Z08954250099

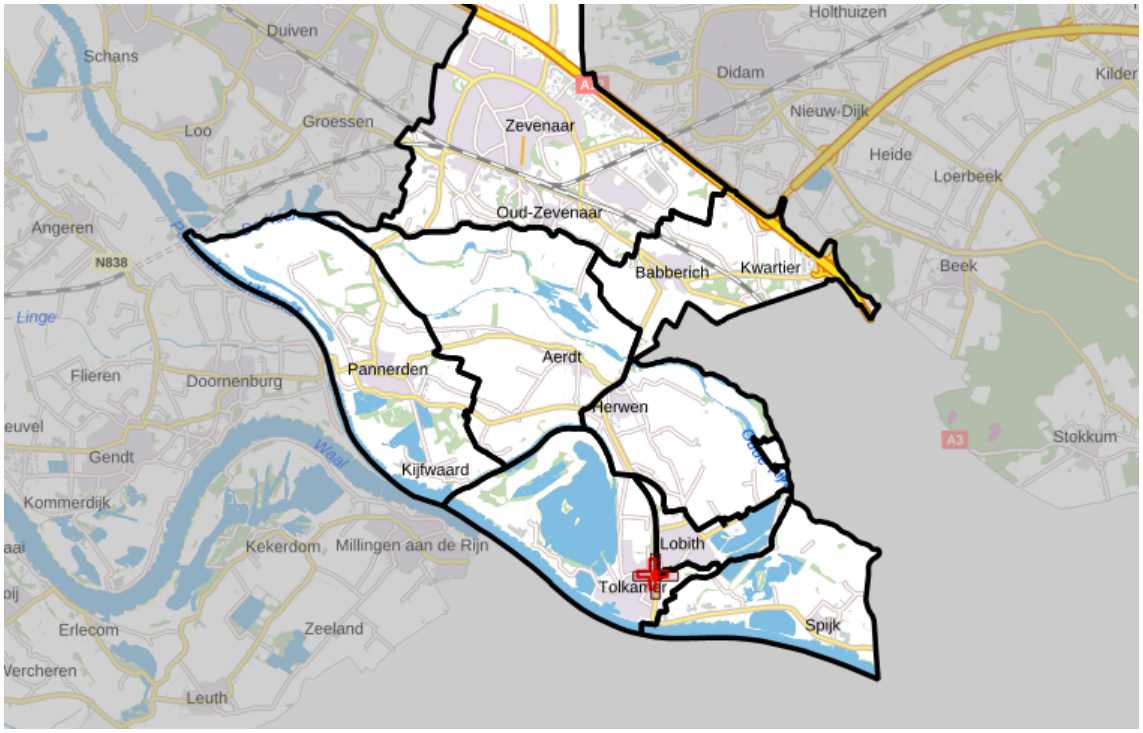
GEMEENTE ZEVENAAR

Raadsvoorstel

onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 12 appartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer
zaaknummer	Z/24/477502
documentnummer	INT/24/1222272
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Vergunning, Toezicht en Handhaving

1. Samenvatting

De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 goedkope koopappartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer. De locatie is nu in gebruik als dierenweide.



Globale ligging locatie (met rood kruis aangegeven)

Het projectgebied ligt tussen de Batavenweg en het Kruuthuuske op de grens tussen Tolkamer en Lobith. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een benzinestation. Ten oosten van het projectgebied heeft de waterscouting een verenigingsgebouw aan de overzijde van de Batavenweg.



Ligging locatie (met rode lijn aangegeven)

