

Ontwerp- omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



zaaknummer 2097990

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Winterswijk;

gezien het verzoek van [REDACTED] van 28 december 2015

gevestigd op het adres [REDACTED],

in woonplaats Ulft;

gedagtekend d.d. 28 december 2015, ontvangen d.d. 28 december 2015, met een ondergeschikte wijziging in de bijbehorende bergingruimte mei 2019,

waarbij omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een woning,

op het perceel kadastraal bekend als gemeente Winterswijk,
sectie D nummer 10099
en plaatselijk bekend als Sieverdinkweg 22 te Winterswijk Kotten;

Besluiten te verlenen

- de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning (artikel 2.1, lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van de woning (artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelezen in samenhang met artikel 2.12 lid 1 aanhef sub a en onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Onderdeel van het besluit vormt de ruimtelijke onderbouwing, waarin de planologische basis voor dit besluit is opgenomen.

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

Gewaarmerkte stukken

1. aanvraagformulier2123601_1451318811097_papierenformulier.pdf;
2. tekening 2123601_1451318529254_verzamelblad.pdf (23-12-2015);
3. detailtekening 2123601_1451318598536_details.pdf;
4. tekeningen aanpassingen bouwaanvraag Sieverdinkweg 22, augustus 2022, pag 1 van 2 en pag 2 van 2;
5. advies welstand 19 september 2022

Winterswijk, 27 september 2022
namens burgemeester en wethouders,

W. Maris
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

Voorschriften

De volgende voorschriften maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- 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.
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.
- Ten behoeve van het afkoppelen van bestaand wateroppervlak wordt het hemelwater van de nieuwe woning in de bodem op eigen terrein geïnfiltreerd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Planologische basis

Het bouwplan valt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan Sieverdinkweg 20-24. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Het bouwplan valt binnen de bestemming Wonen. De hoogte van de bergingruimte en de oppervlakte van de woning is in strijd met respectievelijk artikelen 3.2.4 onder c en artikel 3.2.2. Tevens is er sprake van een sloopverplichting op basis van artikel 3.5.1. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef sub a en onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk. De op die wijze op 4 augustus 2020 verleende omgevingsvergunning is bij uitspraak van 31 mei 2022 door de rechter (Rechtbank Gelderland) vernietigd. In de bijgevoegde toelichting op deze nieuwe ontwerp-omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwning opgenomen waarin is aangegeven dat medewerking kan worden verleend, met inachtneming van de uitspraak van de rechter van 31 mei 2022.

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. Gemeente Winterswijk heeft een welstandsnota waaraan het bouwplan getoetst is. Wat welstand betreft is het bouwplan op 6 januari 2016 akkoord bevonden. De welstandcommissie heeft bij advies van 19 september 2022 wederom geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, met inachtneming van de uitspraak van de rechter van 31 mei 2022 wat de toetsingsgronden betreft. Een nadere toelichting hierop staat in de hierna volgende ruimtelijke onderbouwning.

Bouwbesluit/Bouwverordening:

Het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 november 2018 blijkt het volgende:

3.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 11 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH5553) volgt uit artikel 4 van de Woningwet en de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling dat op het verbouwen van een bouwwerk in beginsel de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit van toepassing zijn. Deze eisen gelden ten aanzien van dat gedeelte van het bouwwerk dat wordt verbouwd.

De omstandigheid dat door de verbouwing van de voorheen afgesloten schuur tot een garage met open voorzijde de binnenmuur van de schuur de buitenmuur van de woning van [REDACTED] wordt, maakt naar het oordeel van de Afdeling niet dat reeds daarom de voorschriften van het

Bouwbesluit daarop van toepassing zijn. De wijziging van de aard van de muur, zonder dat daaraan fysieke wijzigingen worden aangebracht, kan niet worden aangemerkt als een verbouwing daarvan. Overigens was die muur in 1975 reeds uitgevoerd als buitenmuur van de woning van [REDACTED]

Dit laat onverlet dat op het vullen van openingen in de muur, die in het kader van de verbouwing worden of reeds zijn dichtgezet, de voorschriften van afdeling 5.1 het Bouwbesluit van toepassing zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanduiding van de daarachter gelegen ruimte in de woning van [REDACTED]. De Afdeling heeft niet kunnen

Uit een opname van 28 mei 2019 door een bouwkundig medewerker en toezichthouder is gebleken dat aan beide zijden van de gezamenlijke muur ter hoogte van de te dichtten openingen sprake is van berging-ruimte dan wel buitenruimte. In de zin van het Bouwbesluit is dit te beschouwen als 'overige gebruiksfunctie'. Uit tabel 5.1 van het bouwbesluit blijkt dan dat geen specifieke isolatie-eisen gelden bij de gezamenlijke muur.

Voorschriften en overwegingen

De aan deze vergunning te verbinden voorschriften staan in het hoofdstuk voorschriften. De inhoudelijke aspecten zijn opgenomen in het hoofdstuk overwegingen.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals benoemd in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Publicatie van het ontwerpbesluit heeft plaatsgevonden op dinsdag 3 maart 2020 op www.officielebekendmakingen.nl. De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit inclusief bijbehorende ruimtelijke onderbouwing liggen van maandag 3 oktober 2022 gedurende zes weken tot en met maandag 21 november 2022 ter visie. Een ieder kan een zienswijze gedurende die termijn indienen.

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Het perceel met het adres Sieverdinkweg maakt deel uit van een locatie waar voorheen een niet-agrarisch bedrijf was gevestigd. In 2015 is een bestemmingsplan onherroepelijk geworden die deze locatie heeft getransformeerd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Op grond van dat bestemmingsplan zijn drie woningen toegestaan in het plangebied, te weten twee voormalige bedrijfswoningen en een nieuw te realiseren woning. De nieuw te realiseren woning is daarbij verbonden met een van de bestaande woningen (er is sprake van een geschakelde woning).

Het geldende bestemmingsplan gaat uit van volledige sloop van een deel van de ten tijde van de vaststelling van dat plan aanwezige gebouwen en de nieuwbouw van een derde woning. De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend die weliswaar uitgaat van het met die sloop beoogde resultaat, maar waarbij ook een deel van een bestaand bedrijfsgebouw wordt hergebruikt en verbouwd tot woning. Dit bouwplan past niet bij een strikte interpretatie van de in het bestemmingsplan opgenomen sloop verplichting. Ook wijkt het bouwplan, vanwege het hergebruik van een deel van een bestaand bedrijfsgebouw, af van de in het bestemmingsplan bepaalde bouwhoogte voor bijgebouwen en de in het bestemmingsplan bij recht toegestane oppervlakte voor (nieuwe) woningen.

Het onderhavige bouwplan past geheel binnen de bedoelingen van het nu vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft hiervoor eerder ook al een omgevingsvergunning verleend. Echter, in beroep is door de bestuursrechter geoordeeld dat het bouwplan afwijkt van de in het plan opgenomen planregels. Om die reden kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alleen verleend worden als wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3o Wabo gelezen in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo biedt daarvoor een mogelijkheid. De op die wijze op 4 augustus 2020 verleende omgevingsvergunning is bij uitspraak van 31 mei 2022 door de rechter (Rechtbank Gelderland) vernietigd. In deze ruimtelijke onderbouwing bij de nieuwe ontwerp-omgevingsvergunning is aangegeven dat medewerking kan worden verleend, met inachtneming van de uitspraak van de rechter van 31 mei 2022.

Beleidskader

Het bouwplan wijkt op drie punten af van het geldende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is onderbouwd welke specifieke beleidskaders van toepassing zijn op deze afwijkingen.

1. Bouwhoogte voor een bijgebouw

De eerste afwijking betreft de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregel die bepaalt dat de bouwhoogte voor bijgebouwen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt minus 2 meter. In dit bouwplan maakt een berging onderdeel uit van het gebouw waarin ook de woning is gerealiseerd. Dit gebouw heeft een andere dan de door het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte, te weten 5,40 m. Deze planregel heeft betrekking op de verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen en daarmee op de beeldkwaliteit in de vorm van de stedenbouwkundige opzet. Dit betreft een kwestie van architectonische kwaliteit met de gemeentelijke welstandsnota als toetsingskader. Om die reden heeft de welstandscommissie dit beoordeeld. De welstandscommissie heeft het bouwplan (ook op dit punt), ondanks de in de planregels opgenomen standaard, akkoord bevonden.

