

# Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer Z2023-00001685  
blad 1 van 6

## OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager	: ABC Staete Vastgoed B.V. – dhr. A. Samsin
Project omschrijving	: Bouwen van 8 woningen
Datum besluit	: 7-3-2025
Onderwerp	: Aanvraag omgevingsvergunning
Gemeente / locatie	: Kerkhoflaan 4 - 6, 7103KC Winterswijk
OLO-nummer	: OLO 8323523
Zaaknummer	: Z2023-00001685

Ontwerpbesluit

# Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer Z2023-00001685  
blad 2 van 6

## 1 **Besluit**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Winterswijk;

gezien het verzoek van dhr. A. Samsin,

gevestigd op het adres Kerkhoflaan 4, 7103 KC,

in woonplaats Winterswijk;

gedagtekend d.d. 30 december 2023, ontvangen d.d. 30 december 2023,

waarbij omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van 8 woningen;

op het perceel kadastraal bekend als Winterswijk, sectie M, nummer 737;

plaatselijk bekend als Kerkhoflaan 4-6 te Winterswijk.

### **Besluiten vergunning te verlenen voor:**

1. het bouwen van 8 woningen (Art. 2.1, lid 1, onder a Wabo);
2. het afwijken van een bestemmingsplan (Art. 2.1, lid 1, onder c Wabo, Art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo).

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de onderstaande gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

### **Gewaarmerkte stukken** (documenten met stempel)

1. Gewaarmerkte stukken\_gecombineerd-zk.nr.Z2023-00001685.

### **Procedure**

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Uiterlijk 6 weken voor de start van de grondwerkzaamheden moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen via het omgevingsloket:

### **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;

# Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer Z2023-00001685  
blad 3 van 6

- 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.

## **CONSTRUCTIE:**

- 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;
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en –poeren;
- 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 - tekeningen van dak- of kapconstructies.

### *Toelichting constructie*

De constructie berekening is een onderdeel van de aanvraag welke later verzonden mag worden. De berekening maakt onderdeel uit van de vergunning. Controle op de berekening heeft nog niet plaatsgevonden. De beoordeling wordt normaliter binnen 3 weken na ontvangst uitgevoerd door onze (externe) adviseur. De beoordeling wordt u toegezonden. U kunt pas beginnen met de bouw van constructieve onderdelen van het pand nadat u goedkeuring van ons hebt ontvangen.

De in te dienen bescheiden moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en Bouwverordening.

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- 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.
- Eventuele archeologische vondsten bij sloop-, bouw en/of graafwerkzaamheden moeten worden gemeld!  
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.
- Het is niet duidelijk of het plangebied geschikt is voor de gierwaluw. Dit dient nog verder toegelicht te worden middels een onderbouwing, aanvullend op de QuickScan F&F.

# Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer Z2023-00001685  
blad 4 van 6

- In het bodemonderzoek wordt er gesproken over de gestaakte boring nr. 2. Het bureau vermeldt dat dit mogelijk komt door een nog aanwezig ondergrondse tank. Bij graafwerkzaamheden moet hier aandacht aan worden besteed. Wordt een tank aangetroffen, dan moeten de graafwerkzaamheden op deze deellocatie gestaakt en de aanwezigheid van de tank direct worden gemeld bij de ODA.
- De geluidbelasting door de gezoneerde Waliënsestraat bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting door de Waliënsestraat en de Kerkhoflaan samen bedraagt nabij de Kerkhoflaan wel meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, naar verwachting tot circa 52 dB. Om die reden wordt conform het gemeentelijk geluidbeleid geadviseerd de gevels op de woningen aan de Kerkhoflaan zo uit te voeren dat de geluidwering (Ga,k) minimaal 24 dB bedraagt. Er hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld, omdat de voorkeursgrenswaarde door de gezoneerde weg onder de voorkeursgrenswaarde blijft.
- De houder van de omgevingsvergunning geeft aan team Handhaving b.v. per email *handhaving@winterswijk.nl* onder vermelding van zaaknummer Z2023-00001685 kennis van de aanvang van de onderstaande 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;
  - 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.
- 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

## Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

### **Planologische basis**

Het plan voor de Kerkhoflaan 4-6 is om de bestaande opstallen te slopen en hier 8 kleine, grondgebonden woningen voor terug te bouwen. Dit bouwplan valt binnen het "Omgevingsplan gemeente Winterswijk", onderdeel "Kom Winterswijk 2011" en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' en dubbelbestemming "Waarde – archeologische verwachting 2".

Het plangebied betreft een perceel in de bebouwde kom van Winterswijk nabij het kerkhof. Op deze locatie was voorheen onder meer een steenhouwer gevestigd. De panden, bedrijfshal en bedrijfswoning hebben hun huidige functie(s) echter verloren. Het perceel is nu deels bebouwd en ingericht als parkeerterrein.

