

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager	Ha&Ro Projecten II B.V.
Datum Ontwerpbesluit	27 augustus 2025
Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning
Gemeente / locatie	het perceel Dingstraat te Winterswijk, kadastrale perceel Winterswijk: - sectie L nummer 3483 - sectie L nummer 4675 - sectie L nummer 5598
OLO-nummer	8271375
Zaaknummer	Z2023-00001658
Activiteiten	Bouwen van 49 appartementen

Inhoud

1	ONDERWERP	2
2	BESLUIT	2
2.1	Ter inzage legging ontwerpbesluit	3
3	VOORSCHRIFTEN	4
3.1	Voorschriften BOUW	4
3.2	BIBOB	4
3.3	Constructiegegevens	5
3.4	Archeologie	6
3.5	Explosieven	6
3.6	VNOG	6
3.7	Landschappelijke inpassing	7
3.8	Water	7
3.9	Afvalinzameling	7
4	Adviezen en suggesties	7
4.1	VNOG - Brandweer	7
4.2	Landschappelijk advies	7
	PROCEDURELE ASPECTEN	8
4.3	Gegevens aanvrager	8
4.4	Projectbeschrijving	8
4.5	Omschrijving van de aanvraag	9
4.6	Bevoegd gezag en vergunningplicht	11
4.7	Procedure – uitgebreide voorbereidingsprocedure	11
4.8	Verklaring van geen bedenkingen	11
5	TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIIDIG GEBRUIK	12
5.1	Planologisch kader	12
5.2	Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan	13
5.3	Bouwbesluit/Bouwverordening	13
6	BIJLAGE	13
6.1	Ruimtelijke Onderbouwing	13
6.2	Besluit Hogere Grenswaarden	13

1 ONDERWERP

U heeft op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex met 49 appartementen.

De aanvraag gaat over de locatie aan de Dingstraat – Kleine Parallelweg, kadastraal bekend als Winterswijk sectie L nummer 3483, 4675 en 5598 te Winterswijk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001658.

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 Ha&Ro Projecten II B.V.:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (bouwen van een bouwwerk) een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een appartementencomplex.
Aan de vergunning zijn de voorschriften in het hoofdstuk 'Voorschriften BOUW' onder 3.1 verbonden;
2. 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 het bouwen van een appartementencomplex.
3. 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 het afwijken van Facetbestemmingsplan Parkeren Winterswijk.
4. dat de Ruimtelijke onderbouwing bijlage 6.1 – Ruimtelijke onderbouwing Dingstraat 25 Winterswijk en de daarin opgenomen voorwaarden een onlosmakelijk deel van het besluit vormen.
5. op grond van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder voor de realisatie van de appartementen een hogere toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Bijlage 2 – Besluit hogere grenswaarden en de daarin opgenomen voorwaarden vormen een onlosmakelijk deel van het besluit.

Met vriendelijke groet, 27 augustus 2025
namens burgemeester en wethouders

D. Migchelbrink
Bouwtechnisch medewerker Team Vergunningverlening

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 waardoor voor de andere activiteit 'bouwen' dezelfde procedure wordt gevolgd.

Concreet betekent dit dat alvorens een definitief besluit voor een omgevingsvergunning kan worden verleend, een ontwerpbesluit (deze ontwerp-omgevingsvergunning) vanaf donderdag 28 augustus 2025 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 Vergunning & Toezicht zaaknummer Z2023-00001658, 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.

