OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager	Hoornstra Bouw BV
Datum Ontwerpbesluit	X oktober 2024
Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning
Gemeente / locatie	het perceel Greverkamp te Winterswijk, kadastrale perceel Winterswijk: - sectie P nummer 745
OLO-nummer	8301053
Zaaknummer	Z2022-00001653
Activiteiten	Het bouwen van 22 woningen

Inhoudsopgave

1 ONDERWERP 1
2 BESLUIT 1
2.1 Ter inzage legging ontwerpbesluit 3
2.2 Zienswijze 3
3 VOORSCHRIFTEN 4
3.1 Voorschriften BOUW 4
4 PROCEDURELE ASPECTEN 5
4.1 Gegevens aanvrager 5
4.2 Projectbeschrijving 5
4.3 Omschrijving van de aanvraag 5
4.4 Bevoegd gezag en vergunningplicht 7
4.5 Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure 7
4.6 Verklaring van geen bedenkingen 7
5 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIJDIG GEBRUIK 8
5.1 Planologisch kader 8
5.2 Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan 8
5.3 Bouwbesluit/Bouwverordening 8
6 BIJLAGE 9
6.1 Ruimtelijke Onderbouwing 9
6.2 Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen 9

ontwerpbesluit

1 ONDERWERP

U heeft op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 22 woningen. Dit staat bekend als Plan Gelle fase IV.
De aanvraag gaat over de locatie aan de Greverkamp, kadastraal bekend als Winterswijk sectie P nummer 745 te Winterswijk Meddo.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001653.

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 Hoornstra Bouw BV:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (bouwen van een bouwwerk) een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 22 wooneenheden.

Aan de vergunning zijn de voorschriften in het hoofdstuk 'Voorschriften BOUW' onder 3.1 verbonden;

2. op grond van artikel van 2.1, eerste lid, onder c, Wabo juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning strijdig gebruik te verlenen voor het bouwen van 22 wooneenheden.
3. De Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 – Ruimtelijke onderbouwing Meddo – Nieuw Gelle fase 4 en de daarin opgenomen voorwaarden vormen een onlosmakelijk deel van het besluit.

Met vriendelijke groet, x oktober 2024
namens burgemeester en wethouders

D. Migchelbrink
Bouwtechnisch medewerker Team Vergunningverlening

ontwerpbesluit

2.1 Ter inzage legging ontwerpbesluit

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. Vanwege de activiteit 'strijdig gebruik' volgen wij een uitgebreide voorbereidingsprocedure waardoor voor de andere activiteit 'bouwen' dezelfde procedure wordt gevolgd.

Concreet betekent dit dat alvorens een definitief besluit voor een omgevingsvergunning kan worden verleend, een ontwerpbesluit (deze ontwerp-omgevingsvergunning) vanaf woensdag 20 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage ligt voor een ieder.
Hiervan wordt melding gedaan via www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan een ieder naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen (college van burgemeester en wethouders, t.a.v. team Vergunningverlening zaaknummer Z2023-00001653, Postbus 101, 7100 AC Winterswijk).

Wij raden u aan een zienswijze in te dienen als u het niet eens bent met het ontwerpbesluit. Het nalaten van het indienen van een zienswijze kan gevolgen hebben voor uw mogelijkheden om in beroep te gaan tegen het uiteindelijke besluit op de aanvraag.

2.2 Zienswijze

Voorafgaand aan deze uitgebreide voorbereidingsprocedure, is er een reguliere procedure gevolgd (hierna: primaire besluit). Tegen dit primaire besluit is bezwaar ingediend. Op grond van 6:19 Awb heeft het college hangende bezwaar een nieuw besluit genomen, namelijk deze ontwerpbesluit. Dit betekent dat het ontvankelijke bezwaar wat zag op het primaire besluit, van rechtswege ook betrekking heeft op dit besluit. Met het ter inzage leggen van deze ontwerpbesluit, herroepen wij ons primaire besluit.