2. Deels hergebruik in plaats van slopen

De tweede afwijking van de planregels betreft de sloopverplichting die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit is gebeurd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.5.1 van de planregels). Deze voorwaardelijke verplichting stelt dat een drietal gebouwen gesloopt moet zijn voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Het onderhavige bouwplan gaat uit van hergebruik van een deel van een gebouw dat volgens een strikte uitleg van de planregels geheel gesloopt zou moeten worden. Wij zien meerdere aanleidingen om van deze planregel af te wijken. Met het afwijken van deze planregel komt de sloopverplichting volledig te vervallen.

De eerste aanleiding is het doel dat beoogd werd met het nu geldende bestemmingsplan. Dat doel was de transformatie van een niet-agrarisch bedrijf naar een woonlocatie met drie woningen. Het slopen van overtollig geworden bedrijfsgebouwen had tot doel een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit enerzijds door het

reduceren van de bebouwde oppervlakte en anderzijds door het verwijderen van gebouwen met een slechte beeldkwaliteit. Aan beide doelen is invulling gegeven. Dit doordat twee van de drie aangewezen gebouwen geheel gesloopt zijn en een derde gebouw voor een heel groot deel is gesloopt. Dat deel van het gebouw dat is hergebruikt heeft dermate veranderingen ondergaan (onder meer aan de gevels) dat grote winst is geboekt als het gaat om de beeldkwaliteit. Dit laatste aspect wordt ook ondersteund door een positief welstandsadvies. Ook stemt het eindresultaat als het gaat om de hoeveelheid bebouwing en het feit dat twee van de drie woningen in een geschakelde vorm worden gerealiseerd volledig aan bij hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Immers, ook bij volledige sloop en nieuwbouw zou het huidige resultaat zijn bereikt. Het bouwplan past daarmee niet binnen een strikte interpretatie van de regels van het bestemmingsplan, maar wel binnen het doel dat de gemeenteraad had met het bestemmingsplan.

De tweede aanleiding om af te willen wijken van het geldende bestemmingsplan komt voort uit de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied. De Omgevingsvisie Buitengebied stelt het behouden en versterken van omgevingskwaliteit centraal. Wat die omgevingskwaliteit is wordt hierbij bepaald aan de hand van de specifieke kenmerken van een locatie. Hierbij is er een sterke focus op bestaande erven als locaties waar nieuwe mogelijkheden kunnen worden geboden voor bijvoorbeeld woningbouw. De sloopregel die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen betreft een vorm van verevening. De omgevingsvisie buitengebied geeft expliciet aan dat het slopen van gebouwen als vorm van verevening niet langer als vast uitgangspunt heeft te dienen. Wanneer een gebouw een functie krijgt die past binnen de nieuwe bestemming, dan hoeft dat gebouw niet gesloopt te worden. Daarvan is in dit geval sprake. Immers, het gebouw wordt (deels) gebruikt als woning en krijgt daarmee een functie die past binnen het bestemmingsplan. Ook sluit het onderhavige bouwplan aan bij het uitgangspunt van de omgevingsvisie buitengebied dat ieder plek op zijn eigen wijze bijzonder is. Dit doordat een bestaand bedrijfsgebouw is hergebruikt waardoor aansluiting is gevonden bij het bedrijfsmatige verleden van dit erf. Dit komt tot uitdrukking in de hoofdvorm van het gebouw en in het feit dat het gebouw terug ligt ten opzichte van de naastgelegen (geschakelde) woning. Wel is het gebouw daarbij zo aangepast dat de beeldkwaliteit sterk is verbeterd in vergelijking met het gebouw zoals het was toen het nog een bedrijfsgebouw was.

3. Oppervlakte van de woning

In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat een nieuwe woning een maximale oppervlakte mag hebben van 150 m². In dit geval is de oppervlakte groter, te weten circa 171 m². In het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt een grotere oppervlakte toe te staan, onder voorwaarde dat de vergroting niet meer bedraagt niet meer dan 20 m². Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, derhalve kan enkel medewerking worden verleend met gebruikmaking van de buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, aanhef, onder a, onder 3°, van de Wabo. Deze beperkte vergroting van de oppervlakte van de woning leidt niet tot andere gebruiksfuncties en heeft ook geen andere invloeden op in de omgeving aanwezige functies en waarden. Deze grotere oppervlakte leidt dan ook niet tot een aantasting van de belangen van naburige eigenaren en gezien de relatief geringe overschrijding in verhouding tot de omvang van het bouwperceel is de afwijking aanvaardbaar.

Verklaring van geen bedenkingen

Een afwijking van een bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3o Wabo kan alleen worden toegepast wanneer daarvoor een verklaring van geen bedenkingen is verleend door de gemeenteraad. Dat kan op grond van artikel 2.27 lid 1 Wabo een specifieke verklaring van geen bedenkingen zijn voor een specifiek geval, maar de raad kan ook categorieën van gevallen aanwijzen waarin de verklaring niet is vereist. In dit geval is een door de raad aangewezen categorie van gevallen van toepassing zodat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het betreft de in 2014 door de raad aangewezen categorie van gevallen voor projecten die in overeenstemming zijn met door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders zoals een beleidsnota, stedenbouwkundige visie, structuurvisie, gebiedsvisie, masterplan of projectplan. In dit geval zijn twee door de raad vastgestelde kaders van toepassing, te weten het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan en de omgevingsvisie buitengebied. De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan die nodig zijn om het onderhavige bouwplan mogelijk te maken passen binnen die beleidskaders. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarbij invulling gegeven aan de beoordelingsvrijheid die binnen de door de raad gestelde kaders wordt gegeven als het gaat om de beeldkwaliteit en de omgevingskwaliteit. Dit besluit is daarbij mede gebaseerd op het advies van de onafhankelijke welstandscommissie

Aanpassingen naar aanleiding van uitspraak rechtbank 31 mei 2022

De op 4 augustus verleende omgevingsvergunning vertoonde drie gebreken waarop de rechter het besluit heeft vernietigd. In de nieuwe ontwerp-omgevingsvergunning worden deze gebreken ten aanzien van waterhuishouding, inhoud woning en welstandtoetsing hersteld:

1. Waterhuishouding

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan staat dat het hemelwater van de nieuwe woning in de bodem (zandgrond) wordt geïnfilteerd. Dit wordt juridisch geborgd bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. De rechter heeft geconstateerd dat dit niet was opgenomen in de omgevingsvergunning van 4 augustus 2020. In de nieuwe omgevingsvergunning is bedoelde borging in de voorschriften bij de vergunning opgenomen. In de aan de aanvraag toegevoegde tekening (aanpassingen bouwaanvraag Sieverdinkweg 22, augustus 2022, pag 1 van 2) is een daartoe strekkende goot aangegeven.

2. Inhoud woning

In de omgevingsvergunning van 4 augustus 2020 ontbrak, aldus de rechter, een duidelijke toetsing aan artikel 3.2.1, aanhef en onder b van de planregels van het vigerende bestemmingsplan, waarin is bepaald dat een woning een maximale inhoud mag hebben van 750 m³. Bij die inhoud zou ook de in pandige berging betrokken moeten worden daar die volwaardig onderdeel is van de woning.

Dat laatste is niet het geval. De berging is niet via de woning te betreden (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) en de ruimte heeft geen woonfunctie; het is een bijgebouw ten behoeve van overige gebruiksfuncties. In de aan de aanvraag toegevoegde tekening (aanpassingen bouwaanvraag Sieverdinkweg 22, augustus 2022, pag 2 van 2) is dit bouwkundig aangegeven. De berging maakt geen onderdeel uit van de woning en ligt ook niet in hetzelfde brandcompartiment als de woning.

De woning zelf heeft een oppervlakte van circa 171 m² en een inhoud van circa 675 m³. Dit blijft binnen het maximum van 750 m³.

