

Projectbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten planologische afwijking van het bestemmingsplan en bouwen

Burgemeester en wethouders hebben op 7 december 2012 van Holding Bernard Witte B.V. een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen en uitbreiden van de detailhandelsvestiging aan de Misterstraat 17 te Winterswijk. Het plan bestaat uit:

- Het inpandig veranderen van de verdeling van winkelruimten. De winkelunit aan de oostzijde van het HEMA-complex wordt in tweeën gedeeld waardoor kleinere winkelunits (één van circa 100 m² en één van circa 180 m²) ontstaan;
- Het ombouwen van de kelder tot ondergrondse parkeergarage voor 41 plaatsen met in- en uitrit aan de zijde Roelvinkstraat.
- Het oprichten van een atelier en passage aan de zijde Notaristuin.

Projectbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 sub c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° 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 van de detailhandelsvestiging en het handelen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Misterstraat 17 (kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie L, nummers 04574, 0387, 03871 en 05198, 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, gewaarmerkte 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° 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 aanpassen 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 heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijze(n) ingediend.

Bestemmingsplan

Het perceel Misterstraat 17 is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' en hierin bestemd tot 'Centrumdoeleinden'. De beoogde aanpassing 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 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 17 wordt aangepast. De gevraagde aanpassing is 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 geeft een impuls aan de beleving van de Notaristuin en aan het winkelgebied, is in lijn met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid, leidt 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,

15 APR 2013


Rita Lankveld
Jurist afdeling VROM

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 van de detailhandelsvestiging aan de Misterstraat 17 te Winterswijk.

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

Het perceel Misterstraat 17 ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' en is hierin bestemd tot 'Centrumdoeleinden'. De beoogde aanpassing 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 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)

Het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften.

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