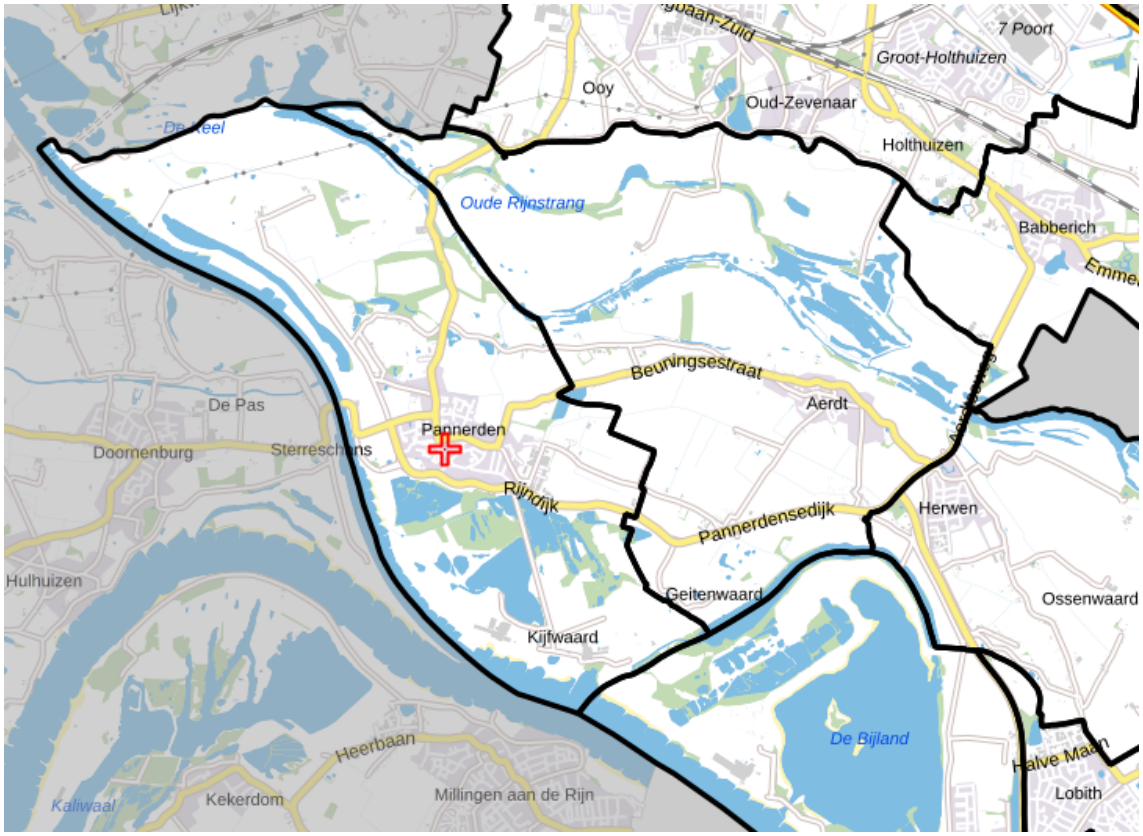
Raadsvoorstel

onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden
zaaknummer	Z/24/477506
documentnummer	INT/24/1222277
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Vergunning, Toezicht en Handhaving

1. Samenvatting

De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen aan het Dorpsplein 1 in Pannerden. Het gaat om de locatie van de voormalige pastorie (die wordt afgebroken).



