OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Datum Ontwerpbesluit	X oktober 2024
Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning
Gemeente / locatie	het perceel Kloetenseweg 58-70, kadastrale perceel Winterswijk: - sectie I, perceelnummers 9898 en 10381
OLO-nummer	8220701
Zaaknummer	Z2023-00001654
Activiteiten	Planologisch mogelijk maken van 28 appartementen en een nieuwe supermarkt van 1.650 m^2 BVO

Inhoudsopgave

1 ONDERWERP 1
2 BESLUIT 2
2.1 Ter inzage legging ontwerpbesluit 2
3 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIJDIG GEBRUIK 3
3.1 Planologisch kader 3
4 VOORSCHRIFTEN 5
4.1 Voorschriften afwijkend gebruik 5
5 PROCEDURELE ASPECTEN 6
5.1 Gegevens aanvrager 6
5.2 Projectbeschrijving 6
5.3 Omschrijving van de aanvraag 7
5.4 Bevoegd gezag en vergunningplicht 7
5.5 Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure 7
5.6 Verklaring van geen bedenkingen 8
6 BIJLAGE 9
6.1 Ruimtelijke Onderbouwing 9
6.2 Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen 9

1 ONDERWERP

U heeft op 22 december 2023 een aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch mogelijk maken van een appartementengebouw met 28 appartementen en een supermarkt (van maximaal 1.650 m^2 BVO). Binnen deze 1.650 m^2 dient ook de inpandige laad- en losruimte gerealiseerd te worden, alsmede de entree van het appartementengebouw. Het plan staat bekend als Kloetenseweg 58-70. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie I, perceelnummers 9898 en 10381.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001654

Ontwerpbesluit

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 Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.:

1. 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 appartementengebouw met 28 wooneenheden en een supermarkt van maximaal 1.650 m^2 BVO.
2. De Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 – Ruimtelijk Onderbouwing Kloetenseweg 58-70, Winterswijk - en de daarin opgenomen voorwaarden vormen een onlosmakelijk deel van het besluit.

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.

Concreet betekent dit dat alvorens een definitief besluit voor een omgevingsvergunning kan worden verleend, een ontwerpbesluit (deze ontwerp-omgevingsvergunning) vanaf x oktober 2024 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.

ontwerpbesluit

3 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIJDIG GEBRUIK

3.1 Planologisch kader

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011", vastgesteld op 4 juli 2013. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Kom Winterswijk 2011” zijn de gronden binnen het projectgebied hoofdzakelijk bestemd met de enkelbestemming ‘Detailhandel’, inclusief de functieaanduiding ’supermarkt’. Een deel van het projectgebied kent tevens de enkelbestemming Groen’ en ‘Wonen’. Het gehele projectgebied valt binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 4’.

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachting 4’ bestemde gronden kennen archeologische bescherming. Op basis van het bestemmingsplan is voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 een archeologisch rapport noodzakelijk. Na vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente Winterswijk het actuele beleid ‘Archeologische monumentenzorg in de gemeente Winterswijk’ vastgesteld. Op basis van dit actuele beleid geldt voor het projectgebied de archeologische verwachtingswaarde categorie 8. Dit zijn gebieden met een lage archeologische verwachting, onderzoek is pas verplicht bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 én met een diepte van meer dan 30 cm. De ingrepen die met voorliggende omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden blijven ruim onder deze grens. Het projectgebied heeft een omvang van circa 2.800 m^2.

Geconstateerde strijdigheden

De aangevraagde ontwikkeling voorziet in het vervangen van een leegstaand pand voor een nieuwe supermarkt van maximaal 1.650 m^2 en een appartementengebouw met 28 appartementen. De transformatie van het plangebied past niet binnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ter plaatse, dat geldt voor alle huidige enkelbestemmingen (‘Detailhandel’, ‘Groen’ en ‘Wonen’). Daarnaast is een deel van supermarkt geprojecteerd buiten het bouwvlak. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

Op grond van het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk geldt de aanduiding ‘Kom overig”. Binnen deze zone geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen voor een appartement in het lagere segment en parkeernorm van 1,9 voor het middensegment. Voor een supermarkt in deze zone geldt de parkeernorm van 6,4. per 100 m2 BVO. Het bouwplan voorziet in de aanleg van 28 openbare parkeerplaatsen.

