

B&W-nota

programma	:	3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld	:	3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp	:	Principebesluit en bindend advies realisatie drie recreatieappartementen, bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen op een agrarisch erf aan Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo

voorstel	:	<ol style="list-style-type: none">Onder voorbehoud van een positief advies van de raad medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, voor de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal, inclusief het aanleggen van de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.De raad voor te stellen een positief advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, inhoudende de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal, inclusief het aanleggen van de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
-----------------	---	---

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: J. de Fauw team: Ruimtelijke ontwikkeling collegiaal overleg gepleegd met: K. Kormelinck, J. van Dijk, E. Thomassen, W. Hendriks, S. te Brake, K. Kool, T. Dikschei. van team: Omgeving, Openbare ruimte, Ruimtelijke Ontwikkeling teammanager: R. Kattenbelt manager: H. Aarnink	openbaarheid: <input checked="" type="checkbox"/> openbaar (met uitgestelde publicatie) <input type="checkbox"/> openbaar (directe publicatie) <input type="checkbox"/> niet openbaar <input type="checkbox"/> geheim (art. 87 Gemeentewet) kritische termijn voor besluitvorming: <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja, vanwege: verlopen termijn van de omgevingsvergunning aanvraag
financiële consequenties: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, gedekt in de begroting <input type="checkbox"/> Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: <input checked="" type="checkbox"/> Ja, anders: zie financiële paragraaf.	portefeuillehouder: G.E. Visser
communicatie via: <input type="checkbox"/> persbericht <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Direct naar initiatiefnemer en publicatie op officiële bekendmakingen. <input type="checkbox"/> n.v.t	naar gemeenteraad: <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, ter informatie <input checked="" type="checkbox"/> ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)

bijlagen:

Nummer	Omschrijving	Openbaar
1.	Situatietekening locatie	Ja
2.	Indeling recreatieappartementen	Ja
3.	Ruimtelijke onderbouwing	Ja
4.	Raadsvoorstel	Ja
5.	Concept Raadsbesluit	Ja

Datum nota : 4 maart 2026
Zaaknummer : 2449109
Blad : 2/4



besluit

onderwerp: Principebesluit en bindend advies realisatie drie recreatieappartementen, bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen op een agrarisch erf aan Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo

behandeld door: J. de Fauw

datum besluit door college B&W: 24 maart 2026

besluit:

1. Onder voorbehoud van een positief advies van de raad medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, voor de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal, inclusief het aanleggen van de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
 2. De raad voor te stellen een positief advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, inhoudende de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal, inclusief het aanleggen van de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk voorstel:

paraaf secretaris:	
---------------------------	--

B&W-nota

aanleiding:

Op 23 december 2025 heeft gemeente Winterswijk voor deze locatie een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan en de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal. Ook voorziet de aanvraag in het aanleggen van tuinen en parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatieappartementen, alsmede het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan. Medewerking kan verleend worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

voorstel:

1. Onder voorbehoud van een positief advies van de raad medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, voor de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal, inclusief het aanleggen van de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
 2. De raad voor te stellen een positief advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, inhoudende de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal, inclusief het aanleggen van de bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen en het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.
-

beoogd effect:

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van drie recreatieappartementen in een deel van een bestaande veestal aan de Beijersdijk 3 te Winterswijk Meddo, het aanleggen van tuinen ten behoeve van de recreatiewoningen, het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen en het landschappelijke inpassen van het plangebied.

argumenten:

1.1 Het plan past binnen het beleid.

Individuele initiatieven, ook voor ontwikkeling van verblijfsrecreatie, worden primair getoetst aan bestemmingsplan en omgevingsvisie; het ruimtelijke afwegingskader. De omgevingsvisie Buitengebied biedt hierbij, met een kwalitatief afwegingskader, voldoende ruimte voor de maatwerkbeoordeling van nieuwe initiatieven. Initiatieven die passen binnen deze beleidsvisie en bijdragen aan de speerpunten ontvangen een 'ja-mits' benadering, voor zover ook passend binnen het ruimtelijke afwegingskader. De Omgevingsvisie buitengebied Winterswijk zet in op het beleven van het Nationaal Landschap. Het heeft onder anderen de ambitie de groei van het aantal toeristische overnachtingen te vergroten en wil Winterswijk als aantrekkelijke verblijfsplaats versterken. De beoogde realisatie van drie recreatieappartementen draagt hieraan bij. Daarnaast voegt het plan omgevingskwaliteit toe door de landschappelijke inpassing.