3 VOORSCHRIFTEN

3.1 Voorschriften BOUW

- De omgevingsvergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaren belast met het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het verdient tevens aanbeveling de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente, waar de vondst is gedaan, hiervan per direct in kennis te stellen.
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- De houder van de omgevingsvergunning geeft aan team Handhaving b.v. per email handhaving@winterswijk.nl onder vermelding van zaaknummer Z2023-00001658 kennis van de aanvang van de onderstaande werkzaamheden:
 - aanvang werkzaamheden;
 - ontgravingswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
 - de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee dagen van tevoren;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
 - het storten van beton tenminste één dag van tevoren;
 - het ter keuring gereed liggen van het rioleringsstelsel, voordat dit stelsel wordt afgedekt.
- Met het bouwen van het bouwwerk mag niet worden begonnen alvorens en voor zover nodig:
 - het straatpeil is aangegeven
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.De vergunninghouder dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met team Handhaving
- Uiterlijk op de dag dat de bouwwerkzaamheden, waarop deze vergunning betrekking heeft, worden beëindigd, moet dit worden gemeld bij team Handhaving. Het melden van het gereed zijn van de werkzaamheden kan eveneens via het bovenstaande emailadres.
- In de kelder dient voor minimaal 53 autovoertuigen een parkeerplaats aanwezig te zijn. Dit dient duurzaam instant te worden gehouden.
- Op het buitenterrein dient voor minimaal 22 autovoertuigen een parkeerplaats aanwezig te zijn. Deze parkeerplaatsen dienen duurzaam instant te worden gehouden.
- De eigena(a)r(en) en/of Vereniging van Eigenaren (Vve), en/of andere vorm van gezamenlijke eigenaren, dienen vanaf de oplevering van het bouwwerk tot aan de uiteindelijke sloop van het gebouw minimaal in het bezit te zijn van 2 deel auto's. Op verzoek uitvraag van de gemeente dient dit eigendom te worden aangetoond.

3.2 BIBOB

- Uiterlijk 6 weken voor aanvang van bouw- of ontgravingswerkzaamheden dient u de financiering van het project aan ons inzichtelijk te maken. Hierbij dienen in ieder geval de volgende gegevens te worden overlegd:
 - Investerings- en financieringsbegroting;

- Transparante onderbouwing inzake inbreng en herkomst eigen vermogen en vreemd vermogen (inclusief bijbehorende documenten);
- Gegevens van de beleggers/financiers (KvK, NAW-gegevens);
- Er mogen geen (voorbereidende) bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, zolang voornoemde gegevens niet aan ons zijn verstrekt, door ons zijn beoordeeld en goedgekeurd. Dit laatste houdt tevens in dat wanneer wij het Bureau Bibob om advies vragen, er geen bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden voordat wij het advies van het Bureau Bibob hebben ontvangen, hebben beoordeeld en goedgekeurd;
- Wanneer voornoemde gegevens niet (volledig) worden aangeleverd, zullen wij een nieuw Bibob-onderzoek uitvoeren. U dient hier dan alsnog aan mee te werken. Wanneer voornoemde gegevens dan alsnog niet (volledig) worden aangeleverd, kunnen wij op grond van artikel 4 lid 1 van de Wet Bibob de verleende vergunning intrekken. Ook hiervoor geldt dat niet eerder met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden mag worden gestart, zolang wij het Bibob-onderzoek nog niet hebben afgerond.
- Wanneer uit eigen Bibob-onderzoek, dan wel onderzoek van het LBB blijkt van een ernstig gevaar, dan kunnen wij de omgevingsvergunning intrekken.
- De bouw mag in voorkomend geval pas starten, nadat de eventuele aanvullende voorschriften op grond van (de uitkomsten van) het Bibob-onderzoek van kracht zijn geworden.
- Mocht geconstateerd worden dat toch voorbereidende bouw- of ontgravingswerkzaamheden plaatsvinden voordat aan de bovenstaande voorschriften is voldaan, dan kunnen deze werkzaamheden stilgelegd worden.

3.3 Constructiegegevens

Uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende handeling moet u de volgend gegevens en bescheiden indienen via het omgevingsloket:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit)
- De uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft).

Hieronder is begrepen:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - Resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - Advies aangaande het type fundering;
 - Berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - Berekening van grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
 - Berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies.
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - Overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingscombinaties;
 - Belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - Belastingen op de fundering.
- Stabiliteitsberekening.
- Palenplan, waarop aangeven:
 - Rapportnummer geotechnische rapport;
 - Plaats van de sondeerpunten;
 - Gemaatvoerde paallocaties;
 - De rekenwaarde van de paalbelastingen;
 - Paalniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - Type en afmetingen van funderingspalen;
 - Paalkopdetail met aansluiting op de fundering.

- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en -poeren;
- Kalenderstaten of resultaten met conclusie van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Specificaties funderingspalen (leverancier);
- Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Detailberekeningen en -tekeningen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Detailberekeningen en -tekening van dak- of kapconstructie;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies;
- Nadere uitwerking van het Bouwveiligheidsplan, waarin maatregelen ten behoeve van de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers nader worden uitgewerkt.

3.4 Archeologie

- Alvorens in de grond geroerd gaat worden dient er archeologische vervolgonderzoek plaats te vinden op de locatie. Een en ander volgens conclusie uit het onderzoek van Hamaland Advies met datum 28-11-2023.
- Dit minimaal in de vorm van een risicoanalyse. De eventueel hieruit volgende maatregelen, werkzaamheden en aanbevelingen dienen conform het onderzoek te worden uitgevoerd.

3.5 Explosieven

- Alvorens in de grond geroerd gaat worden dient er explosievenonderzoek plaats te vinden op de locatie.

3.6 VNOG

Veilig vluchten bij brand

- Tijdens het overleg op 19 november 2024 is er gesproken over het doortrekken van een brandwerende scheiding op de begane grond. Op dit moment wordt de loopafstand van 30 meter hier niet gehaald, afstand is namelijk 34 meter. Hierom zou er een brandwerende scheiding met deur worden geplaatst. Tijdens overleg is er afgesproken dat deze deur verwijderd mag worden wanneer de gehele gang met een brandwerende scheiding van 30 minuten wordt uitgevoerd en een rookwerendheid van Ra.

- Er dient vluchtwegverlichting te wordt aangebracht.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

- Gezien de afstand tot de eerste brandkraan is het van belang dat er bij de ingang van de parkeergarage een geboorde put wordt gecreëerd met een minimale opbrengst van 90 m3. Tijdens het overleg van 19 november 2024 is aangegeven dat deze wordt gerealiseerd. Deze dient te worden aangebracht en een minimale opbrengst van 90 m3 te halen.
- Er wordt SOS-toegang op de parkeergarage gerealiseerd.
- Er wordt aangegeven dat er geen elektrische voertuigen worden geladen in de parkeergarage. Wel is het belangrijk dat hiermee rekening wordt gehouden in de toekomst. Tijdens het overleg op 19 november 2024 is er gesproken over het doortrekken van een brandwerende scheiding op de begane grond. Op dit moment wordt de loopafstand van 30 meter hier niet gehaald, afstand is namelijk 34 meter. Hierom zou er een brandwerende scheiding met deur worden geplaatst. Tijdens overleg

3.7 Landschappelijke inpassing

Gekoppeld aan de ROB is bijlage 2, de landschappelijke inpassing. In het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van het appartementencomplex dient invulling te worden gegeven aan de landschappelijke inpassing en dient deze duurzaam in stand te worden gehouden.

3.8 Water

- Het hemelwater dient op eigenterrein te worden geïnfiltreerd. Dit wordt gerealiseerd doormiddel van Rockflow-elementen (conform het ontwerp van StadLandWater). Deze infiltratie dient na realisatie duurzaam instant te worden gehouden.

3.9 Afvalinzameling

- Het complex wordt groen aangekleed en behoort bij de complexen. (Geen openbaar groen van de gemeente.) De bewoners regelen het tuinonderhoud vanuit de VVE met een hoveniersbedrijf die het afval meeneemt/afvoert als bedrijfsafval (Wet milieubeheer).
- Bewoners ontvangen een chemobox die het op moet slaan in eigen ruimte.

4 Adviezen en suggesties

4.1 VNOG - Brandweer

- Risicogericht advies is om een brandmeldinstallatie met ontruimingsalarminstallatie te plaatsen. Zie vorig advies. Regelgericht hoeft dit niet aangezien het een open parkeergarage betreft. Wel zien wij risico's in het parkeren onder een woongebouw. Daarnaast is het volgens het Bbl bij nieuwbouw nu verplicht dat er brandveiligheidsvoorzieningen benodigd zijn. Het is van belang dat een mogelijke brand snel gedetecteerd wordt om bewoners tijdig buiten te krijgen
- Risicogericht is er in ons eerdere advies aangegeven om een droge blusleiding toe te passen op het gebouw met een inpandige corridor. Dit gebouw is 14 meter hoog. Om tot een snelle blussing te komen, kan een droge blusleiding een positieve invloed hebben op de brandbestrijding.

