

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager	██████████
Datum besluit	1 augustus 2024
Onderwerp	Vastgesteld besluit
Gemeente / locatie	het perceel Meester Meinenweg 5a te Winterswijk Kotten, kadastrale perceel gemeente Winterswijk: - sectie D nummer 9771
OLO-nummer	8246933
Zaaknummer	Z2023-00001566
Activiteiten	Het gebruiken van een recreatiewoning als een burgerwoning

Inhoudsopgave

1	ONDERWERP	2
2	BESLUIT	3
2.1	Procedure	4
3	VOORSCHRIFTEN	5
3.1	Voorschriften strijdig gebruik	5
4	PROCEDURELE ASPECTEN	6
4.1	Gegevens aanvrager	6
4.2	Projectbeschrijving	6
4.3	Omschrijving van de aanvraag	6
4.4	Bevoegd gezag en vergunningplicht	6
4.5	Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure	6
4.6	Verklaring van geen bedenkingen	6
5	TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIJDIG GEBRUIK	8
5.1	Planologisch toetsingskader	8
5.2	Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan	8
5.3	Goede ruimtelijke ordening	10
5.4	Landschappelijke inpassing	10
6	BIJLAGE	11
6.1	Gewaarmerkte stukken_gecombineerd-zk.nr.2023-00001566	11

1 ONDERWERP

Op 11 december 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van ■■■■■■■■■■. De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van een recreatiewoning als een burgerwoning. De aanvraag gaat over het perceel Meester Meinenweg 5a, kadastraal bekend als Winterswijk sectie D nummer 9771 te Winterswijk Kotten. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001566.

2 BESLUIT

Wij besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen aan [REDACTED]:

1. een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, onder c Wabo; art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo) voor het gebruiken van een recreatiewoning als een burgerwoning, waarbij de woning door maximaal één huishouden bewoond mag worden. Het omliggende erf met in geldende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' mag worden gebruikt als erf ten behoeve van de woning;

onder de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan onlosmakelijk deel uit maakt van het besluit en binnen 12 maanden na het verlenen van de vergunning uitgevoerd en in stand gehouden moet worden.

Met vriendelijke groet, 1 augustus 2024
namens burgemeester en wethouders

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening

2.1 Procedure

Voor de totstandkoming van de vergunning wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht jo. § 3.3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingswet toegepast.

De ontwerpvergunning heeft van 18 juni 2024 tot 30 juli 2024 ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend. Deze termijn is geëindigd. De vastgestelde vergunning is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer is: NL.IMRO.0294.OV2404BGMSTRMNWG5A-VA01.

Nu gaat de beroepstermijn in. De beroepstermijn begint op de dag na ter inzagelegging van het besluit en duurt 6 weken. Dit besluit wordt bekend gemaakt op de website <https://www.officielebekendmakingen.nl/>.

Tijdens de beroepstermijn, die begint op 2 augustus 2024 en duurt tot en met 12 september 2024, kan beroep worden ingediend tegen het besluit bij de Rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Tijdens de beroepsperiode kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door degenen die een zienswijze hebben ingediend.

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

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

3 VOORSCHRIFTEN

3.1 Voorschriften strijdig gebruik

De volgende voorschriften maken deel uit van de omgevingsvergunning:

1. het landschappelijk inpassingsplan maakt onlosmakelijk deel uit van het besluit en dient binnen 12 maanden na het verlenen van de vergunning uitgevoerd en duurzaam in stand te worden gehouden;
2. binnen 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning moeten ten behoeve van de woning op het erf 3 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden;
3. de woning moet voor ingebruikname voldoen aan de eisen voor een woning volgens het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
4. de woning mag maximaal door één huishouden bewoond worden. Er is sprake van één huishouden indien één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

4 PROCEDURELE ASPECTEN

4.1 Gegevens aanvrager

Op 11 december 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van [REDACTED].

