische bedrijfsactiviteiten en natuur. De richtafstand kan dan verkleind worden naar 10 m.

- ➔ Zou deze onderbouwing niet gevolgd worden, dan nog kan er gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand van 30 m. Zoals aangeven betreft het een kleinschalig bedrijf wat slechts een deel van de week in bedrijf is. Meestal is de eigenaar op de locatie van een klant aan het werk en bereidt bepaalde zaken thuis voor, zoals het maken van een kozijn. Daarnaast vinden er niet dagelijks of gedurende de gehele dag werkzaamheden plaats wat bij een normaal bouwbedrijf met werkplaats wel het geval is. Een normaal bouwbedrijf heeft een werkplaats die de gehele dag in productie is. Het feitelijk gebruik van de schuur van het timmerbedrijf is dat er nog geen halve dag per week machines in gebruik zijn en de draai-

uren zijn hier de helft van (dat er echt gezaagd wordt). De andere / vrijstaande schuur dient alleen voor opslag van hout en materiaal zoals een steiger en stalling van de aanhangwagen.

➔ Er zijn al twee verblijfsobjecten met een woonfunctie aanwezig volgens de BAG. Alleen bestemmingsplan-technisch wordt de splitsing nu geregeld.

➔ Er komen geen vrachtwagens op de locatie.

Kort samengevat is de motivering om af te wijken van de richtafstand van 30m:

- Klein bedrijf. Slechts 275m^2 i.p.v. 1000 m^2 waar de VNG-brochure vanuit gaat.
- Geringe werkzaamheden op de locatie zelf.
- Bestaande situatie met twee gezinnen. Alleen bestemmingsplantechnisch niet geregeld.
- Weinig tot geen verkeersbewegingen. Geen vrachtverkeer.

Splitsing locatie Schaapsweg 4-6 Winterswijk

In 2016 is het bestemmingsplan 'Schaapsweg 6' vastgesteld. Hierin is de locatie Schaapsweg 4-6 omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande situatie is vastgelegd (inwoning) inclusief het kleinschalige timmerbedrijf bij nummer 6 (nevenactiviteit).

De eigenaren van Schaapsweg 4 zijn op leeftijd en willen hun woning verkopen. Hiervoor is het noodzakelijk de woning te laten splitsen. Feitelijk zijn er al twee woongedeeltes (ook in de BAG).

Omdat er bij de locatie per woning meer dan 150m^2 bijgebouwen aanwezig is, wordt er niet voldaan aan de splitsingsvoorwaarden. Hierom kan alleen buitenplans worden meegewerkt en op basis van de Omgevingsvisie Buitengebied. De bestaande bijgebouwen bij nummer 6 horen met name bij het timmerbedrijf.

