

# Ontwerpbesluit - omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer 2021-000046

blad 1 van 2

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Winterswijk;

gezien het verzoek van,

wonende op het adres

gedagtekend d.d. 14 januari 2021, ontvangen d.d. 14 januari 2021,

waarbij omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan van gestapelde bouw naar vrijstaande woning;

op het perceel kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie L, nummer 2138 en plaatselijk bekend als Roelvinkstraat onbebouwd te Winterswijk;

## Besluit te verlenen

af te wijken van het bestemmingsplan, conform art. 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, waarbij een vrijstaande woning wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de overige regels van het geldende bestemmingsplan Centrum gelden;
- goot- en bouwhoogte bedragen 7 m, respectievelijk 10 m.
- twee parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- dat uit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de onderlaag minimaal klasse wonen betreft.

## Planologische basis

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld op 29 mei 2008. Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming "Woningbouw" met de aanduiding 'Gestapelde woningen'. Het bestemmingsplan staat alleen gestapelde woningen op het bestemmingsvlak toe. Het gebruik van een vrijstaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

## Verklaring van geen bedenkingen

Voor het toepassen van een omgevingsvergunning strijdig gebruik, ofwel Wabo-projectbesluit (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo) voor een bepaald project is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld voor welke gevallen vooraf 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 het omzetten van gestapelde woningen naar een vrijstaande woning geldt dat de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' het ruimtelijke kader wat van toepassing is. Het initiatief is in overeenstemming met deze visie en kan worden gesteld dat voorliggend verzoek past binnen de categorieën van aangewezen gevallen door de raad. Een vvgb is dan ook niet nodig.

# Ontwerpbesluit - omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer 2021-000046

blad 2 van 2

## Bestemmingsregels

Voor het realiseren van een vrijstaande woning in het plangebied gelden de regels van het bestemmingsplan Centrum, vastgesteld op 29 mei 2008. Deze vergunning betreft enkel het afwijken van gestapelde woningbouw naar een vrijstaande woning binnen het betreffende bestemmingsplan.

## Bodem

Voor de realisatie van de woning wordt de bovenlaag van de bodem verwijderd. Vervolgens wordt de onderlaag onderzocht. Wanneer verontreinigingen in de ondergrond worden aangetroffen, worden deze verwijderd. In deze omgevingsvergunning is als voorwaarde opgenomen dat de omgevingsvergunning inwerking treedt, als uit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de onderlaag minimaal klasse wonen is.

## Stedenbouwkundig

Een vrijstaande woning op het perceel is stedenbouwkundig meer passend dan gestapelde woning. De toegestane bouwhoogten voor vrijstaande woningen in de omgeving van het plangebied variëren van 9 meter tot 10 meter. De te realiseren woning moet binnen het straatbeeld van de omgeving passen.

## Volkshuisvestelijk woningbouwbeleid

Met de functiewijziging van gestapelde woningen naar een vrijstaande woning, neemt het aantal toegestane woningen af. Omdat de mogelijkheid voor het realiseren van gestapelde woningen lange tijd niet is gebruikt, wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het realiseren van een vrijstaande woning vormt een toegevoegde waarde van de leefbaarheid van de omgeving.

## Parkeren

Op eigen terrein dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

## Procedure

Wij hebben de ontwerpvergunning buitenplanse afwijking voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag ontwerpvergunning buitenplanse afwijking ligt met ingang van woensdag 10 maart 2021 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 20 april 2021) ter inzage.

Winterswijk

namens burgemeester en wethouders gemeente Winterswijk,

Tom Schopman

Beleidsmedewerker Team Ruimtelijke Ontwikkeling

## Zienswijzen

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De aanvraag, de ontwerpvergunning en de bijbehorende stukken liggen met ingang van woensdag 10 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage.

Hiervan wordt melding gemaakt via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en het Achterhoek nieuws. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan een ieder naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen (college van burgemeester en wethouders, t.a.v. team Ruimtelijke ontwikkeling zaaknummer 195908, Postbus 101, 7100 AC Winterswijk).

Wij wijzen u erop dat alleen beroep tegen de uiteindelijke vergunning kan worden ingediend als de indiener ook een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpvergunning en hij belanghebbende is.