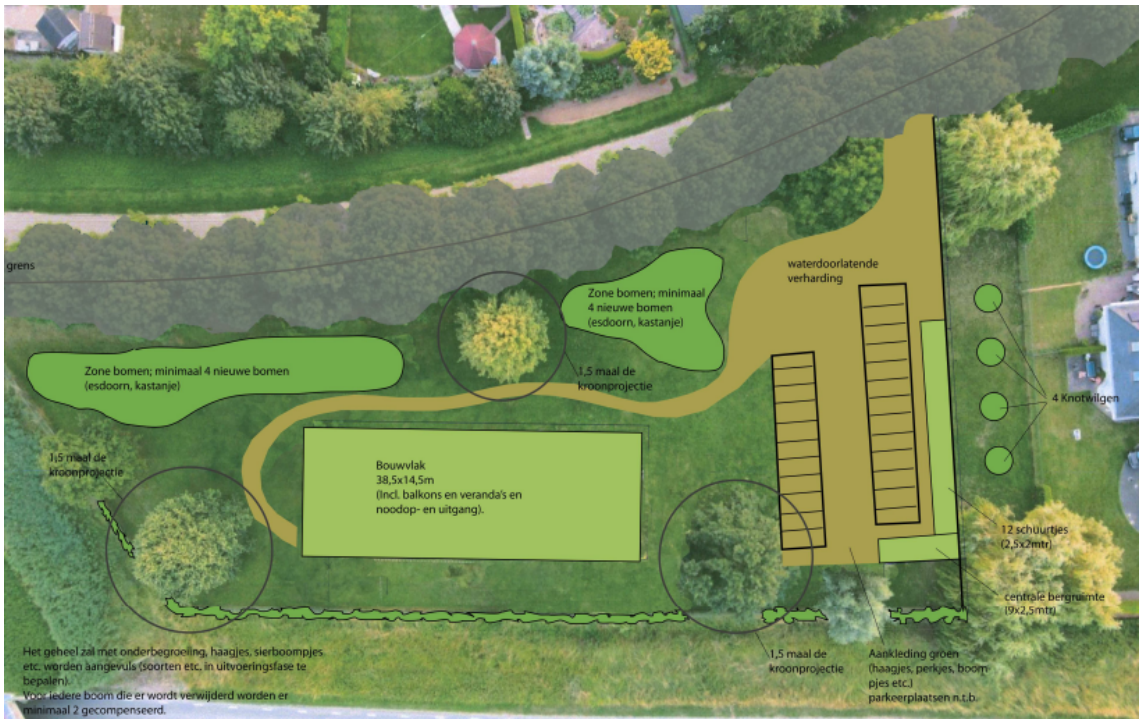
Het voornemen is om in het projectgebied een appartementencomplex met 12 gestapelde goedkope koopwoningen voor starters te realiseren. Het gebouw wordt met de voorgevel georiënteerd richting het Kruuthuuske en wordt drielaags gebouwd. De bouwhoogte bedraagt (vanwege de ligging ten opzichte van de molen in Lobith) maximaal 23,4 meter boven NAP. Ten opzichte van het huidige maaiveld is dit circa 10,5 meter (inclusief liftschacht, airco-installatie e.d.). De parkeerplaatsen van de woningen worden binnen het projectgebied gerealiseerd en worden onderdeel van de voorgenomen groene setting van het projectgebied.



Impressie nieuwbouw gezien vanaf de oostzijde (Batavenweg)

Het gaat om een gefaseerde aanvraag voor een omgevingsvergunning. In de huidige fase wordt alleen het planologisch deel vergund (gebruik en hoofdmaatvoering). In de tweede fase wordt het plan verder uitgewerkt voor welstand en bouwtechnisch. Bovenstaande afbeelding is dan ook een impressie, waarbij materiaal en gevelindeling indicatief zijn.

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een groene uitstraling. Door het terrein na het bouwen van het complex opnieuw te beplanten met streekeigen beplanting wordt aan het projectgebied een zo groen mogelijk uiterlijk gegeven die aansluit bij de ligging in het nationale landschap. Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven behouden. Voor iedere boom die gekapt moet worden om ruimte te maken voor het hoofdgebouw en de parkeerplaats worden tweemaal zoveel bomen teruggeplant.



Landschapsplan (rechterkant is de noordzijde)

Het autoverkeer bereikt de locatie via de weg Kruuthuuske waarna het verkeer via de Boterdijk opgaat in het heersende verkeersbeeld. In de huidige situatie is het Kruuthuuske niet toegankelijk voor autoverkeer doordat twee palen de toegang belemmeren ten hoogte van de Boterdijk. Om de ontsluiting van en naar het projectgebied mogelijk te maken worden deze palen verplaatst naar het noorden (richting tankstation), vlak na de inrit van het projectgebied. Daardoor is de weg nog steeds niet te gebruiken als doorgaande route voor auto's.

Bestemmingsplan
De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend, daarom is de oude wetgeving nog van toepassing. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Tolkamer', daarin heeft het de bestemming 'Agrarisch'. De realisatie van het bouwplan is binnen de agrarische bestemming niet toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan moet via een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 12 appartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer.

3. Waarom naar de raad

In de oude wet- en regelgeving (Wro/Wabo) is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig is. De oude wetgeving is nog van toepassing, omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Een gemeente kan een lijst met categorieën aanwijzen waarvoor geen VVGB nodig is. De gemeenteraad van Zevenaar heeft op 21 februari 2018 een lijst vastgesteld. De realisatie van de 12 appartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer valt hier niet onder. Daarom moet de raad een VVGB afgeven specifiek voor deze ontwikkeling. Zonder deze verklaring kan het college de vergunning niet verlenen.