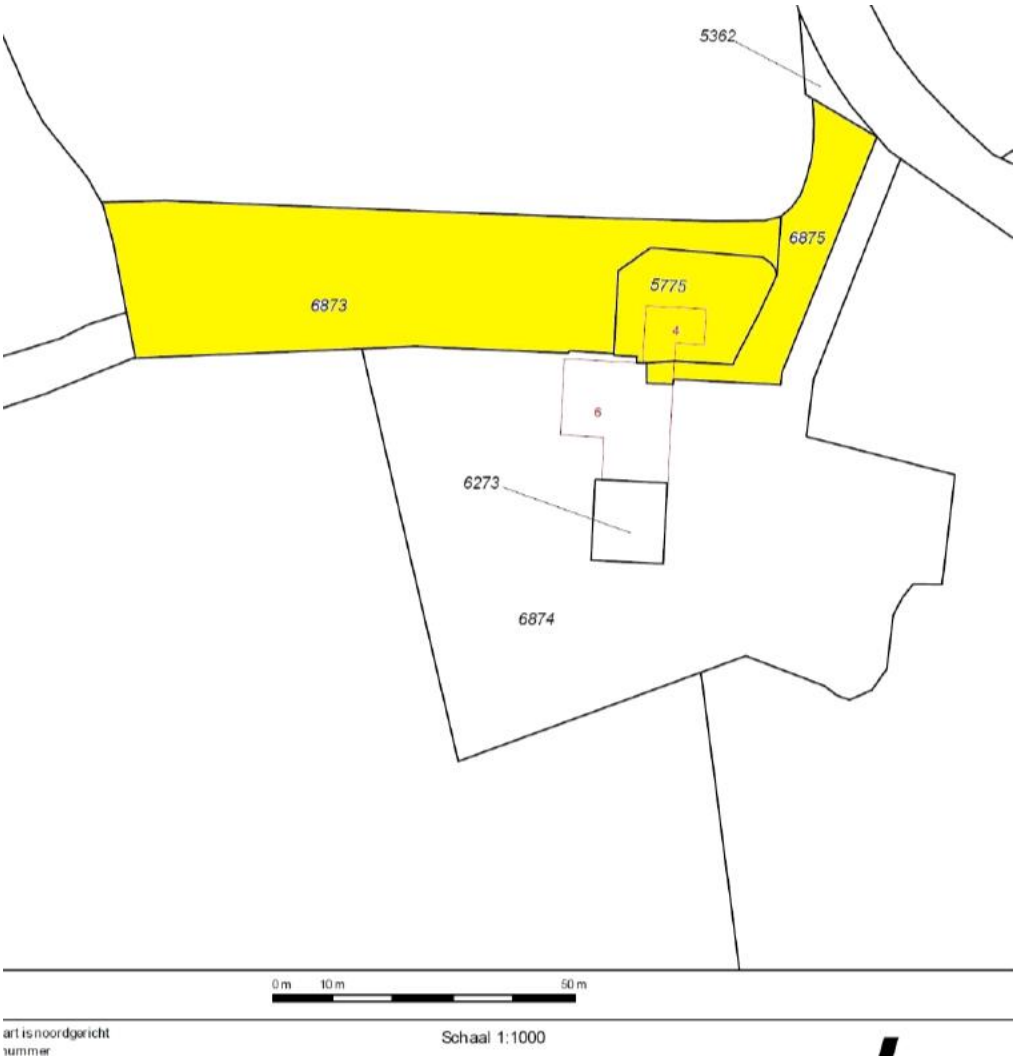
Bij de woning nummer 4 zit circa 226 m^2 bijgebouw. Dit zijn kwalitatief goede gebouwen, asbestvrij en gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen. Het is niet de wens deze gebouwen te slopen om daarmee aan de splitsingsvoorwaarden te voldoen. Het zijn daarbij geen ontsierende gebouwen. Sloop voegt dus niets toe.

Omdat de splitsing geregeld moet worden met een buitenplanse afwijking betekent dit dat elk volgend bouwplan voor bijgebouwen/overkappingen (waarvoor een omgevingsvergunning nodig is) ook met deze uitgebreide en kostbare procedure geregeld moet worden. Om deze reden is bekeken welke plannen er op de korte termijn zijn (komende jaren) zodat deze direct meegenomen kunnen worden. Concreet willen de kopers een overkapping aan de zijkant en achterzijde van de woning bouwen. Dit is een uitbreiding van circa 50m^2 oppervlakte bijgebouwen.

Een optie is om twee jaar te gaan wachten zodat de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Buitengebied vertaald zijn in het bestemmingsplan, maar daar zitten risico's aan vast. Feit is wel dat wachten een optie is en men dan het bouwplan zonder uitgebreide procedure en verevening voor elkaar zou kunnen krijgen. Dit dient wel meegenomen te worden in de afweging door de gemeente.

Bekeken is wat er op de locatie gedaan kan worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor de procedure in 2015-2016 de locatie al landschappelijk versterkt is. Tevens is het steeds maar toevoegen van groen niet altijd een versterking. Er dient ook rekening te worden gehouden met de eigendomssituatie.

Onderstaand het perceel van bij nummer 4 hoort (geel):





Op de locatie is bekeken wat de huidige situatie is en wat er verbetert kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het landschap en met het feit dat de gewenste situatie ruimtelijk gezien een zeer lage impact heeft.