4.2 Landschappelijk advies

- In het plan wordt voornamelijk beplanting voorgesteld om de sierwaarden, waar mogelijk zien we graag beplanting die een toegevoegde waarde is voor de biodiversiteit, denk hierbij aan inheemse beplanting, nectar- waardplanten (insecten) en besdragende- en schuil/nestbeplanting (dichte struiken) voor o.a. vogels.

PROCEDURELE ASPECTEN

4.3 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 Ha&Ro Projecten II B.V., Raadhuisstraat 25, 7001EX Doetinchem.

4.4 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is het bouwen van een appartementencomplex met 49 appartementen in Winterswijk.

De huidige bestemming is:

- Sectie L nummer 3483
 - o Maatschappelijk
 - o Archeologische verwachting 2
 - o Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte: 3 m
 - o Bouwvlak
- Sectie L nummer 4675
 - o Wonen
 - o Archeologische verwachting 2
 - o Bouwaanduiding
 - aaneengebouwd
 - o Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte: 10 m
 - Maximum goothoogte: 6 m
 - o Bouwvlak
- Sectie L nummer 75598
 - o Maatschappelijk
 - o Archeologische verwachting 2

4.5 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen:

document	onderdeel / toelichting
Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier
Ontwerp tekeningen - Situatie - Kelder - Begane grond - 1^e verdieping - 2^e verdieping - 3^e verdieping - 4^e verdieping - Gevelaanzichten - Doorsneden - Details - Kozijnstaat - Kleur en materiaalstaat Gevelfragmenten - Blok A - Blok B (2 stuks) - Balkons loggia entrée Blok A	Tekeningen
ROB Dingstraat 25 Winterswijk Inclusief: - Bijlage 1 aanmeldnotitie mer - Bijlage 2 inrichtingsplan - Bijlage 3 Bodemrapport dingstraat - Bijlage 4 bodem kleine pararell - Bijlage 5 Geluid en trilling - Bijlage 6 Water Licens - Bijlage 7 Waterberging - Bijlage 8 QS FF - bijlage 9 nader onderzoek vleermuizen - Bijlage 10 Stikstofberekening inclusief bijlagen - Bijlage 11 archeologie - Bijlage 12 BEA - Bijlage 13 Participatietraject	Ruimtelijke onderbouwing
Constructieve uitgangspunten	Constructie basis
Constructie tekeningen - Tekeninglijst - Kelders en Liftput - Beganegrond - 1e verdieping - 2e verdieping - 3e verdieping - 4e verdieping - Aanzichten en doorsneden (2 stuks) - 3D model	Constructietekeningen
Constructieve uitgangspunten	Constructie basis

Bouwbesluit - Berekening - Verblijfsruimte - Verblijfsgebied - Gebruiksoppervlakte - Bruto vloeroppervlakte - Beng berekening - MPG berekening	Bouwbesluit
Toetsing_brandveiligheid	Brandveiligheidscan
Schaduwtoetsing	Schaduwtoets

4.6 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.

4.7 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:

- Bouwen bouwwerk; het bouwen van 49 appartementen.
- Strijdig gebruik ten behoeve van het bouwen van 49 appartementen.

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

4.8 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. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor 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 onderhevige plan zijn de ruimtelijke kaders van toepassing zoals gesteld in de 'Structuurvisie Kom Winterswijk 2010 – 2020'.

Op 24 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Winterswijk de 'Structuurvisie Kom Winterswijk 2010 - 2020' vastgesteld. In dit beleidskader is vastgelegd hoe de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de kom is. Waarbij een aantal sleutelprojecten leiden tot een integrale versterking. In deze visie kiest de gemeente voor een stedelijke as aan de rand van het centrum. Hierbij wordt in ieder geval genoemd: de Dingstraat, Zonnebrink, Vredensestraat en de spoorzone als stedelijke as.

De Dingstraat zal in de toekomst transformeren tot een meer stedelijke omgeving. Door de Dingstraat te ontwikkelen in hogere dichtheden zullen ook oplossingen als hoogwaardig ondergronds parkeren tot de mogelijkheden gaan behoren.

De Dingstraat zal een nieuwe identiteit – meer stedelijke identiteit – toevoegen aan het centrum van Winterswijk.