De bezwaren tegen het primaire besluit zijn impliciet verwerkt in de onderbouwing van deze ontwerpbesluit. Bij het definitieve besluit worden de zienswijzen expliciet beantwoord.

ontwerpbesluit

3 VOORSCHRIFTEN

3.1 Voorschriften BOUW

1. 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.

2. 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.

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

4. De houder van de omgevingsvergunning geeft aan team Handhaving b.v. per email handhaving@winterswijk.nl onder vermelding van zaaknummer Z2023-00001653 kennis van de aanvang van de onderstaande werkzaamheden:
   - aanvang werkzaamheden;
   - ontgravingswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
   - de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee dagen van tevoren;
   - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
   - het storten van beton tenminste één dag van tevoren;
   - het ter keuring gereed liggen van het rioleringsstelsel, voordat dit stelsel wordt afgedekt.

5. Met het bouwen van het bouwwerk mag niet worden begonnen alvorens en voor zover nodig:
   - het straatpeil is aangegeven
   - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

   De vergunninghouder dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met team Handhaving

6. 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.

7. Uit de parkeerberekening blijkt dat voor het gehele plangebied de benodigd aantal parkeerplaatsen in aanwezig zijn (document: Meddo_III-IV_INFRA_2023-1219_SO_Inrichtingstekening_v5.2kavels) Voor ingebruikname van de woningen van kavel 8 t/m 41 dienen deze parkeerplaatsen te zijn gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.

ontwerpbesluit

4 PROCEDURELE ASPECTEN

4.1 Gegevens aanvrager

Op 21 december 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Hoornstra Bouw BV, Leigraafseweg 45, 6983BR Doesburg.

4.2 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is het bouwen van 22 woningen, plan Gelle fase IV in Meddo.
De huidige bestemming is:

- Sectie P nummer 745
    - Woongebied (WG)
    - Maatvoering:
        - Maximum bouwhoogte: 11 meter
        - Maximum goothoogte: 6,5 meter
        - Maximum aantal woningen = 63

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

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- 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
publiceerbareaanvraag	Aanvraagformulier
ROB_Ruimtelijke_onderbouwing2024-06	Ruimtelijke onderbuwing
Meddo_III-IV_INFRA_2023-1219_SO_Inrichtingstekening_v5.2	Sitatietekening
Meddo_III-IV_INFRA_2023-1219_SO_Fasering_v5.2	Fasering III & IV
Wiggers_constr-opzet-ontwerpfase_	Constructie opzet
bijl_6_Verslag_informatieavond_Meddo_fase_3_en_4	Info avond
MIFL_ARCH_DO5010_LLB_basis	Tek. Vrijstaande woning
MIFL_ARCH_DO5020_LLB_opties1	Tek. Vrijstaande woning _ optie 1
MIFL_ARCH_DO5030__LLB_opties2	Tek. Vrijstaande woning _ optie 2
MIFL_ARCH_DO3010_2KP_basis	Tek. 2_onder_1kap
MIFL_ARCH_DO3020_2KP_opties1	Tek. 2_onder_1kap _ optie 1
MIFL_ARCH_DO3030_2KP_opties2	Tek. 2_onder_1kap _ optie 2
meddo4_TYPE40_WO_set_240214	Tek. Rij woningen
meddo4_TYPE40_WO_kleur-mat-staat_	Rij woningen
meddo4_TYPE40_WO_W08_Berging_240214	Berging rij woningen
MIFL_ARCH_DO90__DETAILBLADEN_	Details
Geluidsbelasting_V1.0_12-02-2024	Geluidberekening

ontwerpbesluit

AERIUS_23462_Briefrapport_	Stick-stof brief
AERIUS_projectberekening_Gebruiksfasefase3en4	Aerius - gebruiksfase
AERIUS_projectberekening_Bouwfase3en4	Aerius - Bouwfase
SW_2211785_20231221_Milieuprestatie_V1.1	Mpg berekening
Rap._BENG-berekening_V1.2_09-04-2024	Beng berekening
SW_2211785_20231221_Bouwbesluittoetsing_V1.1	Bouwbesluit toetsing
bijl_1a_Bodemonderzoek	Bodemonderzoek
bijl_1b_Bodemonderzoek_AANVULLEND	Bodemonderzoek aanvulling
ROB_bijl_2_Quicksc_flora-fauna	Flora- Fauna
ROB_bijl_5_Watertoets	Watertoets

ontwerpbesluit

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:

- Bouwen bouwwerk; het bouwen van 22 woningen.
- Strijdig gebruik ten behoeve van het bouwen van 22 woningen.

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 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig.
De onderhavige aanvraag valt niet onder de lijst met categorieën van gevallen waarvan de raad heeft vastgesteld dat er geen vvgb gevraagd hoeft te worden.
Op 26 september 2024 heeft de raad een besluit genomen waarmee de raad instemt met het planologisch mogelijk maken van 22 woningen plan Nieuw Gelle Fase 4.
Het raadsbesluit voor de vvgb is als bijlage 6.2 toegevoegd aan dit besluit.

ontwerpbesluit

5 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIJDIG GEBRUIK

5.1 Planologisch kader

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Meddo – Roetendael Plus”. De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming “Woongebied (WG).
Met de aanduidingen: “maximum aantal van 63 wooneenheden”, de maatvoering “maximum bouwhoogte: 11m en maximum goothoogte: 6,5m”.

Het bouwplan betreft de bouw van woningen in Fase IV. Het gaat hierbij om 5 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-1-kap woningen en 3 blokken rijwoningen met 2 keer 5 en in 1 keer 6 rijwoningen. In totaal 22 wooneenheden. Hiermee wordt het toegestane maximum aantal van 63 wooneenheden met 22 wooneenheden- overschreden.
Onderdeel van het maximum aantal wooneenheden (uit Fase III, omgevingsvergunning zaaknummer: Z2023-00001652) zijn 7 vrije kavels. Deze kavels worden separaat aangevraagd en vallen binnen de maximum toegestane aantal wooneenheden van het bestemmingsplan “Meddo – Roetendael Plus”.

Vrijstaande woningen (niet vrije kavels)
De 5 vrijstaande woningen hebben in de basis een breedte afmeting van 9,45m en een diepte van 10,56m
Een nok- en goothoogte van respectievelijk 7,11m en 3,73m.

Twee-onder-1-kap woningen
De twee-onder-1-kapwonigen hebben in de basis een breedte afmeting van 9,45m en een diepte van 10,56m
Een nok- en goothoogte van respectievelijk 7,11m en 3,75m.

Rijwoningen
De rijwoningen hebben in een ‘’beukmaat’’ van 5,4m en een diepte van 9m
Een nok- en goothoogte van respectievelijk 10,4m en 5,6m.

Met deze aanvraag wordt het maximum aantal van 63 wooneenheden overschreden.

Het bouwplan, bouwen van woningen in Fase IV is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

Op grond van het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk geldt de aanduiding ‘overige zone – Bebouwde kom”.
Het verkavelingsplan is in nauwe samenwerking met de gemeente ontwikkeld. We zijn bij de normen uitgegaan van het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk. De in de situatieschets opgenomen parkeerberekening is gebaseerd op deze normen. Het aantal geprojecteerde parkeerplaatsen in de situatieschets komt overeen met het genoemde aantal. Er zijn voldoende parkeerplaatsen in het plan aanwezig.

Het bouwplan is in overeenstemming met voornoemd facetbestemmingsplan.

5.2 Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan

Voor realisatie en onderbouwing van het bouwplan is als onderdeel van dit besluit een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning en is toegevoegd als bijlage (Ruimtelijke onderbouwing Meddo – Nieuw Gelle fase 4).

5.3 Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften.

ontwerpbesluit

6 BIJLAGE

6.1 Ruimtelijke Onderbouwing
6.2 Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen

ontwerpbesluit