Gezien het bovenstaande is het plan strijdig met het omgevingsplan. Woningen zijn niet passend binnen de bedrijfsbestemming. Middels dit verzoek wordt er gevraagd om medewerking aan het beoogde plan. Op basis van onze medewerking kan dit plan vervolgens worden vergund door het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van een zogenaamde 'grote buitenplanse afwijking' (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Voor de planologische onderbouwing verwijzen wij u naar het volgende document:

- *Ruimtelijke motivering – Kerkhoflaan 4-6 Winterswijk met d.d. 19 februari 2024;*  
*Opgesteld door: Buro Kwiek;*  
*Referentie: 2023-KHL.*

De bijlagen 1 t/m 7 genoemd op blz. 43 van de Ruimtelijke motivering zijn opgenomen in de 'Gewaarmerkte stukken'.

# Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer  
blad

Z2023-00001685  
5 van 6

## **Overige afwegingen**

### *Redelijke eisen van 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 8 januari 2025 akkoord bevonden.

### *Bodem*

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het onderzoek zijn geen tot licht verhoogde gehalten in de grond of grondwater vastgesteld. De bodemkwaliteit is geschikt voor een gebruik als wonen. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig. Aan de omgevingsvergunning hoeven geen bodem specifieke voorschriften te worden verbonden.

### *Parkeren*

Het plan bestaat uit 8 huurwoningen. De norm volgens het facetbestemmingplan parkeren Winterswijk geeft aan dat de norm voor deze categorie woningen 2,0 p.p.

Bij de woningen zijn op de kavels in totaal 12 p.p. aanwezig. Doordat er op 4 plekken 2 parkeerplaatsen achter elkaar zijn gelegen, geldt dit volgens de telmethode uit de beleidsregels effectief als 10 p.p. Direct aansluitend op het plangebied zijn langs de Kerkhoflaan 4 haakse, bestaande openbare p.p. aanwezig. Deze p.p. liggen grotendeels op grond van de gemeente. Ze behoren niet tot het plangebied zoals op pagina 7 van het parkeeronderzoek is aangegeven. Gezien de ligging t.o.v. het plan, kunnen deze p.p. echter wel worden toegerekend aan het plan.

Er zijn in totaal  $10 + 4 = 14$  p.p. voor het plan beschikbaar. Er is daarmee een theoretisch tekort van  $16 - 14 = 2$  p.p. Dit is ongeveer gelijk aan het aantal p.p. dat voor bezoekers van de woningen nodig is: 8 woningen x 0,3 p.p./woning is 2,4 p.p. Het is voor deze doelgroep aanvaardbaar als de parkeerplaatsen iets verder van de woningen liggen.

In het parkeeronderzoek dat de initiatiefnemer heeft opgesteld, zijn op een 6-tal telmomenten de bezettingspercentages gemeten. Het blijkt dat in de directe omgeving het gemiddelde bezettingspercentage 44% is met een maximum van 55 % op zaterdagavond. Er is nog wel een onvolkomenheid in de parkeeronderzoek. In paragraaf 3.3. op blz. 8 wordt gesproken van 2 p.p. extra parkeerdruk in het openbare gebied maar dat moeten er 6 zijn. De 4 bestaande p.p. aan de Kerkhoflaan zijn nu ook openbaar en dat blijft zo. Hierdoor gaat het bezettingspercentage in het openbare gebied met 7,59% (6 auto's op 79 parkeerplaatsen) omhoog in plaats van de genoemde 2,53% (2/79). Ondanks dit hogere percentage zal de 85% bezettingsgraad in de directe omgeving niet worden overschreden. Overigens is het in theorie mogelijk om ook op enkele plekken een auto te parkeren op de ontsluitingsweg in het plan. Dit is in beginsel niet gewenst maar kan in 'noodgevallen' een tijdelijke oplossing bieden.

Uit klimaataspecten is het gewenst om de hoeveelheid verharding te beperken. Het is onwenselijk is om verharding voor p.p. aan te leggen welke niet nodig is.

### Conclusie:

- Het plan genereert een parkeerbehoefte van 16 p.p. Er zijn theoretisch 14 p.p. voor het plan aanwezig. Dit is een tekort van 2 p.p. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving ruimte is om dit tekort op te vangen zonder dat dit tot onoverkomelijke problemen gaat lijden. Er zijn geen parkeerproblemen door het plan te verwachten.

## **Procedure**

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht en de ontwerpvergunning voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht jo. § 3.3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingswet.

De aanvraag omgevingsvergunning en de ontwerpvergunning liggen met ingang 26 maart 2025 gedurende zes weken ter inzage.

# Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)



Zaaknummer Z2023-00001685  
blad 6 van 6

Hiervan wordt melding gemaakt via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en verkort in 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 Z2023-00001685, Postbus 101, 7100 AC Winterswijk).

Wij wijzen u erop dat het nalaten om een zienswijze in te dienen gevolgen kan hebben voor uw mogelijkheden om in beroep te gaan tegen de uiteindelijke vergunning.

Ontwerpbesluit