In de huidige situatie is de locatie van Schaapsweg 4 reeds landschappelijk goed ingepast middels hagen, bomen en een dichte singel. In de bijlage zijn meerdere foto's opgenomen van de perceelgrenzen en de aanzichten.

Mogelijkheden extra inpassing

Achter de bijgebouwen van nummer 4 ligt een betonplaat. Hobbyvee kon hier droog lopen en de betonplaat voorkwam dat de dieren veel zand en modder mee naar binnen namen. De betonplaat heeft een afmeting van circa 150m^2.

Voorgesteld wordt deze betonplaat te verwijderen als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Als tweede punt kan de scheiding tussen het kadastrale perceel van de nieuwe eigenaren en het aangrenzende weiland van de buren verbeterd worden. De afrastering moet blijven staan voor het vee van de buren, maar aan de zijde van de nieuwe eigenaren kan een haag worden geplant (circa 40-45 m lang). Deze haag versterkt de erfgrens en is een biotoop voor veel vogels en insecten.

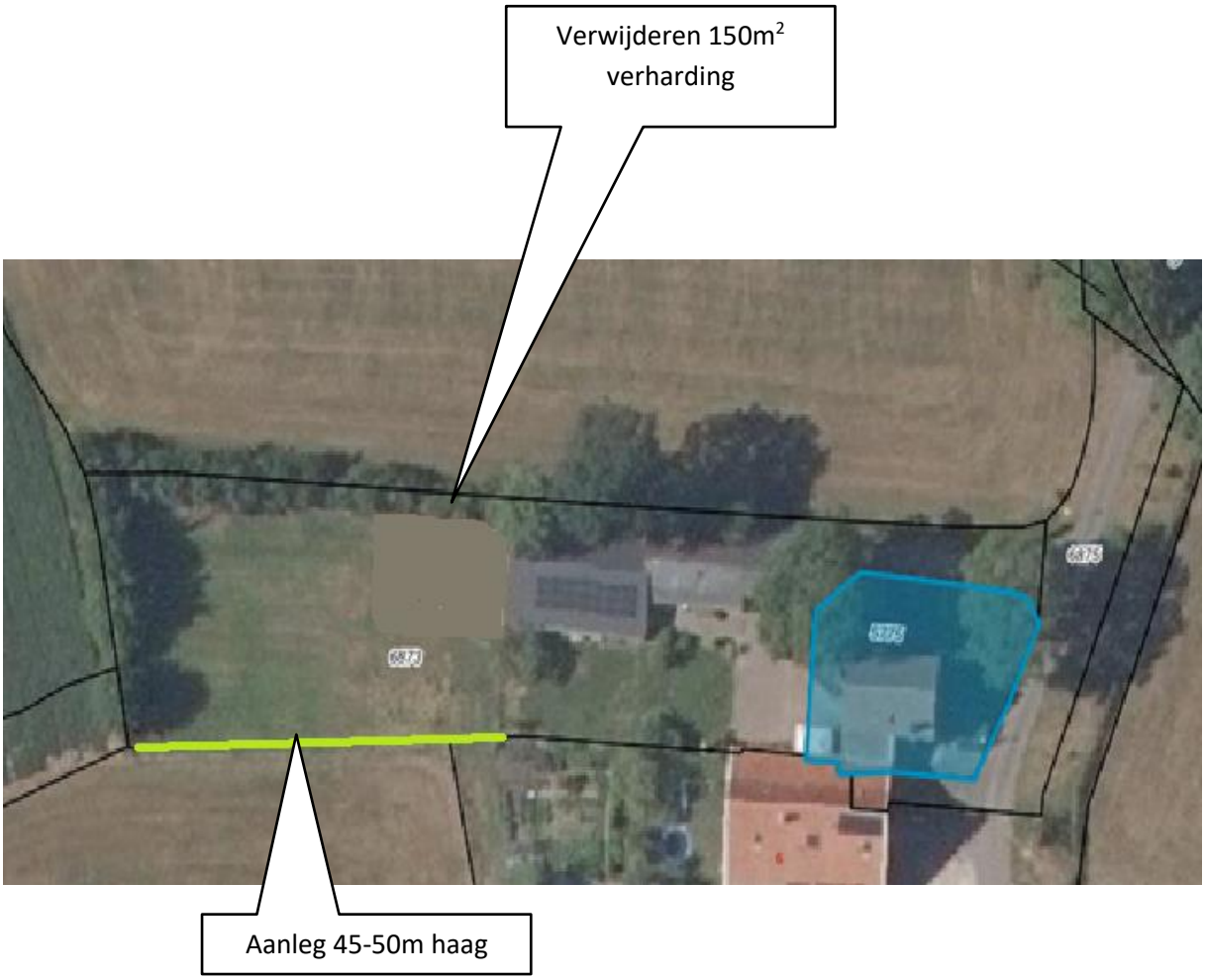
Tevens blijft met een haag de bestaande zichtlijn in het landschap in stand. De haag sluit aan op de bestaande kavelbeplanting aan de achterzijde van het kadastrale perceel.