3. Welstandstoetsing

Uit de adviezen van de welstandcommissie uit 2016 was, aldus de rechter, niet duidelijk of de juiste bouwtekeningen waren getoetst, en of getoetst was aan hetgeen in paragraaf 3.1.2. van de welstandsnota is opgenomen ten aanzien van de relatie tussen vorm, gebruik en constructie. Daarnaast is niet ingegaan op de overweging in het bestemmingsplan waar staat dat het bedrijfsgebouw onvoldoende beeldkwaliteit bezit die hergebruik rechtvaardigt.

Deze onderdelen zijn allen aan bod gekomen in het welstandadvies van 19 september 2022, waarin ook de aangepaste tekeningen aanpassingen bouwaanvraag Sieverdinkweg 22, augustus 2022, pag 1 van 2 en pag 2 van 2 zijn beoordeeld. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Formulierversie
2015.03

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2123601
Aanvraagnaam	woonloods Sieverdinkweg 22
Uw referentiecode	1514
Ingediend op	28-12-2015
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	wonen in loods
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	op verzoek worden aanvullende gegevens later aangeleverd
Bijlagen n.v.t. of al bekend	op verzoek worden aanvullende gegevens later aangeleverd

Bevoegd gezag

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

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2015.03

Locatie

1 Adres

Postcode	7107AT
Huisnummer	22
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Sieverdinkweg
Plaatsnaam	Winterswijk Kotten
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Bouwen

Overige veranderingen

1 Woning

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

Voor welke functie wordt de woning gebouwd? Eigen bewoning
 Zorgwoning
 Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap? 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 -

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

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Terrein

4 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

5 Gebruik

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

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. bestemming is van loods naar woonhuis gegaan. loods wordt al wel als woning gebruikt

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 192

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

120

6 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	hout	zwart
- Plint gebouw	waterkerende laag	zwart
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	hout	antraciet
- Ramen	hout	antraciet
- Deuren	voor deur hout	blank
- Luiken	hout	zwart
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking	pannen	rood/ oranje

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

buitenwanden - hout - zwart
accent - hout - blank hout liggend
plint - waterkerende laag - zwart
kozijnen - hout - zwart/antraciet
ramen - hout - zwart/antraciet
deuren - hout - zwart/antraciet
voor deur - hout - blankhout liggende geveldelen
achter deur - hout - zwart/antraciet
boeidelen - hout - wit
dakbedekking - dakpannen - rood/oranje
raamdorpel - beton of hout n.t.b. - antraciet
goot - zink - naturel
hwa - zink - naturel

7 Mondeling toelichten

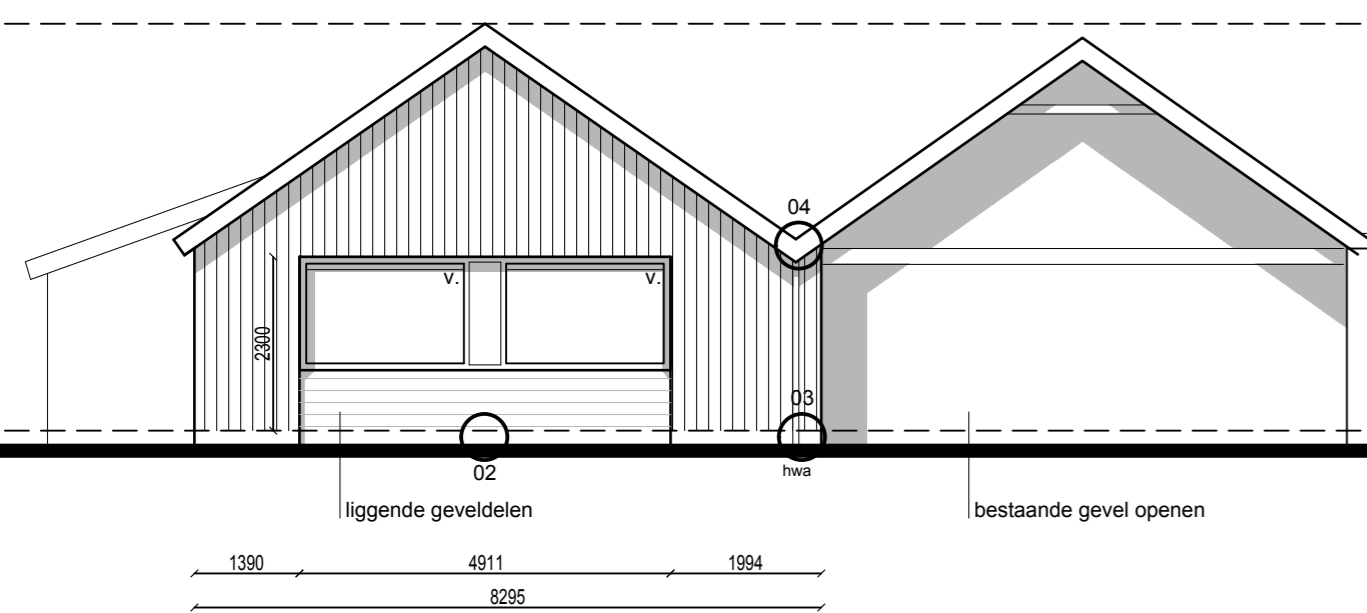
Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