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de openbare parkeerdruk door de herontwikkeling niet toeneemt. Er wordt rekening gehouden met een wisselende parkeerdruk per functie en per dagdeel, zogenaamde aanwezigheidspercentages. Openbare parkeerplaatsen zijn uitwisselbaar ten opzichte van de verschillende functies zodat er in totaal meestal minder parkeerplaatsen nodig zijn. Privéparkeerplaatsen zijn daarentegen alleen voor één functie beschikbaar en daardoor minder efficiënt.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn er op de locatie een supermarkt (± 1.200 m^2) en enkele buurtwinkels (cafetaria/videotheek - ± 500 m^2) gevestigd. In de nieuwe situatie komen er een (beperkt) grotere supermarkt en 28 appartementen (middencategorie). De parkeernorm van een supermarkt (exl. Laad- en losruimte & entree woongebouw) bedraagt hier 6.4 per 100 m^2 BVO. De parkeernorm voor een buurcentrum bedraagt hier 4.7 per 100 m^2 BVO. De totale bestaande parkeerbehoefte bedraagt daarmee 100,3.

ontwerpplanstuk

Toekomstige situatie
De totale parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt minimaal 42 en maximaal 53,2 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de supermarkt bedraagt maximaal 96 parkeerplaatsen. De maximaal berekende parkeerbehoefte bedraagt daarmee 149,2 parkeerplaatsen, daarmee neemt de maximale parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie toe met 48,9.

Wanneer de bestaande situatie vergeleken wordt met de toekomstige, alsmede gekeken wordt naar aanwezigheidspercentages kan het volgende gesteld worden. Uit berekening blijkt dat in het geval van 28 huurappartementen op het drukste dagdeel (zondagmiddag) de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen afneemt met 2,9 parkeerplaatsen. Uit berekening blijkt dat in het geval van 28 koopappartementen op het drukste dagdeel (zondagmiddag) de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen toeneemt met 4,2 parkeerplaatsen.

In de avond en nacht op werkdagen neemt de parkeerdruk in het openbare gebied in beide scenario's (huur- of koopwoningen) wel toe. De totale openbare parkeerdruk ligt in die periodes lager dan op de drukste dagdelen, waardoor mag worden geconcludeerd dat dit geen parkeerprobleem veroorzaakt. Uit raadpleging van de luchtfoto's/cyclorama's van afgelopen jaren blijkt dat de parkeerbezetting overdag van het grote parkeerterrein en de parkeerhavens aan de Kloetenseweg vrij laag is. Van de 105 parkeerplaatsen zijn er gemiddeld 39 bezet (26 meetmomenten). Eén keer ligt de piek bij (slechts) 66% bezetting, daarmee is er voldoende parkeerruimte beschikbaar in de openbare ruimte.

Conclusie
Met de aanleg van 28 extra openbare parkeerplaatsen blijft de openbare parkeerdruk in de drukste perioden in het gebied gelijk en neemt niet onevenredig toe op andere momenten. Ook voorzien de bestaande parkeerplaatsen in voldoende parkeerruimte voor de uitbreiding van de supermarkt. Daarmee is aangetoond dat het plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet en in overeenstemming is met voornoemd facetbestemmingsplan.

ontwerpbesluit

4 VOORSCHRIFTEN

4.1 Voorschriften afwijkend gebruik

Op basis van de geconstateerde strijdigheden (hoofdstuk 3 van deze omgevingsvergunning) worden de volgende voorschriften aan deze vergunning gekoppeld:

1. De overige regels van het geldende bestemmingsplan ‘Kom Winterswijk 2011’ blijven gelden;
2. Het maximale aantal wooneenheden bedraagt 28;
3. Alle 28 wooneenheden (huur en/of koop) vallen binnen het segment ‘betaalbaar’, dat wil zeggen een maximale huurprijs van €1.000 per maand (prijspeil 2023) of een verkoopprijs van €355.000 (prijspeil 2023);
4. De maximale oppervlakte ten behoeve van de supermarkt, inclusief de inpandige laad- en losruimte en de entree van het appartementengebouw, bedraag 1.650 m^2 BVO;
5. De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 18 meter;
6. De maximale bouwhoogte van de supermarkt bedraagt 5 meter;
7. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan het hogere waardenbesluit ‘Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Kloetenseweg 58-70 te Winterswijk';
8. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dient aangetoond te worden op welke wijze de geluidsbelasting als gevolg van de supermarkt (zoals berekend door Alcedo (rapport 23-09895.R02.V02)) bij zowel de bestaande woningen in de omgeving als de nieuwe appartementen voldoet aan de wettelijk gestelde geluidsnormen;
9. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dient middels een actuele AERIUS-berekening aangetoond te worden dat negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden uitgesloten zijn;
10. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dient nogmaals getoetst te worden aan het Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk en/of de juridische opvolger daarvan.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de onderstaande gewaarmerkte stukken (opgesomd in hoofdstuk 5) deel uitmaken van de vergunning.

ontwerpbesluit

5 PROCEDURELE ASPECTEN

5.1 Gegevens aanvrager

Op 23 december 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd aan het Science Park Eindhoven 5049, 5692EB Son en Breugel.

5.2 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is het bouwen van 28 appartementen en de realisatie van een supermarkt van maximaal 1.650 m^2 BVO. Het projectgebied staat kadastraal bekend als sectie I, perceelnummers 9898 en 10381. De huidige bestemmingen zijn:

- Detailhandel:
  - Maatvoering:
    - gebouwd binnen het bouwvlak;
    - goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m achter de voorste bouwgrens maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
    - goot- en bouwhoogte vanaf 15 m achter de voorste bouwgrens maximaal 3 m;
- Groen:
  - Maatvoering:
    - Gebouwen zijn niet toegestaan;
- Wonen:
  - Maatvoering:
    - Maximaal het bestaande aantal woningen;
    - Gebouwd binnen het bouwvlak.

Een projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Gelet die omschrijving alsmede de geconstateerde strijdigheden (zie hoofdstuk 3) 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);

ontwerpbesluit

5.3 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen:

document	onderdeel / toelichting
Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier
2208_Presentatie_2023-12-05	Stedenbouwkundig plan
Ruimtelijke_onderbouwing_02	Ruimtelijke Onderbouwing
Bijlage_1_Parkeerberekening	Parkeeronderzoek
Akoestisch_onderzoek_industrielawaai	Akoestisch onderzoek industrielawaai
oestisch_onderzoek_wegverkeerslawaai	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage_3_Verkennend_bodemonderzoek	Onderzoek bodemkwaliteit
Bijlage_5_AERIUS-berekening	Stikstofberekening
Bijlage_6_Quickscan_flora_-_fauna	Ecologisch onderzoek
Bijlage_6a_aanvullend vleermuizenonderzoek	Ecologisch onderzoek
Bijlage_7_Vooronderzoek_oorlogresten	Onderzoek oorlogsresten
Bijlage_8_Watertoetsresultaat	Onderzoek waterhuishouding
Bijlage_9_Participatieverslag	Verslag participate

5.4 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.

5.5 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 bouwen van een appartementen gebouw met 28 wooneenheden en een supermarkt van maximaal 1.650 m^2 BVO.

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

ontwerpbesluit

5.6 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 voorliggende 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 plan 'Kloetenseweg 58-70'. Het raadsbesluit voor de vvgb is als bijlage 6.2 toegevoegd aan dit besluit.

Met vriendelijke groet, x oktober 2024
namens burgemeester en wethouders

K. Ellenbroek
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling,
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

ontwerpbesluit

6 BIJLAGE

6.1 Ruimtelijke Onderbouwing
6.2 Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen

ontwerpbesluit