

OMGEVINGSVERGUNNING

| | |
|--------------------|--|
| Aanvrager | Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. |
| Datum besluit | 19 december 2024 |
| Onderwerp | Omgevingsvergunning |
| Gemeente / locatie | het perceel Kloetenseweg 58-70, kadastrale perceel Winterswijk: - sectie I, perceelnummers 9898, 10831 en 15394 |
| OLO-nummer | 8220701 |
| Zaaknummer | Z2023-00001654 |
| Activiteiten | Planologisch mogelijk maken van 28 appartementen en een nieuwe supermarkt van 1.500 m ² BVO |

Inhoudsopgave

| | | |
|-----|---|--|
| 1 | ONDERWERP | 1 |
| 2 | BESLUIT | 2 |
| 2.1 | Ter inzage legging ontwerpbesluit | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 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..... | 6 |
| 5.4 | Bevoegd gezag en vergunningplicht | 7 |
| 5.5 | Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure..... | 7 |
| 5.6 | Verklaring van geen bedenkingen | 7 |
| 6 | BIJLAGE | 8 |
| 6.1 | Ruimtelijke Onderbouwing..... | 8 |
| 6.2 | Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen | 8 |

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 1.500 m² BVO. Het plan staat bekend als Kloetenseweg 58-70. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie I, perceelnummers 9898, 10831 en 15394. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001654.

2 BESLUIT

Wij besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze omgevingsvergunning 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 1.500 m² BVO.
2. De Ruimtelijke onderbouwing bijlage 6.1 – Ruimtelijk Onderbouwing Kloetenseweg 58-70, Winterswijk - en de daarin opgenomen voorwaarden vormen een onlosmakelijk deel van het besluit.

Gewaarmerkte stukken (documenten met stempel)

1. Gewaarmerkte stukken_gecombineerd-zk.nr.Z2023-00001654

2.1 Procedure

Deze beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure, vanwege de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Het ontwerp van dit besluit heeft ter inzage gelegen vanaf 16 oktober 2024 tot en met 27 november 2024. Hiervan is verkort melding gedaan via www.officielebekendmakingen.nl. Toen het ontwerpbesluit ter inzage lag, kon iedereen zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit. Er zijn binnen dit termijn geen zienswijzen ingediend.

Nu volgt het definitieve besluit. Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat een vergunninghouder gebruik kan maken van deze omgevingsvergunning na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn begint op de dag na het besluit de vergunning te verlenen en duurt 6 weken. Dit besluit wordt bekend gemaakt op de website <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf vrijdag 20 december 2024 tot en met vrijdag 31 januari 2024 ter inzage.

Tijdens de beroepstermijn, kan beroep worden ingediend tegen het besluit bij de Rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Tijdens de beroepsperiode kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door degenen die een zienswijze hebben ingediend. Met de indiening van het beroepschrift wordt de werking van het besluit niet opgeschort. Wel kunnen belanghebbenden, indien een beroepschrift is ingediend, aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank verzoeken het besluit te schorsen via het treffen van een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter kan het verzoek inwilligen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Een beroep- en verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het indienen van beroep en het verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie hierover ontvangt u van de Rechtbank Gelderland bij het indienen van een beroep- en verzoekschrift. Zie ook <https://www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Kosten-rechtszaak/Griffierecht>.

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 28 november 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 m² 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 m² 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 m².

Geconstateerde strijdigheden

De aangevraagde ontwikkeling voorziet in het vervangen van een leegstaand pand voor een nieuwe supermarkt van maximaal 1.500 m² en een appartementengebouw met 28 appartementen. De transformatie van het plangebied past niet binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden 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

Voorheen waren er op de locatie een supermarkt (± 1.200 m²) en enkele buurtwinkels (cafeteria/videotheek - ± 500 m²) gevestigd. In de nieuwe situatie komen er een (beperkt) grotere supermarkt en 28 appartementen (middencategorie). De parkeernorm van een supermarkt bedraagt hier 6.4 per 100 m² BVO. De parkeernorm voor een buurcentrum bedraagt hier 4.7 per 100 m² BVO. De totale bestaande parkeerbehoefte bedraagt daarmee 100,3.

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.

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 bedraagt 1.500 m² 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'. Het besluit is toegevoegd als bijlage 6.3;
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.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

5.1 Gegevens aanvrager

Op 22 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 1.500 m² BVO. Het projectgebied staat kadastraal bekend als sectie I, perceelnummers 9898, 10831 en 15394. 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);

5.3 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen:

| document | onderdeel / toelichting |
|---|---------------------------------------|
| Publiceerbare aanvraag | Aanvraagformulier |
| Presentatie | Stedenbouwkundig plan |
| Ruimtelijke_onderbouwing_Kloetenseweg_58-70_Winterswijk | Ruimtelijke Onderbouwing |
| Bijlage_1_Parkeerberekeningen | Parkeeronderzoek |
| Bijlage_2_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaa | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa |
| Bijlage_3_Verkennend_bodemonderzoek | Onderzoek bodemkwaliteit |
| Bijlage_4_Akoestisch_onderzoek_industrielawaai | Akoestisch onderzoek industrielawaai |
| Bijlage_5_AERIUS-berekening | Stikstofberekening |
| Bijlage_6_Quickscan_flora_&_fauna | Ecologisch onderzoek |
| Bijlage_7_Nader_onderzoek_vleermuizen | Ecologisch onderzoek |
| Bijlage_8_Vooronderzoek_ontplofbare_oorlogresten | Onderzoek oorlogsresten |

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Bijlage_9_Watertoetsresultaat | Onderzoek waterhuishouding |
| Bijlage_10_Participatieverslag | Verslag participatie |

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 1.500 m² BVO.

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

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, 19 december 2024
namens burgemeester en wethouders



Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening

6 BIJLAGE

- 6.1 Ruimtelijke onderbouwing
- 6.2 Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen
- 6.3 Besluit hogere grenswaarden