

Geldende vergunning theeterras en bijbehorende expositieruimte

Op 24 maart 2014 is een vergunning verleend voor het toestaan van een theeterras met bijbehorende expositieruimte bij de agrarische bedrijfswoning. Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er mag maximaal 130 m² van de bestaande bebouwing worden gebruikt ten behoeve van een theeterras met een daarbij behorende expositieruimte, garderobe en toilet.
- Er mag maximaal 100 m² van de buitenruimte worden gebruikt ten behoeve van het theeterras.
- De parkeerruimte wordt opgevangen op eigen erf – geoordeeld is dat hiervoor voldoende ruimte is.
- Feesten en partijen met een commerciële doelstelling zijn niet toegestaan.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk

Artikel 35.5 van het geldende bestemmingsplan betreft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woning. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch – Cultuurlandschap in de bestemming Wonen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en); *in dit geval blijft het aantal bedrijfswoningen gelijk en wordt de bestaande bedrijfswoning gebruikt ten behoeve van wonen (burgerwoning) in de nieuwe situatie.*
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is; *het aantal woningen in de nieuwe situatie blijft gelijk ten opzichte van de oude situatie.*
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad; *er vinden naast de sloop van de varkensstal géén verbouwings- en/of sloopwerkzaamheden plaats. In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting is dit ook nader onderzocht.*

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad; *belangen van omliggende eigenaren en gebruikers van gronden worden niet onevenredig geschaad.*
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden; *door de Omgevingsdienst Achterhoek is een beoordeling van de bodemkwaliteit uitgevoerd. Aangetoond is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe bestemming 'wonen'.*
 - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht; *er vinden géén graaf- en/of sloopwerkzaamheden plaats (groter dan 1000 m²) waardoor aantasting van archeologische waarden plaats zou kunnen vinden. Zie hiervoor ook de onderbouwing in paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.*
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder; *de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Een bedrijfswoning heeft in de Wet geluidhinder dezelfde beschermingswaarde als een burgerwoning. Bij de oprichting van de bedrijfswoning is al onderzocht of werd voldaan aan de Wet geluidhinder. Er worden geen andere gevoelige activiteiten gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
 - dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is; *met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst ondertekend. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.*

Artikel 18.4.4 onder b en g (in samenhang met artikel 18.4.7), artikel 18.3.2 en artikel 18.4.5 zijn bevoegdheden voor de gewenste nevenactiviteiten. Deze passen wij toe onder de volgende voorwaarden:

18.3.2 Vergroten van de oppervlakte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen waardoor de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen meer dan 150 m² mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwde bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde karakteristiek, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- voor zover de resterende oppervlakte na de sloop 150 m² of meer bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal de resterende oppervlakte vermeerderd met 50% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen en overkappingen mag bedragen; *initiatiefnemer is voornemens om de varkensschuur te slopen. In een voorwaardelijke verplichting is daarom opgenomen dat de sloop van de varkensschuur binnen 3 jaar moet plaatsvinden na het in werking treden van dit plan. Op deze wijze kan de helft van het aantal m² van de varkensschuur worden teruggebouwd op het bouwperceel 'wonen'.*
- de te slopen bijgebouwen moeten bestaan ten tijde van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels; *de varkensschuur is een bestaande schuur die met vergunning is opgericht.*
- de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen en overkappingen mag niet toenemen; *de gezamenlijke inhoud neemt niet toe omdat maar de helft mag worden teruggebouwd in de toekomst.*
- er is sprake van een aantoonbare landschappelijke verbetering; *er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om de landschappelijke kwaliteiten te waarborgen.*
- de bepalingen in artikel 18.3.5 Integrale herziening buitengebied Winterswijk (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing; *er vindt géén aantasting plaats van belangen en/of omgevingswaarden.*
 - Direct na het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt onder bestaande bijgebouwen en overkappingen verstaan:
 - bijgebouwen en overkappingen die bestaan direct na het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken

van de bouwregels, met uitzondering van bijgebouwen die zullen worden gesloopt in het kader van die omgevingsvergunning;

- bijgebouwen en overkappingen die mogen worden gebouwd op grond van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels.

18.4.4. onder b trekkershutten:

- maximaal 2 trekkershutten per bedrijf zijn toegestaan met een oppervlakte per hut van maximaal 30 m²; *aanvraag bestaat uit twee trekkershutten van maximaal 30 m².*
- de hutten dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak; *de hutten worden geplaatst binnen het bouwvlak.*
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m; *de bouwhoogte is maximaal 4 m.*
- zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing; *er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 2.2.*
- voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf; *in het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen hoe er wordt omgegaan met parkeren.*
- de bepalingen in artikel 18.4.9 Integrale herziening buitengebied Winterswijk (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing; *er vindt géén aantasting plaats van belangen en/of omgevingswaarden.*
- de bepalingen in artikel 18.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing; *de stapeling is toegepast, zie hiervoor de volgende alinea's.*

18.4.4. onder g kleinschalige dagrecreatieve activiteiten:

- de kleinschalige dagrecreatieve activiteiten dient plaats te vinden in de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007; *de dagrecreatieve activiteiten vindt plaats in de bestaande bebouwing.*
- maximaal 50%, met een absoluut maximum van 350 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt, waarbij direct aansluitend op de aanwezige bebouwing maximaal 200 m² buitenruimte mag worden ingericht; *maximaal 230 m² van de oppervlakte wordt gebruikt, zoals aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan. Maximaal 100 m² van de buitenruimte wordt gebruikt.*

- zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing; er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie paragraaf 2.2.
- voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf; *in het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen hoe in de parkeerruimte wordt voorzien.*
- de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande infrastructuur op het erf mag niet als gevolg van de voorzieningen worden verhard of aangepast; *er worden géén aanpassingen gedaan in een uitbreiding van de verharding op het erf.*
- de bepalingen in artikel 18.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing; *de stapeling is toegepast, zie hiervoor de volgende alinea's.*
- de bepalingen in artikel 18.4.9 Integrale herziening buitengebied Winterswijk (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing; *er vindt géén aantasting plaats van belangen en/of omgevingswaarden.*

18.4.5 Detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor detailhandel in uitsluitend of in hoofdzaak ter plaatse geproduceerde producten en/of streekproducten, met inachtneming van de voorwaarde dat het hiervoor gebruikte bedrijfsvloeroppervlak maximaal 50% van de bestaande oppervlakte bebouwing mag bedragen met een maximum van 350 m²; *de bestaande bebouwing wordt hiervoor gebruikt. Er wordt niet meer dan 156 m² binnen de bestaande bebouwing gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit.*

Stapeling van afwijkingen uit artikel 18.4.4, artikel 18.4.5:

Bij een combinatie van twee of meer van de volgende nevenactiviteiten uit artikel 18.4.4 en artikel 18.4.5, zoals in dit geval kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten, geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden; *de maximale vloeroppervlakte voor de dagrecreatieve nevenactiviteiten en detailhandel bedraagt minder dan 350 m².*