Op oude kaarten is goed te zien dat de noordzijde van de locatie altijd al begroeid was en er zicht was richting het zuidwesten op de gronden eromheen. Daar sluiten we nu op aan.



Voorstel:



Bekeken moet worden welke type haag hier het beste past.

Bijlagen Foto’s locatie











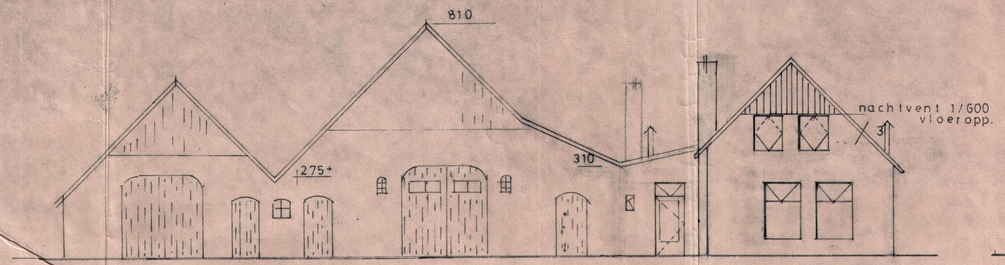




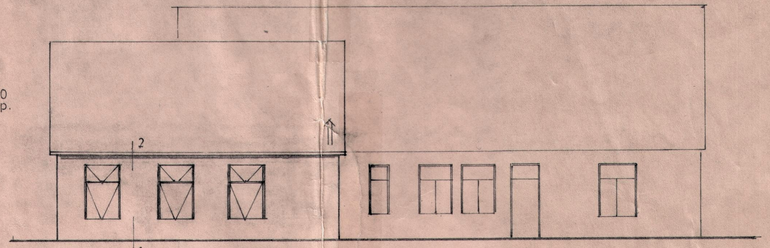




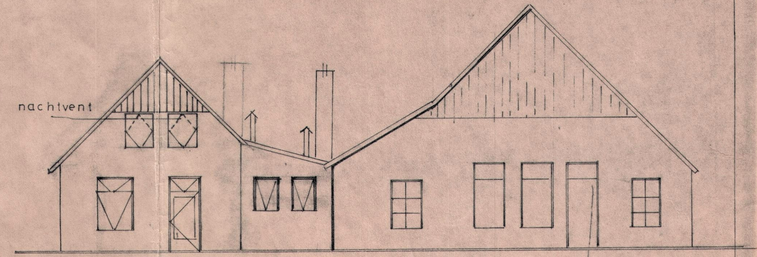