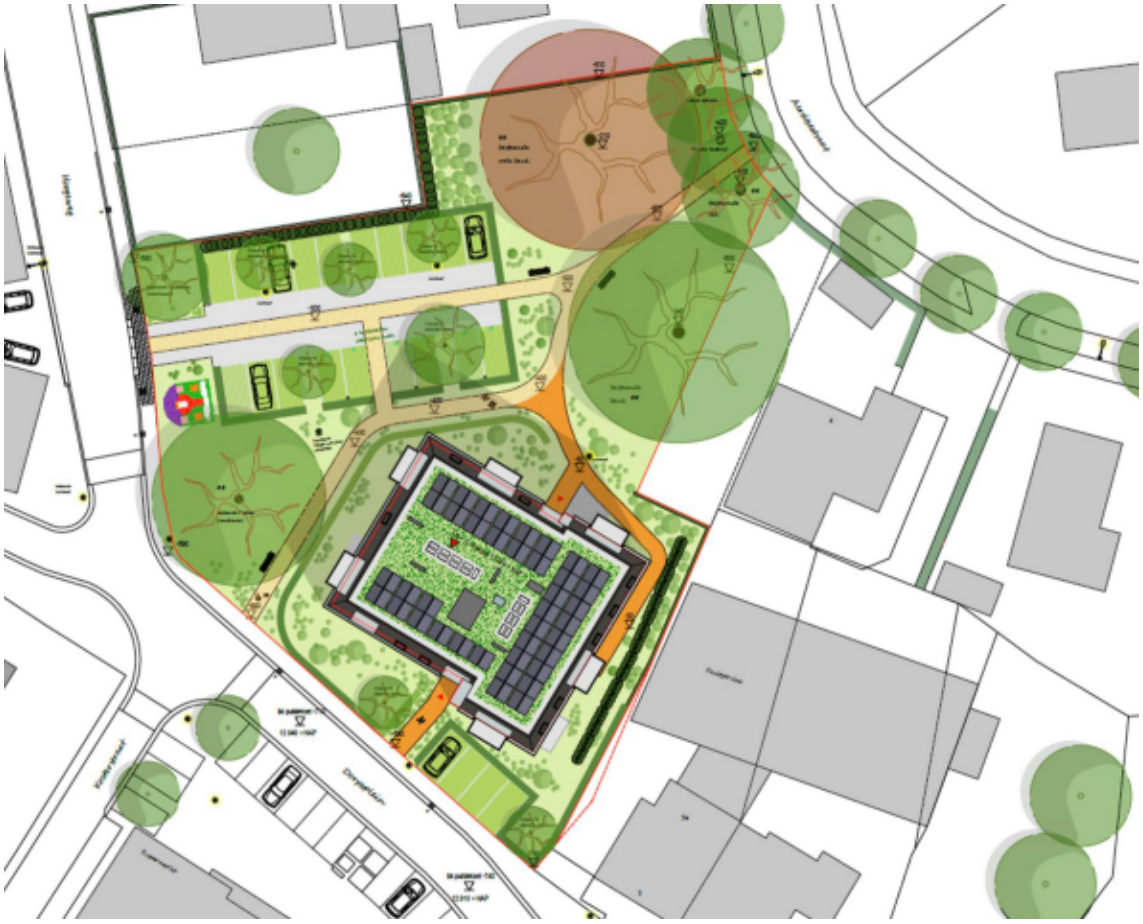
Globale ligging locatie (met rood kruis aangegeven)

Het projectgebied ligt aan de Dorpsplein 1, centraal in de kern Pannerden (gemeente Zevenaar). Op het perceel staat een vrijstaande woning, de voormalige pastorie. De rest van het perceel is een tuin.



Ligging locatie (met rode lijn aangegeven)

Het bouwplan ziet toe op de realisatie van een gebouw met 16 appartementen. Het gaat om 4 sociale huurwoningen, 9 middenhuurwoningen en 3 betaalbare koopwoningen. De appartementen krijgen een oppervlak variërend van circa 51 m2 tot en met 75 m2 .



Plattegrond nieuwe situatie

Bestemmingsplan
De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend, daarom is de oude wetgeving nog van toepassing. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Pannerden', daarin heeft het de bestemming 'Wonen'. De realisatie van het bouwplan is echter niet mogelijk omdat het niet past binnen de bouwregels en het maximale aantal woningen. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan moet via een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2. Raadsvoorstel
Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden.

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 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden 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 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden.

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 en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.2 Het bouwplan voldoet aan de kaders vanuit ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van circa 11 meter met een goothoogte van circa 6,9 meter en bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen. Elk appartement op de verdiepingen wordt voorzien van een balkon. Het gebouw krijgt een platdakconstructie en wordt voorzien van een groen dak met zonnepanelen.

Verder wordt op het perceel zelf in de parkeerbehoefte voorzien. De parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de vorm van half verharding. De bomen die in de huidige situatie op het perceel staan blijven behouden, met uitzondering van één boom (die niet is aangemerkt als waardevolle of monumentale boom). Ten behoeve van de groene inpassing worden meer bomen en ander groen bij geplant.



Impressie van de voor- en zijgevel

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 groen ingepast.

8. Communicatie

De initiatiefnemer heeft ter voorbereiding op het indienen van de definitieve aanvraag belanghebbenden en inwoners van Pannerden meerdere keren 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/24/1222451	Ruimtelijke onderbouwing Dorpsplein 1 Pannerden
2.	INT/24/1222452	BIJLAGE 1 Verkennend bodemonderzoek
3.	INT/24/1222453	BIJLAGE 2 Stikstofonderzoek
4.	INT/24/1222454	BIJLAGE 3 Quickscan flora en fauna
5.	INT/24/1222455	BIJLAGE 4 bomeneffectanalyse
6.	INT/24/1222456	BIJLAGE 5 archeologisch onderzoek
7.	INT/24/1222457	BIJLAGE 6 watertoets
8.	INT/24/1222461	Nader onderzoek vleermuizen Dorpsplein 1 Pannerden
9.	INT/24/1222462	Tekening bestaande situatie Dorpsplein 1 Pannerden
10.	INT/24/1222463	Tekening nieuwe situatie Dorpsplein 1 Pannerden

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 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden
zaaknummer	Z/24/477506
documentnummer	INT/24/1222277

De raad van de gemeente Zevenaar;

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

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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden.

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