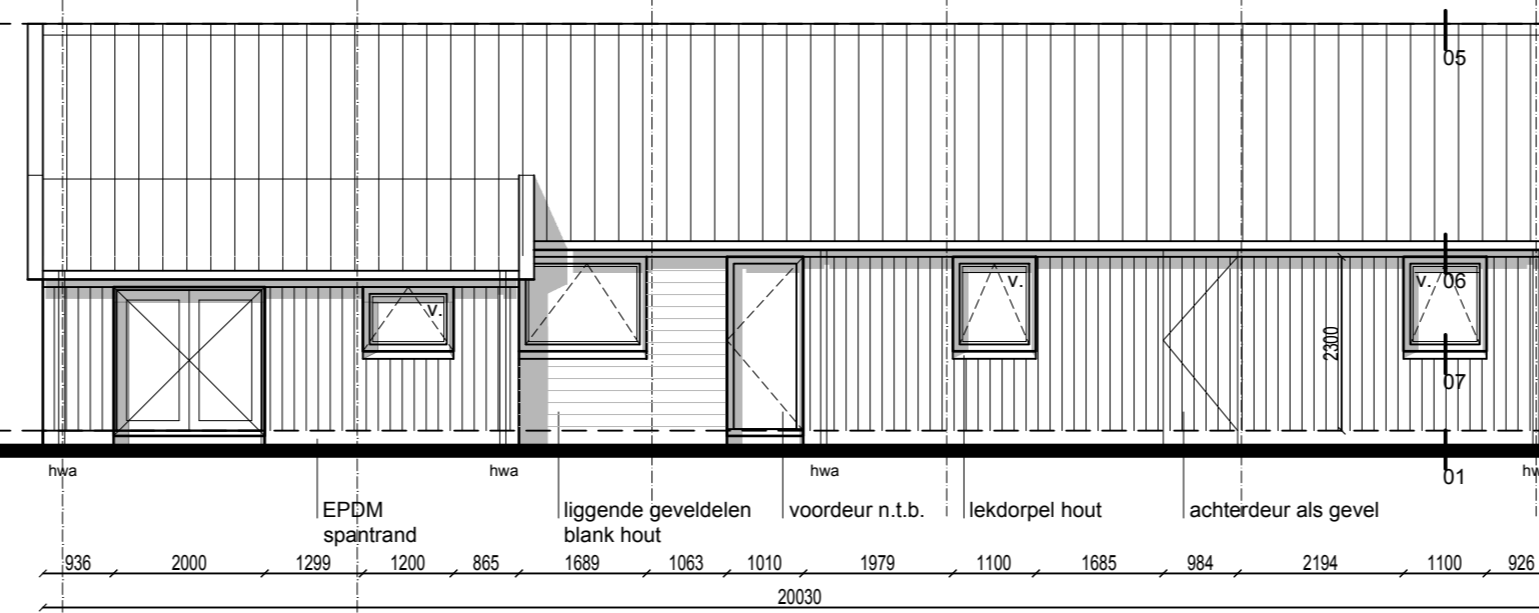
Bijlagen

Formele bijlagen

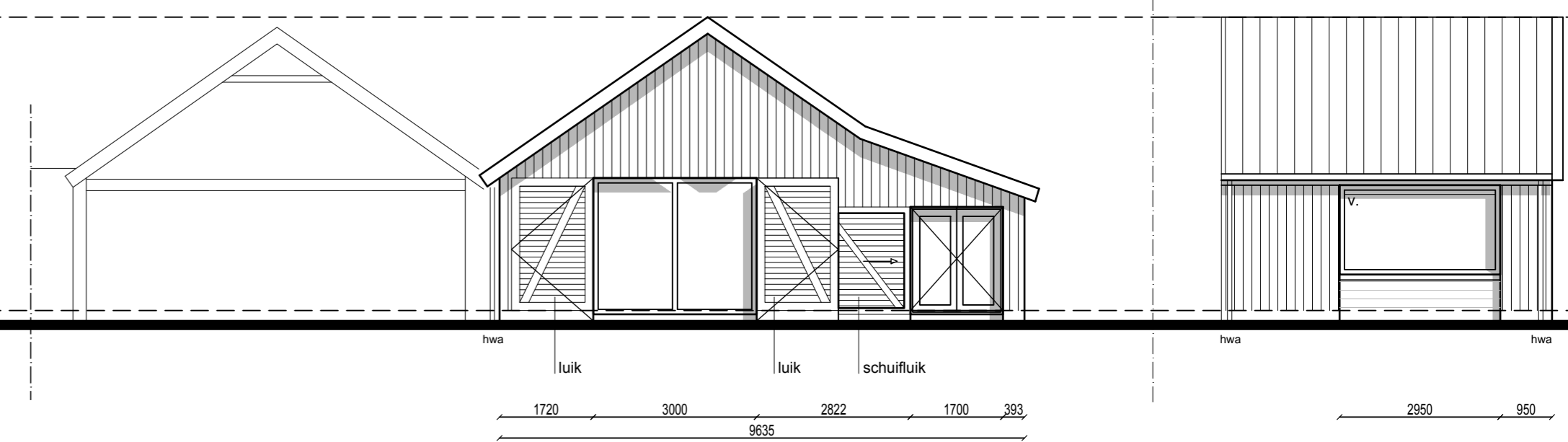
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
verzamelblad_pdf	verzamelblad.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk	28-12-2015	In behandeling
details_pdf	details.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	28-12-2015	In behandeling



Voorgevel

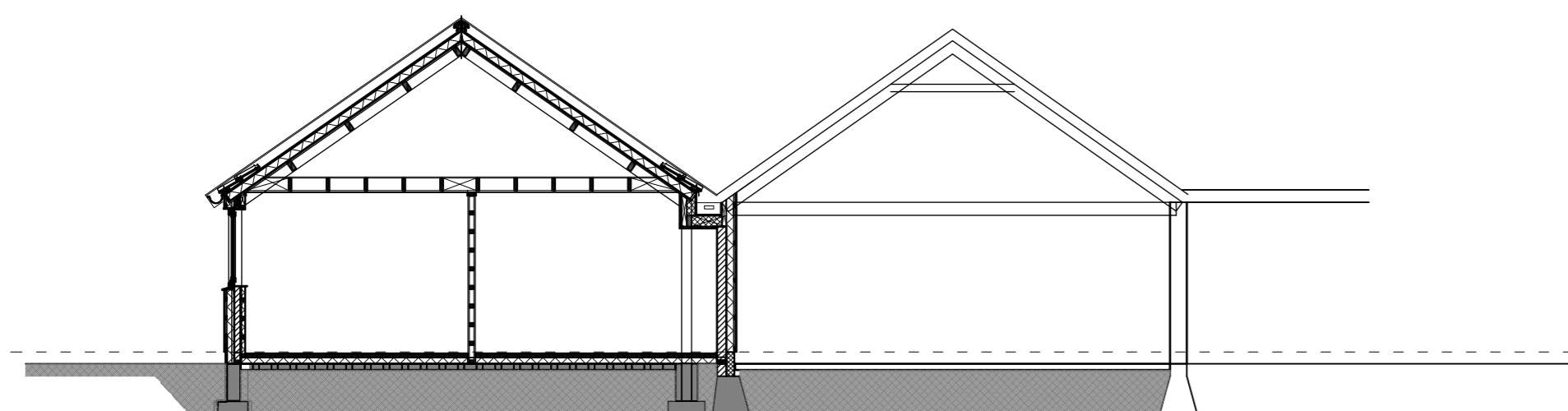


Linkergevel



Achtergevel

Rechtergevel



Doorsnede AA

- mechanische ventilatie afvoer
- ventilatie toevoer (rooster glas)
- dragende wanden
- scheidings wanden

THERMISCHE SCHIL:

Artikel 5.6. Verbouw (bouwbesluit 2012):
 Bij het gedeeltematig vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de voorschriften van artikel 5.2 niet van toepassing en de voorschriften van artikelen 5.3, eerste tot en met zevende lid, en 5.4 van overeenkomstige toepassing, waarbij wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteverstand niet lager is dan 1,3 m²-KW.
 Infoblad Bouwbesluit 2012: verbouw en functiewijziging: Wat is verbouw?
 Van gedeeltematig vernieuwen is bijvoorbeeld sprake als een gebouw tot op het casco gestript wordt en vervolgens wordt herbouwd of als een of meer onderdelen van het gebouw worden vervangen.
 In dit geval is er sprake van gedeeltematig vernieuwen. Het gebouw wordt namelijk tot op het casco gestript. Rc = min. 1,3 m²-KW

VOCHT:

wanden en vloeren van de badruimte / toiletruimte en bijkeuken waterdichtend betegeld tot minimaal een hoogte van 1 meter.

LUCHTVERVERSING:

Luchtbevoer middels roosters in het glas:
 woonkamer, slaapkamers, keuken: 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s
 Luchtafvoer middels mechanische ventilatie:
 Keuken: 21 dm³/s (luchtafvoer)
 Badkamer: 14 dm³/s (luchtafvoer)
 Toilet: 7 dm³/s (luchtafvoer)
 Ruimte waarin zich de gasmeter bevindt: 1 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 2 dm³/s
 Spuien in de woonkamer, slaapkamers, keuken minimaal 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte.
 Binnenlucht die wordt afgezogen uit keuken, toilet en/of badruimte wordt rechtstreeks naar buiten afgevoerd.

ROOKGASAFVOER:

Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas conform opgave leverancier / installateur.

BESCHERMING TEGEN RATTEN EN MUIZEN:

uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m

VEILIGHEID GLAS:

Het niet bezwijken als bedoeld in de artikelen 2.2 en 2.3 wordt bepaald volgens NEN 2006. Indien de constructie is vervaardigd van glas als bedoeld in die norm. Hierin wordt weer verwezen naar de NEN3569.

De norm NEN 3569 (veiligheidsbeglazing in gebouwen) geeft eisen omtrent (veiligheids)glas, maar deze norm wordt niet door het Bouwbesluit aangehouden en heeft derhalve geen publiekrechtelijke status.