4.2 Projectbeschrijving

Het plan waarvoor een vergunning wordt gevraagd is het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van een recreatiewoning als een burgerwoning. Het plangebied heeft:

- Sectie D nummer 9771
 - de enkelbestemmingen 'Recreatie', 'Wonen' en 'Agrarisch – Cultuurlandschap';
 - de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2, 3 en 4';
 - de functieaanduidingen 'Recreatiewoning' en 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen';
 - de gebiedsaanduidingen 'Waardevol landschap', 'EHS natuur' en 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo);

4.3 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen:

document	onderdeel / toelichting
Gewaarmerkte stukken_gecombineerd-zk.nr.2023-00001566	Aanvraagdocument
	Principebesluit
	Ruimtelijke onderbouwing

4.4 Bevoegd gezag en vergunningplicht

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht zijn wij bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden en voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

4.5 Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het besluit wordt voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- Strijdig gebruik ten behoeve van het gebruiken van een recreatiewoning als een burgerwoning.

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

4.6 Verklaring van geen bedenkingen

Voor het toepassen van een omgevingsvergunning strijdig gebruik ofwel Wabo-projectbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een bepaald project is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor 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 onderhavig besluit zijn de ruimtelijke kaders van toepassing zoals gesteld in de 'Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk van 2019' en een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie zoals vastgelegd in het beleidsdocument 'Uitwerking beleidskeuzes Omgevingsvisie Buitengebied'. De nadere uitwerking van de Omgevingsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 juni 2023. Deze wordt in de ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht.

Met inachtneming van bovenstaande kan worden gesteld dat het particuliere initiatief past binnen de ruimtelijke beleidskaders die zijn vastgesteld zijn door de gemeenteraad. Voorliggend verzoek past daarmee binnen de categorieën van aangewezen gevallen door de gemeenteraad, het vragen van een separate vvgb van de gemeenteraad is dan ook niet noodzakelijk.

5 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIIDIG GEBRUIK

5.1 Planologisch toetsingskader

De aanvraag betreft de volgende onderdelen:

1. Gebruiken van een recreatiewoning als een burgerwoning.

Onderdeel van de aanvraag is een landschappelijk inpassingsplan. In het plan is beschreven welke landschappelijke verbeteringen zijn en worden doorgevoerd. Onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan is de realisatie van 3 parkeerplekken op het erf.

De ontwikkeling is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk', vastgesteld op 28 februari 2011. Het plangebied heeft:

- de enkelbestemmingen 'Recreatie', 'Wonen' en 'Agrarisch - Cultuurlandschap';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2, 3 en 4';
- de functieaanduidingen 'Recreatiewoning' en 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen';
- de gebiedsaanduidingen 'Waardevol landschap', 'EHS natuur' en 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Daarnaast ligt de ontwikkeling ook binnen het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk', vastgesteld op 28 juni 2018. Hier geldt:

- de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Buitengebied'.

Bouwen en gebruik

De gronden binnen de bestemming 'Recreatie' dienen te worden gebruikt voor dagrecreatie en specifieke recreatieve functies, zoals een recreatiewoning. Het aangevraagde gebruik van het bouwwerk voldoet hier niet aan, omdat:

1. het gebruiken van een recreatiewoning als burgerwoning op de bestemming 'Recreatie' strijdig is met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.1 lid 1, sub c van de Wabo is het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan verboden zonder een omgevingsvergunning. In artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo wordt gesteld dat een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het een motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

5.2 Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan

Het plan betreft een omzetting van een bestaande recreatiewoning in een burgerwoning. Op het erf staan naast deze woning een woonboerderij met een viertal bijgebouwen. Er worden verder geen grote ingrepen gedaan aan het erf. Ter compensatie wordt een landschappelijke inpassing uitgevoerd door op drie locaties struweelranden toe te voegen.

Het initiatief past in het nationale en provinciale beleid. Het plan betreft een kleine stedelijke ontwikkeling die geen nationale belangen schend. Daarnaast wordt de Groene ontwikkelingszone versterkt, het nationaal landschap niet aangetast en de klimaatadaptatie per saldo verbeterd, waarmee provinciale doelen worden behaald.