Bewaren



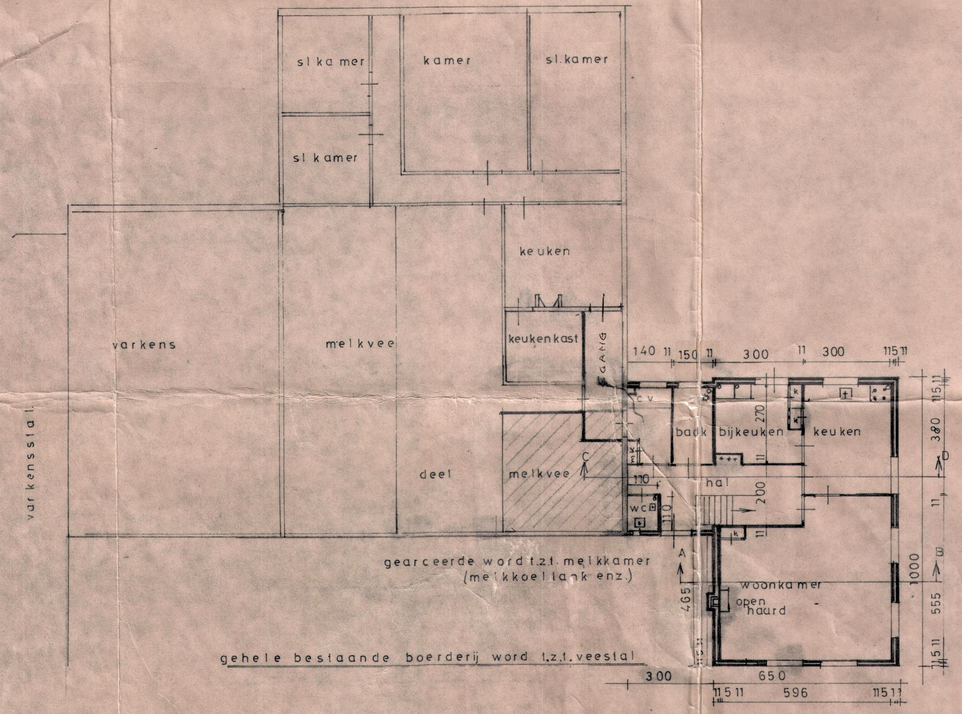
oostgevel

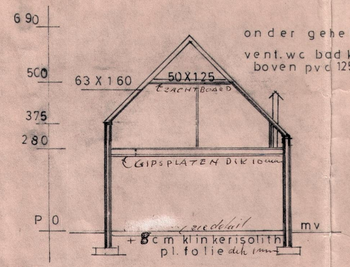


noordgevel



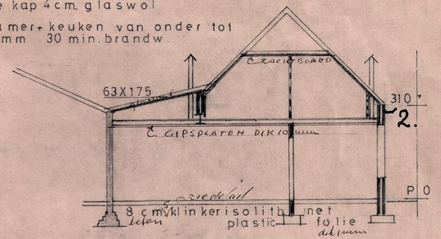
westgevel



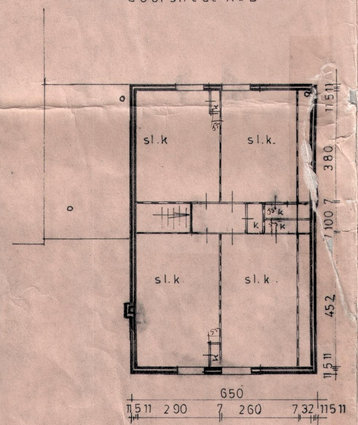


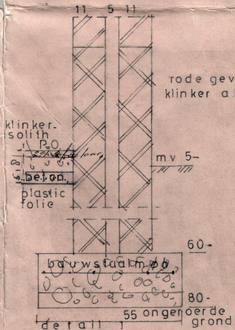
doorsnede A - B

onder gehele kap 4 cm. glaswol
vent. wc badkamer + keuken van onder tot boven pvc 125 mm 30 min. brandw.