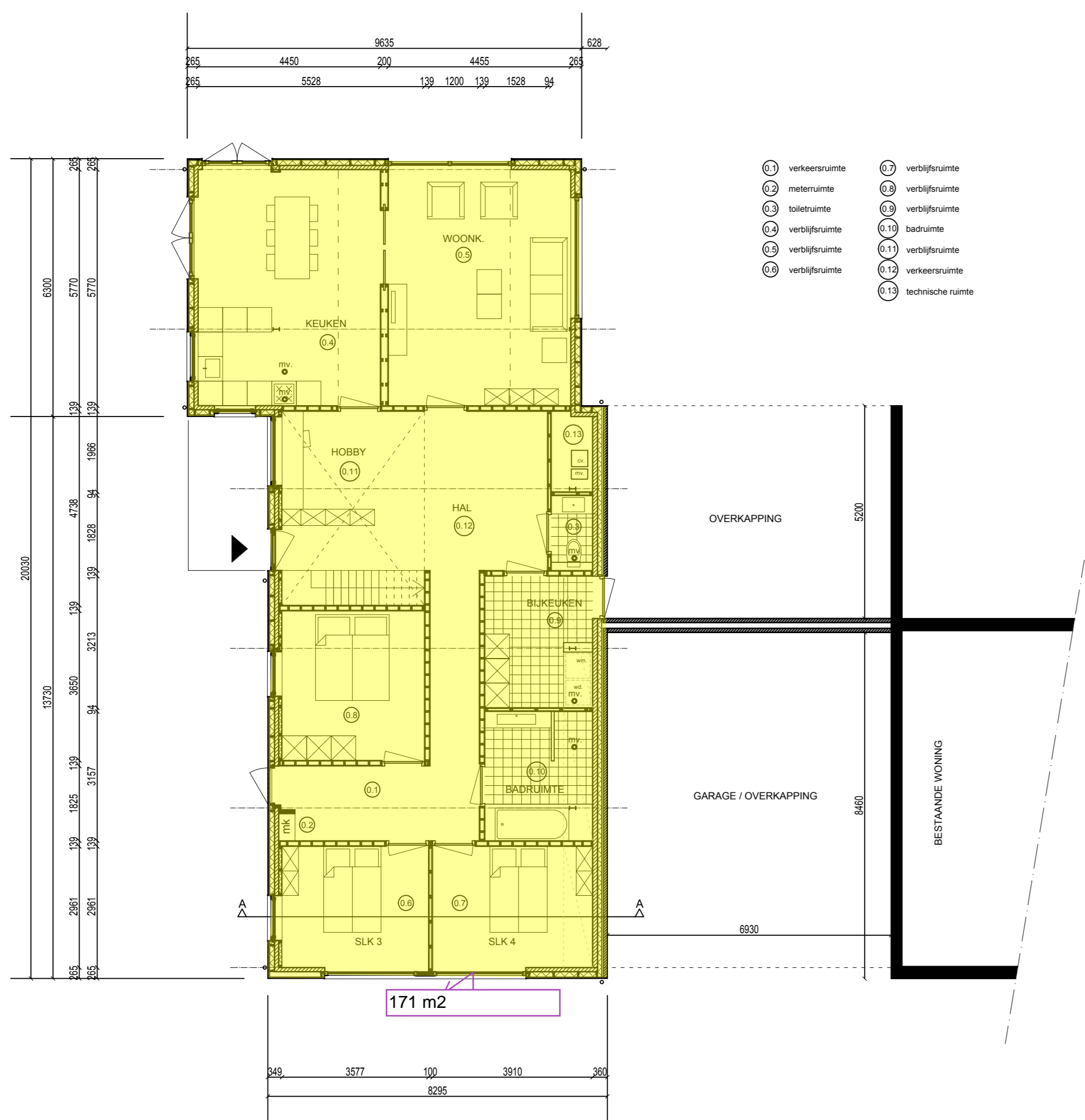
Er wordt gewaarschuwd te voldoen aan de NEN 3569:2011 nl die gelaagd glas voorschrijft.

DRAAGCONSTRUCTIE:

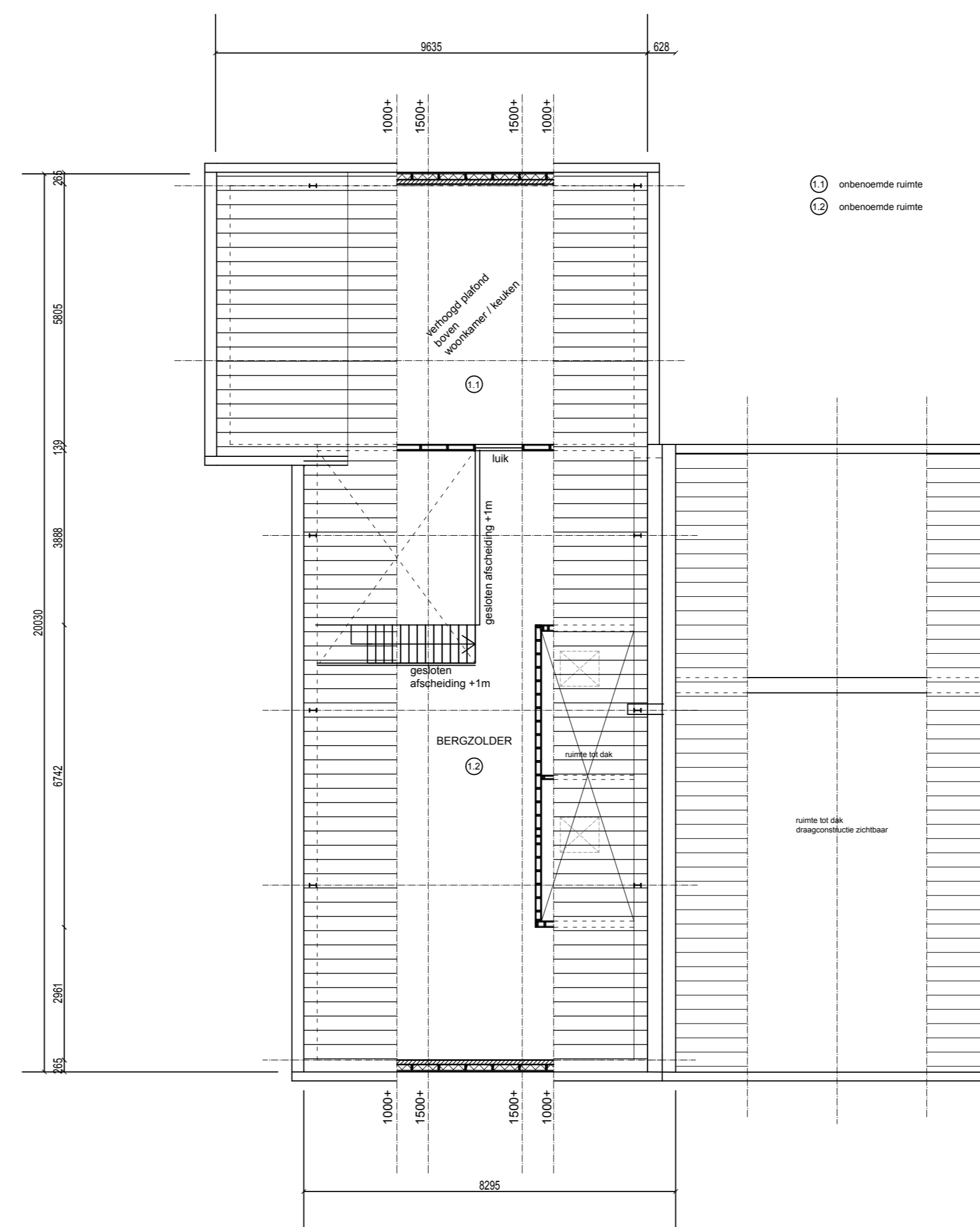
Handhaven bestaande constructie. Sterkte, stabiliteit en kwaliteit te controleren door bouwkundig aannemer/bouwer. Of laten controleren, berekenen en tekenen door constructeur.

INSTALLATIES:

gas, water, electra, en overige installaties conform opgave installateur.