Omdat uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt de raad voorgesteld om de gevraagde verklaring in ontwerp af te geven. Dit gebeurt eerst in ontwerp omdat na het besluit van de raad een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan dan zienswijzen indienen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan is op grond van het raadsbesluit van 21 februari 2018 voor het definitieve besluit geen VVGB meer nodig. Worden er wel zienswijzen ingediend, dan zal de raad gevraagd worden om een definitieve VVGB vast te stellen, rekening houdend met de zienswijzen. Pas na dit besluit kan B&W de omgevingsvergunning verlenen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het bouwen van 12 appartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is per strijdigheid de wenselijkheid beoordeeld. Er wordt geen onevenredige aantasting verwacht van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, aanwezige waarden (waaronder de molenbiotoop) en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vanwege de ligging in een groene zone is er een landschapsplan opgesteld. De uitvoering hiervan is een voorwaarde om de 12 appartementen te mogen gebruiken.

1.2 Het bouwplan voldoet aan de kaders vanuit ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit:

- het gebouw is compact van omvang en staat rondom royaal in het groen;
- de footprint van het gebouw en de ruimte voor parkeren en ontsluiten blijft beperkt;
- er is voldoende ruimte voor de groenstructuur aan de kant van de Batavenweg;
- er blijven dienen zoveel mogelijk gezonde bomen gespaard

- de balkonconstructie en de galerij hangen aan het hoofdvolume dat op zichzelf als drie volwaardige lagen is vormgegeven. De architectonische uitwerking van de bovenste laag is duidelijk onderscheidend en daarmee als volumebeëindiging aan te merken.

1.3 Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend

De raad kan de VVGB alleen gemotiveerd weigeren in verband met een goede ruimtelijke ordening. Als de raad het niet afgeeft, mag het college de gevraagde vergunning ook niet verlenen. Dit is dus een cruciaal onderdeel van de procedure. Zoals hiervoor is aangegeven, is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt de raad geadviseerd de verklaring af te geven.

Alternatieven

Het college moet uiteindelijk een besluit nemen op de aanvraag. Als een aanvraag voldoet aan het criterium van 'goede ruimtelijke ordening', is er geen reden de aanvraag te weigeren of om alternatieven te overwegen. Alternatieven zijn er ook niet (anders dan het niet bouwen van de appartementen).

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De aanvraag wordt in overeenstemming met de wettelijk voorgeschreven procedure afgehandeld. Er is geen evaluatie nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

De appartementen wordt aardgasloos gebouwd, voorzien van een duurzame energievoorziening en HR++-beglazing. Ook wordt de locatie landschappelijk ingepast.

8. Communicatie

De initiatiefnemer heeft ter voorbereiding op het indienen van de definitieve aanvraag omwonenden geïnformeerd over de plannen. Omdat de aanvraag van voor 1 januari 2024 is, geldt er geen verplichte participatie. Als de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd, heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De inzageperiode wordt bekendgemaakt op overheid.nl en in de Zevenaar Post.

9. Kosten, baten en dekking

Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van de onderzoeken is voor rekening van de aanvrager. Voor het verhalen van de gemeentelijke procedurekosten en eventuele planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/24/1222433	Besluitgebied Kruuthuuske Tolkamer
2.	INT/24/1222434	Ruimtelijke onderbouwing Kruuthuuske Tolkamer
3.	INT/24/1222436	Bijlage 1 Indicatieve erfinrichting
4.	INT/24/1222437	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
5.	INT/24/1222438	Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
6.	INT/24/1222439	Bijlage 4 Aerius berekening
7.	INT/24/1222440	Bijlage 5 Quickscan natuurtoets
8.	INT/24/1222441	Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Kruuthuuske Tolkamer
9.	INT/24/1222442	Bijlage 7 Watertoetsresultaat

10.	INT/24/1222443	Bijlage 8 Verslag bewonersavond

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De locosecretaris	De burgemeester
Marc van Esch	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 12 appartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer
zaaknummer	Z/24/477502
documentnummer	INT/24/1222272

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Tolkamer';

medewerking aan dit plan kan worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar deze vergunning pas kunnen verlenen nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

de verklaring van geen bedenkingen alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

uit de bij de aanvraag overlegde ruimtelijke onderbouwing en overige bescheiden blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

er hiermee geen reden is de verklaring van geen bedenkingen te weigeren;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 12 appartementen aan het Kruuthuuske in Tolkamer.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 25 september 2024.

De griffier	De burgemeester
drs. C.M. Steenbergen	drs. L.J.E.M. van Riswijk