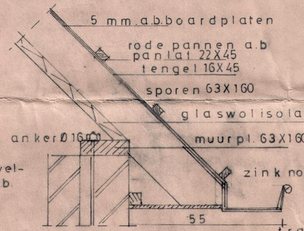


doorsnede C D

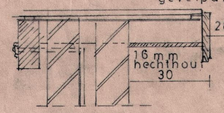




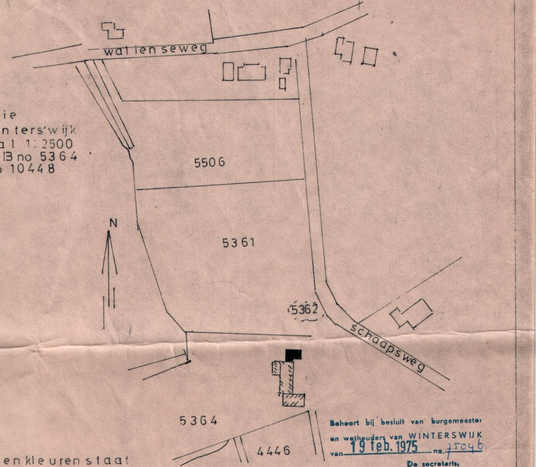
detail 1



detail 2



detail 3



situatie
gem. winterswijk
schaal 1:2500
sectie B no 5364
art no 10448

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van WINTERSWIJK
van 19 feb. 1975 no. rc46
De secretaris,

materialen en kleuren staat
traraam- gevels rode gevelklinker a.b.
topgevels donker rood als best.
alle overig buitenhout w.o kozijnen, ramen, goot- overstek bekleding
gebroken wit
dakbedekking rode pannen a.b.
deuren blank gelakt merantie

plan tot het uitbreiden der woonruimte van het pand huppel 15 te Winterswijk

opdrachtgever de heer B Klein Entink huppel 15 Winterswijk	schaal 1:100 details 1:10 datum jan. 1975 formaat 45X90	getekend G Hengeveld miste 22-1 Winterswijk

rombōu

Toelichting
Schaapsweg 6 Winterswijk

aan Gemeente Winterswijk, Omgevingsdienst Achterhoek
van Ing. S. (Sander) [redacted]g, Rombou
betreft Toelichting melding AIM Schaapsweg 6 Winterswijk
datum 27 juli 2020

Algemeen

Op de locatie Schaapsweg 6 in Winterswijk is aannemersbedrij[redacted]s gelegen. Het betreft een kleinschalig eenmansbedrijf (timmerbedrijf) met beperkte activiteiten op de eigen locatie. De locatie heeft een woonbestemming en bedrijfsactiviteiten zijn als nevenactiviteit toegestaan.



Luchtfoto locatie (bestaand)

16-12-202[redacted]

Reeds in 2016 is er in het bestemmingsplan vastgelegd dat de hoofdfunctie van de locatie 'wonen' is en er een kleinschalig timmerbedrijf als nevenactiviteit is toegestaan (275m²). De activiteiten vinden in twee gebouwen plaats, zie bijgevoegde situatieschets.

Het noordelijke gedeelte van de locatie is Schaapsweg 4 wordt binnenkort afgesplitst van Schaapsweg 6. Op deze woning dient dan ook getoetst te worden.

Toetsing geluid
De kortste afstand tussen de schuur van het timmerbedrijf (waar de zaag-activiteiten plaatsvinden) en de woning nr 4 bedraagt circa 20m. Zie onderstaande uitsnede:



Feitelijk gebruik van deze schuur: nog geen halve dag per week zijn de machines in gebruik .

De andere / vrijstaande schuur dient alleen voor opslag van hout en bijv. steiger en stalling van de aanhangwagen.

- ➔ Er is hier sprake van een ZZP'er met een bedrijfsoppervlak van slechts 275m2.
- ➔ Meestal is de eigenaar op de locatie van een klant aan het werk en bereidt bepaalde zaken thuis voor, zoals het maken van een kozijn.
- ➔ Daarnaast vinden er niet dagelijks of gedurende de gehele dag werkzaamheden plaats.

16-12-2020 [redacted]

Schaapsweg 6 Winterswijk



A= woning nummer 6 met aanbouw links

B= schuur nr 6, de rechterhelft is in gebruik bij het timmerbedrijf (deur aan kopsekant)

C= opslag timmerbedrijf nr 6

D= bijgebouw woning nr 6

E= woning nr 4

F= bijgebouwen nr 4

---------- = grens van de inrichting

Machines (gebouw B)

1. Frees
2. Vlakbank
3. Vandikte-bank
4. Radiaalzaag
5. Formaatzaag

16-12-2020 [redacted]