Begane grond

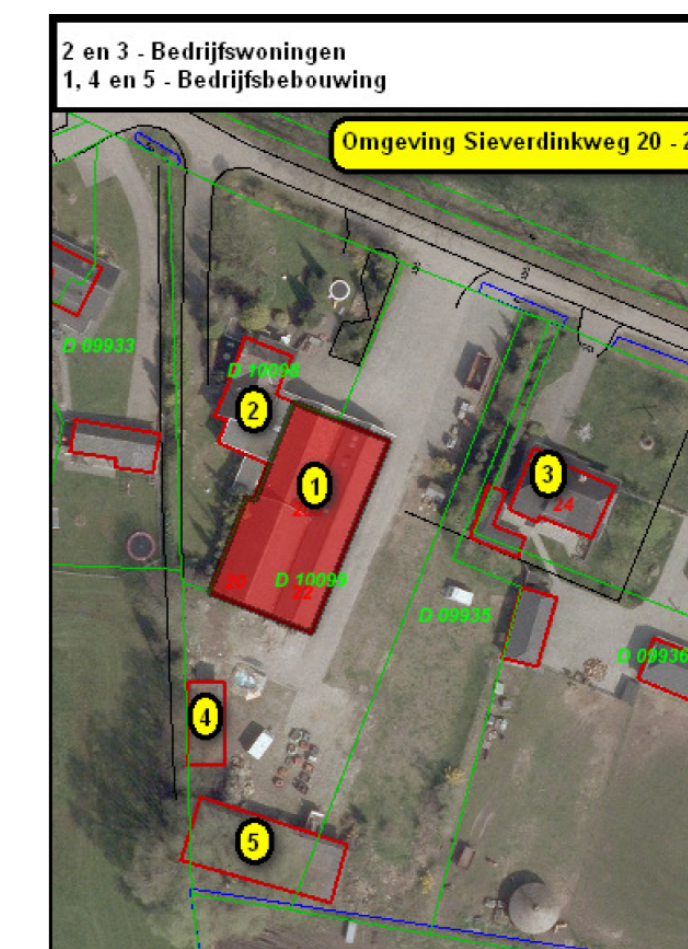


Verdieping

KLEUREN & MATERIALEN:

buitenwanden -	hout	-	zwart
accent -	hout	-	blank hout liggend
plint -	waterkerende laag	-	zwart
kozijnen -	hout	-	zwart/antraciet
ramen -	hout	-	zwart/antraciet
deuren -	hout	-	zwart/antraciet
voordeur -	hout	-	blankhout liggende geveldelen
achterdeur -	hout	-	zwart/antraciet
boedelen -	hout	-	wit
dakbedekking -	dakpannen	-	rood/oranje
raamdorpel -	beton of hout n.l.b.	-	antraciet
goot -	zink	-	natuur
hwa -	zink	-	natuur

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Winterswijk van 04 april 2016
 zaaknummer: 104499



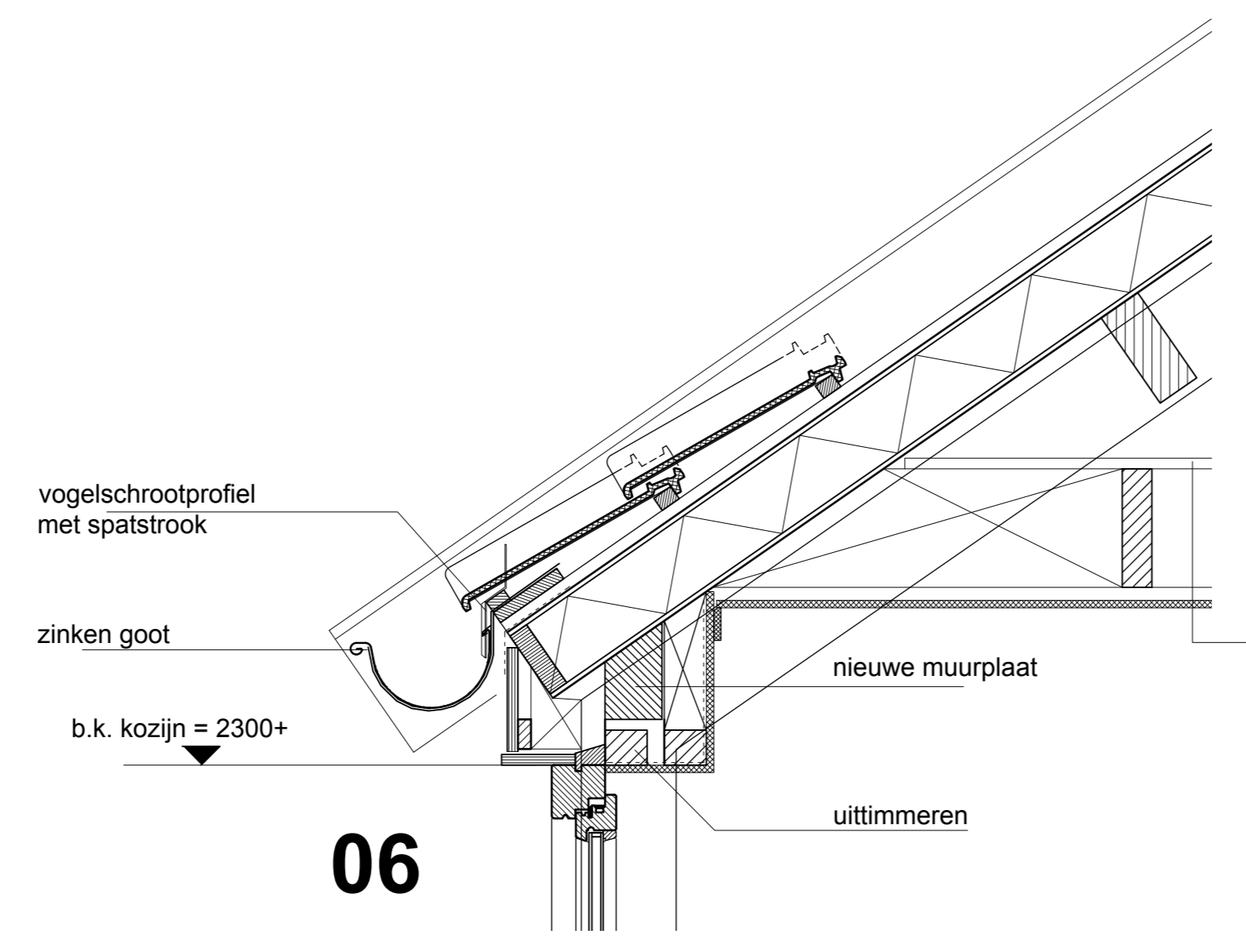
DIT ZIJN GEEN UITVOERINGSTEKENINGEN MATEN IN HET WERK CONTROLEREN!

vorsthaak
keramische nokvorst
PE ondervorst
windveer

nokbeugel

DAKOPBOUW: (Rc 6,0 m2 K/W)
- keramische dakpan
- panlatten op tengels
- geïsoleerde dakplaten
- bestaande stalen spant + gordingen

05



06

PLAFONDOPBOUW:
- gipsplaat (evt. balkaag gedeeltelijk in zicht)
- latten
- balklaag (evt. isolatie)
- underlayment 19mm

vogelschrootprofiel met spatstrook
noodoverloop
EPDM waterkerende bekleding evt. zink
watervaste constructieplaat
uittimmeren met regels + isolatie
damp remmende laag
gipsplaat op latten

04

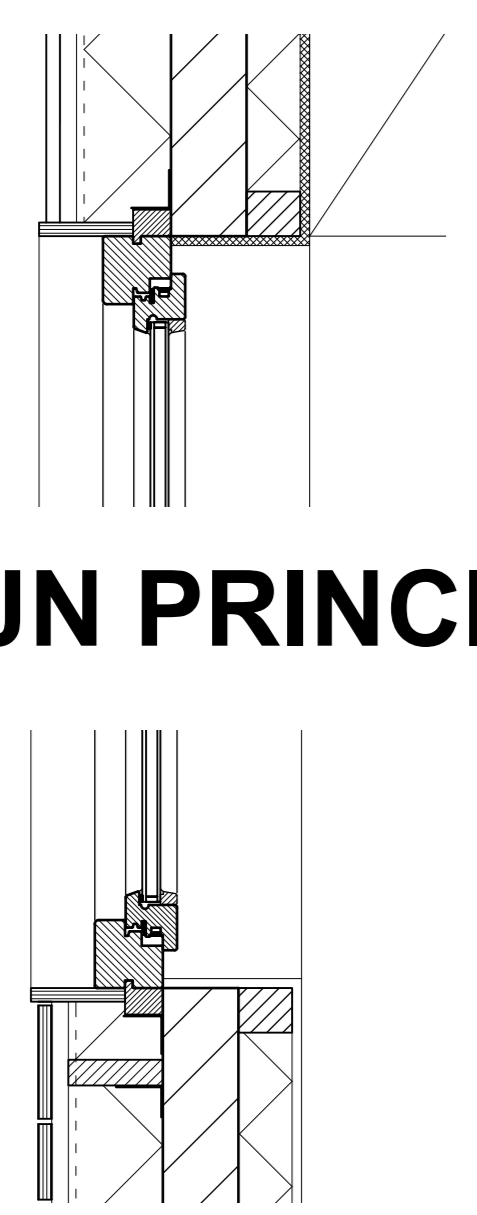
WANDOPBOUW: (Rc min. 1,3 m2•K/W)
- kalkzandsteen 150mm
- regelwerk
- steenwol
- waterkerende laag (dampdoorlatend)
- horizontale latten, sterk geventileerd
- houten geveldelen