Met inachtneming van bovenstaande kan worden gesteld dat het initiatief bijdraagt aan het behalen van de gestelde doelen en dat voorliggend verzoek past binnen de categorieën van aangewezen gevallen door de raad.

5 TOETSINGSKADER ACTIVITEITEN BOUWEN EN STRIIDIG GEBRUIK

5.1 Planologisch kader

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Kom Winterswijk 2011”. De bouwlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” en “Wonen”, archeologische verwachting 2.

Met de aanduidingen: de maatvoering “maximum bouwhoogte: 3 m, 10 m en maximum goothoogte: 6 m”, “aaneengebouwd”. En een bouwvlak.

Het bouwplan betreft de bouw van een appartementencomplex met 49 appartementen. Het gaat hierbij om 2 blokken die op een parkeerkelder staan.

De huidige bestemming, maatschappelijk, is in strijd met de het geldende bestemmingsplan.

Bouwblok A

Het eerste blok, blok A, staat op de hoek Dingstraat-Kleine Parallelweg en heeft buitenwerkse afmeting breed van $\pm 18,5$ m en lang $\pm 69,5$ m. Het blok krijgt maximaal 4 verdiepingen. Inclusief de kelder wordt het $\pm 14,9$ m hoog. Bij deze afmetingen zijn ondergeschikte onderdelen (als installatie, entree, balkons, trappenhuis/liftschacht, etc.) niet meegerekend.

Bouwblok B

Blok B, ligt aan de Dingstraat en heeft buitenwerkse afmeting breed van ± 20 m en lang ± 24 m. Het blok krijgt maximaal 5 verdiepingen. Met een half verdiepte kelder wordt het maximaal $\pm 17,6$ m hoog. Bij deze afmetingen zijn ondergeschikte onderdelen (als installatie, entree, balkons, trappenhuis/liftschacht, etc.) niet meegerekend.

Het bouwplan, bouwen van een appartementencomplex voor 49 appartementen is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Wegens deze strijdigheid wordt medewerking verleend via de uitgebreide procedure. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (versie: juni 2025). Deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 6.1 Ruimtelijke onderbouwing) ligt te grondslag aan dit besluit om medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Bijlage 6.1 maakt een vast onderdeel uit van dit besluit.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

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 25 juni 2024 akkoord bevonden.

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

Op grond van het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk geldt de aanduiding ‘overige zone – Bebouwde kom’.

Uit de basis berekening blijkt dat er 80 parkeerplaatsen benodigd zijn voor het gehele complex.

De parkeerkelder biedt plaats voor 53 auto voertuigen. Op het buitenterrein worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is er een tekort van 8 parkeerplaatsen. In de VVE wordt vastgelegd dat bewoners zich bij aankoop van een appartementen committeren aan de kosten voor 2 deelauto's. Ervan uitgaande dat elke deelauto leidt tot 5 auto's minder, kunnen er $2 \times 5 = 10$ auto's van de behoefte van 80 worden afgetrokken. De parkeerbehoefte komt daarmee op 70 parkeerplaatsen. Waarmee het plan in overeenstemming is met de parkeerbalans. Voor de uitleg en berekening wordt verwezen artikel 04.12 Verkeer en parkeren uit bijlage 1 Ruimtelijke onderbouw Dingstraat 25 Winterswijk.

Het bouwplan is in strijd met voornoemd facetbestemmingsplan.

5.2 Relatie bouwplan - afwijking bestemmingsplan

Kom Winterswijk 2011

Voor realisatie en onderbouwing van het bouwplan is als onderdeel van dit besluit een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning en is toegevoegd als bijlage (Ruimtelijke onderbouwing Dingstraat 25 Winterswijk).

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

Voor realisatie en onderbouwing van het bouwplan is als onderdeel van dit besluit een verkeer en parkeren paragraaf opgesteld. Deze verkeer en parkeren paragraaf maakt onderdeel uit van de vergunning en is toegevoegd als bijlage (Verkeer en parkeren).

5.3 Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de technische voorschriften.

6 BIJLAGE

6.1 Ruimtelijke Onderbouwing

6.2 Besluit Hogere Grenswaarden