

## **Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten planologische afwijking van het bestemmingsplan en bouwen**

Burgemeester en wethouders hebben op 7 december 2012 van Cool Invest IV B.V. een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen en uitbreiden van de detailhandelsvestiging aan de Misterstraat 9 te Winterswijk. Het plan bestaat uit de verbouw tot twee aparte winkels waarbij het rechter deel wordt opgeknapt en het linker deel volledig wordt vernieuwd en uitgebreid met 400 m<sup>2</sup>.

### **Ontwerp (project)besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 sub c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit afwijking bestemmingsplan en op artikel 2.1, lid 1 sub a. van de Wabo voor de activiteit bouwen:

- de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het aanpassen en uitbreiden van de detailhandelsvestiging en het handelen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Misterstraat 9 (kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie L, nummers 00589, 01582 en 01581 te Winterswijk. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
  - A. het afwijken van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum'
  - B. het bouwen van diverse bouwwerken,overeenkomstig de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, gearmerkte tekeningen en overige bijlagen.

De inhoudelijke beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning, die eveneens onderdeel uitmaakt van dit besluit, is eveneens opgenomen in deze vergunning.

### **Besluitvormingsprocedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De gevraagde activiteiten zijn omgevingsvergunningplichtig op grond van artikel 2.1, lid 1 sub c. juncto artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3<sup>o</sup> en artikel 2.1, lid 1 sub a. van de Wabo. De aanvraag met ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het provinciale Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie), de provinciale Verordening ruimte, divers gemeentelijk beleid, de Bouwverordening, het Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand.

### *Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad*

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Winterswijk op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Bor categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het planvoornemen ziet op het uitbreiden van een detailhandelsvestiging in het

centrumgebied. Op grond van genoemd raadsbesluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

#### *Procedure*

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt voor een ieder ter inzage van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013. Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijze(n) worden ingediend.

#### **Bestemmingsplan**

Het perceel Misterstraat 9 is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' en hierin bestemd tot 'Centrumdoeleinden' en daarnaast rust op dit perceel de dubbelbestemming 'Archeologische zone 1'. De beoogde aanpassing en uitbreiding van de detailhandelsvestiging past gedeeltelijk niet binnen in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken en bouwhoogten.

In het vigerende bestemmingsplan zijn niet voldoende bevoegdheden tot een binnenplanse afwijking voor beoogde aanpassing en uitbreiding opgenomen. Om die reden kan het plan worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning voor de activiteiten planologische afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in 2.12, lid 1 sub a. onder 3° van de Wabo.

#### **Overweging**

Het project bestaat uit een plan waarbij de detailhandelsvestiging aan de Misterstraat 9 wordt aangepast en uitgebreid. De gevraagde aanpassing en uitbreiding zijn in lijn met de ruimtelijke en functionele visie van de gemeente Winterswijk op het gebied de Notaristuin, neergelegd in een stedenbouwkundig plan en stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008. De gevraagde aanpassing en uitbreiding geven een impuls aan de beleving van de Notaristuin en aan het winkelgebied, zijn in lijn met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid, leiden niet tot milieuhygiënische en/of verkeerskundige knelpunten of aantasting van gebiedswaarden. Voor een beschrijving en motivering van de ruimtelijke effecten van de aanvraag wordt verwezen naar de als bijlage bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Notaristuin te Winterswijk".

De aanvraag voldoet aan de gestelde voorschriften en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

#### **Ondertekening**

Namens burgemeester en wethouders van Winterswijk,  
namens dezen,

(PM)

### **Overzicht bijgevoegde documenten**

De volgende documenten vormen onderdeel van dit besluit en zijn als zodanig  
gewaarmerkt.

- aanvraagformulier met bijlagen;
- ruimtelijke onderbouwing;
- tekeningen.

## **Inhoudelijke beoordeling**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het aanpassen en uitbreiden van de detailhandelsvestiging aan de Misterstraat 9 te Winterswijk.

### *A. Activiteit: het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*

Het perceel Misterstraat 9 ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' en is hierin bestemd tot 'Centrumdoeleinden' en daarnaast is de dubbelbestemming 'Archeologische zone 1' hier van toepassing. De beoogde aanpassing en uitbreiding van de detailhandelsvestiging past gedeeltelijk niet binnen, in het bestemmingsplan aangegeven, bouwvlak en bouwhoogten.

In het vigerende bestemmingsplan zijn niet voldoende bevoegdheden tot een binnenplanse afwijking voor beoogde aanpassing en uitbreiding opgenomen. Om die reden kan het plan worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning voor de activiteiten planologische afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in 2.12, lid 1 sub a. onder 3° van de Wabo.

In bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is een motivering en effectbeschrijving van het plan opgenomen.

### *B. Activiteit: het bouwen van diverse bouwwerk*

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a. van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend, indien wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening, het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand en aan de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan of hiervan wordt afgeweken als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

#### *Welstand*

Op grond van het bepaalde in artikel 12, eerste lid van de Woningwet mag het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Gemeente Winterswijk heeft een welstandsnota waaraan het bouwplan getoetst is. Wat welstand betreft is het bouwplan op 9 januari 2013 akkoord bevonden.

#### *Milieu*

Het plan voldoet aan alle milieuhygiënische eisen. In paragraaf 5 van bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Notaristuin te Winterswijk" wordt dit onderdeel nader toegelicht.

#### *Bouwverordening en Bouwbesluit (technische toets)*

Op basis van artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening is parkeren op eigen terrein vereist. In beginsel is het project, nu op eigen terrein geen ruimte is voor

parkeergelegenheid, strijdig met dit artikel. Echter op basis van artikel 2.5.30 lid 4 is ontheffing van genoemde parkeereis mogelijk. Ontheffing van de parkeerbepaling zal enkel worden verleend onder voorwaarde dat initiatiefnemers ter compensatie van de niet aan te leggen parkeerplaatsen een financiële bijdrage stort in de Voorziening Parkeren, die wordt aangewend voor de aanleg van parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Met initiatiefnemers is een parkeerverkosting in deze afgesloten.

Voor verdere onderbouwing kan worden verwezen naar par. 5.9 van genoemde ruimtelijke onderbouwing.