1.2 Het plan draagt bij aan een toekomstbestendige vitale verblijfsrecreatie

Vanuit het recreatiebeleid is deze ontwikkeling wenselijk. Om vitaal te blijven is het belangrijk dat ondernemers zich kunnen blijven ontwikkelen. De realisatie van drie recreatieappartementen draagt bij aan de wens van de gemeente Winterswijk om het aantal recreatieve overnachtingen te laten groeien.

1.3 Het plan draagt bij aan een economisch vitaal platteland.

De omgevingsvisie buitengebied zet onder andere in op de pijler economisch vitaal platteland. In deze pijler onderschrijft de gemeente een vitale en samenhangende plattelandseconomie te willen bereiken. Daarbij worden in deze pijler keuzes gemaakt om ruimte voor multifunctionele bestemmingen en ruimte voor zorgvuldige doorontwikkelingen van bedrijven mogelijk te maken. Het voorliggende initiatief is een voorbeeld van een multifunctioneel bestemde doorontwikkeling van een agrarisch bedrijf, die de inkomensbronnen van de ondernemer diversifieert en de onderneming daarmee toekomstbestendig maakt.

1.4 Het initiatief draagt bij aan versterking van het landschap.

Het plan voor de realisatie van drie recreatieappartementen gaat gepaard met een voorwaardelijke verplichting in het besluit tot het landschappelijk inpassen van het perceel. Hiermee wordt de natuur robuuster en de belevingswaarde van het buitengebied versterkt.

2.1 Initiatief valt binnen categorieën van bindend adviesrecht raad.

Op 28 november 2024 heeft de raad in het Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet besloten om gebruik te maken van haar adviesrol onder de Omgevingswet door zichzelf als adviseur aan te wijzen als bedoeld in artikel 16.15a, aanhef en onder b, onder 1° van de Omgevingswet bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die vallen binnen een aantal categorieën. Deze aanvraag betreft het omzetten en gebruik van een deel van een veestal en bijbehorende gronden met een oppervlakte boven de 500 m². Bij het realiseren van een recreatieterrein met meer dan 500m² is bindend advies van de raad nodig om medewerking te verlenen aan de vergunning.

kanttekeningen:

1.1 Meer bezoek van toeristen geeft risico's voor beschikbare ruimte, natuur en woongenot.

Een kleinschalige ontwikkeling als deze heeft echter slechts geringe impact, waarmee de wens voor omzetting van een deel van de bestaande veestal tot recreatiewoningen en de bijbehorende ruimtevrage passend is. Ook wordt het perceel landschappelijk ingepast, waarmee het grotendeels aan het zicht van omwonenden wordt onttrokken en de natuurwaarden vergroot.

financiën:

De gemeentelijke kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van leges. Ook is er een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waardoor eventuele aanspraken op nadeelcompensatie door de initiatiefnemer worden vergoed.

communicatie:

Na besluitvorming wordt initiatiefnemer geïnformeerd.

betrokkenenparagraaf:

In het kader van de participatie zijn de direct omwonenden geïnformeerd en persoonlijk benaderd. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het initiatief op draagvlak kan rekenen vanuit de directe omgeving.

relatie met andere besluitvorming/projecten/beleid:

N.v.t.

vervolg:

Na een positief advies van de raad en de medewerking van college, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op de website van officiële bekendmakingen. Belanghebbenden kunnen eventueel bezwaar indienen tegen de verleende omgevingsvergunning. Uiterlijke tot zes weken na datum van publicatie. Als bezwaren worden ingediend, volgt de bezwaarprocedure. Na een beslissing op bezwaar kan beroep worden aangetekend. Als dit niet volgt, zal binnen een termijn van 5 jaar de buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) worden verwerkt in het omgevingsplan.