07

o.k. kozijn = 1050+
houten lekdorpel evt. beton n.t.b.
luchtdichte aansluiting mdf vensterbank 200x18
waterkerende laag

WANDOPBOUW: (Rc min. 1,3 m2•K/W)
- gipsplaat
- damp remmende laag
- regelwerk + steenwol
- bestaande kzst wand
- regelwerk
- steenwol
- waterkerende laag (dampdoorlatend)
- horizontale latten, sterk geventileerd
- houten geveldelen

KOZIJN PRINCIPE



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Winterswijk van 04 april 2016
zaaknummer 104499
gemeente Winterswijk

03

VLOEROPBOUW: (Rc min. 1,3 m2•K/W)
- 20mm afwerklaag
- 70mm cementdekvloer +vl verw. + krimpnet
- PE-folie
- drukvaste isolatie met gesloten cellen
- waterkerende laag (pvc folie)
- uitvlaklaag
- bestaande betonklinkers
- bestaande schoonzandpakket

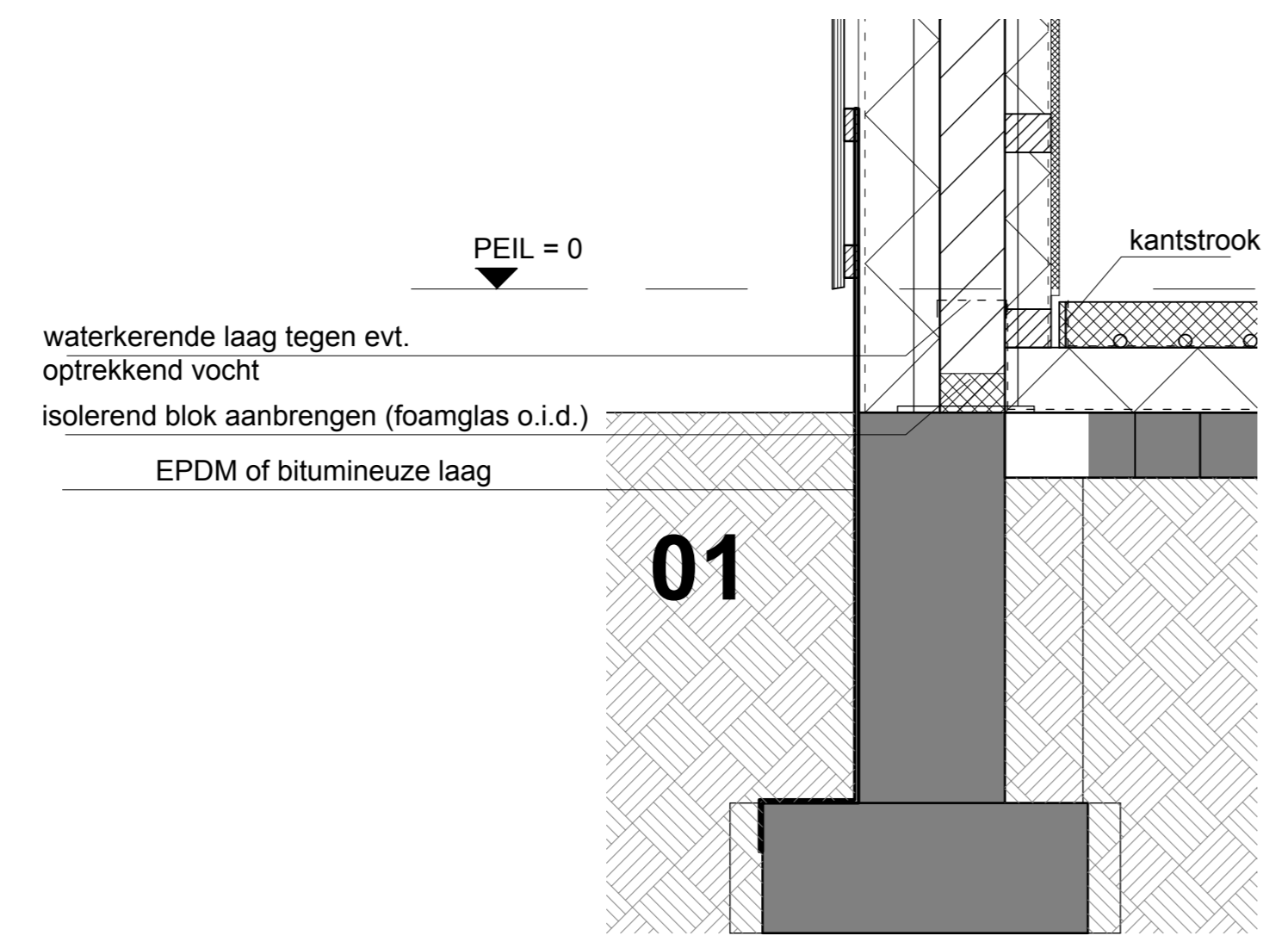
wanden op bestaande klinkers plaatsen. Folie voor evt. optrekend vocht
Nieuwe fundering t.p.v. nieuwe dragende wanden

02

waterkerende laag (pvc folie)
isolerend blok
watervaste plaat
isolatie met gesloten kern (vol verlijmd)
naden afdichten met bitumineuze laag

Bestaande fundering

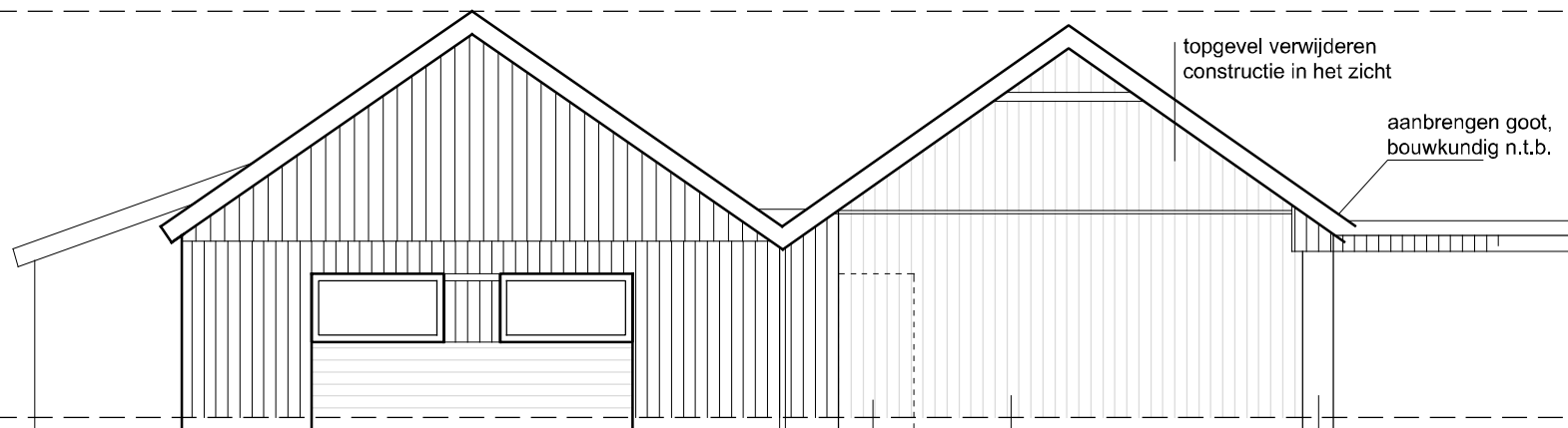
Bestaande fundering evt. verzwaren n.t.b. door bouwer



01

Bestaande fundering

DIT ZIJN GEEN UITVOERINGSTEKENINGEN MATEN IN HET WERK CONTROLEREN!