Op gemeentelijk beleidsniveau is er sprake van een kwaliteitstoename. In de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk wordt onder andere gesproken van een sociaal vitaal platteland en het versterken en (onder)houden van het landschap. Door de omzetting van een recreatiewoning naar een reguliere woning wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Zo biedt de woning een plek aan een

familieid. Daarnaast wordt geïnvesteerd in groen, waardoor de landschappelijke kwaliteit toeneemt. Hiermee voldoet het ook aan de Beleidsvisie Landschap en Biodiversiteit in Winterswijk, die stuurt op de toevoeging van landschapselementen en toename van de biodiversiteit. Het plan is verder vrijgesteld van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk, doordat het een toename van één woning betreft.

Op het gebied van ecologie, verkeer, water, geluid, bedrijven en milieuzonering, geur, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en MER-beoordeling zijn er geen belemmeringen. Het aspect bodem is nader onderzocht door de Omgevingsdienst Achterhoek en er is geconcludeerd dat een verder bodemonderzoek niet nodig is. Parkeren kan op het erf gerealiseerd worden. Er worden met deze ontwikkeling relatief weinig kosten gemaakt en door middel van een planschadeovereenkomst wordt planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling heeft het plan naast de enkelbestemming ook impact op de dubbelbestemmingen en aanduidingen. Hieronder worden deze toegelicht.

Archeologische verwachting 3

Indien een te bouwen bouwwerk groter is dan 100 m², moet een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Het betreft slechts een functiewijziging en er worden geen bouwwerkzaamheden verricht. Daarom hoeft geen rapport overlegd te worden.

Recreatiewoning

Er staat een functieaanduiding 'recreatiewoning' op het plangebied. De omgevingsvergunning regelt een afwijking van deze aanduiding. Zolang de omgevingsvergunning geldt mag er gewoond worden door één huishouden.

Waardevol landschap

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap. Afwijken met omgevingsvergunning van de bouw- of gebruiksregels is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat met de afwijking behoud of verbetering van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap wordt bewerkstelligd. In de ruimtelijke beoordeling is geconcludeerd dat sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarmee ook voldaan wordt aan het betreffende planvoorschrift.

Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' mogen niet worden gebruikt voor intensieve veehouderij. Het bouwplan heeft betrekking op het gebruik van gronden ten behoeve van een 'wonen'. De gebiedsaanduiding is daarmee niet relevant voor het plan.

Overige zone - buitengebied

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het facetbestemmingsplan 'parkeren Winterswijk'. Het pand is gelegen in 'overige zone - Buitengebied'. Het plan betreft de omzetting van het gebruik van een recreatiewoning in een burgerwoning. De parkeernorm wordt 2,5, gerekend met een vrijstaand huis in het buitengebied. Het plan kan daarin voorzien en voldoet daarmee aan het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk.

5.3 Goede ruimtelijke ordening

Aan alle voorwaarden voor het afwijken van een bestemmingsplan (Art. 2.1, lid 1, onder c Wabo, Art. 2.12, lid 1 sub a, onder 3^o Wabo) wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, voldaan bij dit initiatief. In het kort wordt alleen het gebruik van de recreatiewoning gewijzigd, waarbij geen fysieke wijzigingen worden aangebracht aan de recreatiewoning. Door middel van een landschappelijke inpassing wordt het Groene Ontwikkelingsgebied versterkt en in zijn algeheel ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan het gebied. Er worden geen omliggende waarden of belangen van derden onevenredig aangetast en er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, van 22 mei 2024. De uitvoering van dit inpassingsplan dient 12 maanden na het verlenen van de vergunning gerealiseerd te zijn en in stand gehouden te worden. Deze eis is als voorschrift opgenomen en verbonden aan deze vergunning.

6 BIJLAGE

6.1 Gewaarmerkte stukken_gecombineerd-zk.nr.2023-00001566