topgevel verwijderen
constructie in het zicht

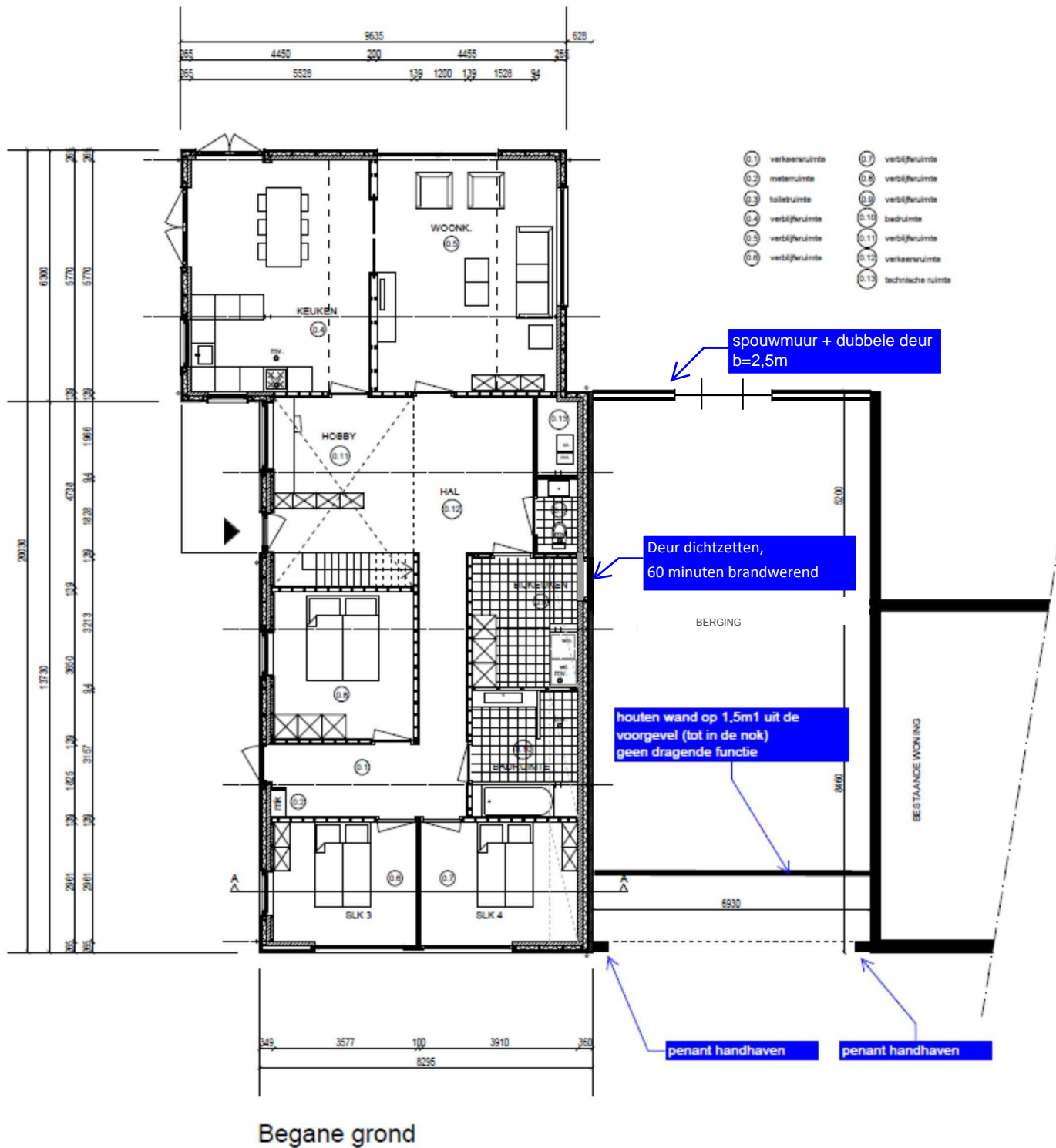
aanbrengen goot,
bouwkundig n.t.b.

in gevelbekleding wegvallende deur

houten wand op 1,5m1
uit de voorgevel

penant handhaven

Voorgevel



ANVRAAG OM ADVIES

GEMEENTENUMMER	2123601
ONDERWERP	Verbouw schuur tot woning
ADRESLOCATIE	Sieverdinkweg 22, Kotten
VASTGESTELDE BOUWKOSTEN	€ n.v.t., herhaling
WELSTANDSGEBIED	4. 17 Overige boerenerven in het buitengebied
WELSTANDSNIVEAU	2
CONTACTPERSOON GEMEENTE	W. Maris

STATUS	Advies/ voore overleg	
ADVIESMANDAAT	POSITIEF	NEGATIEF

DATUM ADVIES 19 september 2022

TOELICHTING OP ADVIES

Aanleiding

Naar aanleiding van een rechterlijke uitspraak is opnieuw gekeken naar deze aanvraag voor de verbouwing van deze beide schuren tot een woning. Al eerder is hierover geadviseerd. Zie hiervoor het positieve advies van 6 januari 2016 en het meer uitgebreide advies van 15 november 2016 met de volgende tekst: *“Dit advies betreft het op 6 januari 2016 goedgekeurde plan voor de verbouwing van een voormalig bedrijfsgebouw in het buitengebied van Winterswijk- Kotten tot een woonfunctie.*

Uitgangspunt voor de beoordeling is enerzijds de welstandsnota Winterswijk met niveau 1 en anderzijds de kadernota "Achterhoekse erven veranderen". Uitgangspunt van beide beleidsstukken is het behoud en versterking van de bestaande kenmerken.

In het plan wordt de bestaande bebouwing omgevormd tot een woning, met gebruik van een vormgeving die is afgeleid van de bedrijfsmatige uitstraling van de loods. Hierdoor blijft het bestaande beeld in grote lijnen intact en is daarmee in lijn met zowel het welstandsbeleid als de kadernota.

Deze aanvraag voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand."

Ten opzichte van het plan van 2016 liggen er nu ook twee gewijzigde tekeningen voor die in deze beoordeling zijn betrokken (te weten: aanpassingen bouwaanvraag Sieverdinkweg 22 , augustus 2022, blad 1 van 2 en blad 2 van 2). Het voorstel bestaat uit het omvormen van twee geschakelde schuren naast een woning in het buitengebied van Kotten. In het aangepaste voorstel is uitgegaan van de kenmerkende massavorm van beide schuren zoals in het plan van 15 september 2016 is goedgekeurd. De ingreep bestaat uit een aantal kleine aanpassing in het uiterlijk door het terugzetten van een wand in de voorgevel van het rechter volume en wat interne veranderingen ten behoeve van de nieuwe functie. Deze veranderingen zijn inmiddels ook uitgevoerd.

De uitstraling van het plan dat 15 november 2016 is goedgekeurd blijft overeind.

De Algemene Criteria in hoofdstuk 3 van de welstandsnota gelden voor bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan dan nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dat is voor dit voorstel niet nodig aangezien het hier een gebruikelijke situatie betreft. Zo hoeft het genoemde punt 3.1.2 niet expliciet meegenomen te worden. Als dan alsnog daarnaar gekeken wordt kan ten eerste gesteld worden dat in Winterswijk meer vergelijkbare transformaties hebben plaatsgevonden, waar woningen in schuren zijn ondergebracht. Ten tweede past het gebruik als woning goed bij de uitstraling van de nieuwe situatie. Zo wordt in punt 3.1.2 ook opgemerkt dat wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. De schuren blijven in hoofdvorm goed herkenbaar en is er een duidelijk relatie tot het oorspronkelijke gebouw.

Dat het bestemmingsplan in hoofdstuk 2.2 aangeeft dat de bestaande bedrijfsbebouwing onvoldoende beeldkwaliteit bezit die hergebruik rechtvaardigt wordt weersproken door dat in de vorm van hergebruik van het voormalige

bedrijfsgebouw te hergebruiken aansluiting wordt gevonden bij het bedrijfsmatige verleden van dit erf. Dat past daarmee weer wel goed bij de uitgangspunten van de nota die in dit gebied met in niveau 1 is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object.

Conclusie

Alles overziend sluit dit plan aan op de betreffende uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand

ADVISEUR RUIMTELIJKE KWALITEIT
IR. L.P.M. REIJMER (LUCAS)
GELDERS GENOOTSCHAP

