Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar
zaaknummer	Z/23/450681
documentnummer	INT/23/1172606
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	Gerben Schut
telefoon	595437
email	g.schut@zevenaar.nl

1. Samenvatting

In 2008 is voor het perceel Dijkweg 37 te Zevenaar een vergunning verleend voor het bouwen van een burgerwoning. Abusievelijk is in 2012 bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich de vergunde burgerwoning opgenomen als bedrijfswoning. Daardoor is er geen recht gedaan aan de in 2008 verleende vergunning. Die omissie wordt hersteld in voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Op het aangrenzende perceel Dijkweg 35 is eveneens een bedrijfswoning bestemd. De eigenaar van dat perceel heeft verzocht om zijn woning ook om te zetten in een burgerwoning. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan 'Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.BP02DIJKW3537-VA01 en zoals verbeeld op papier;
2. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad op grond van artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor het omzetten van de bedrijfswoningen aan de Dijkweg 35 en Dijkweg 37 in een burgerwoning.

5. Argumenten en alternatieven

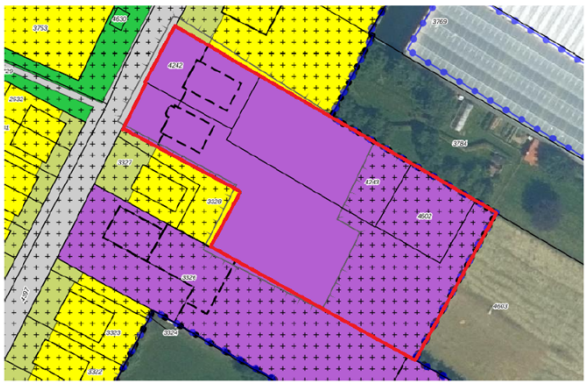
Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

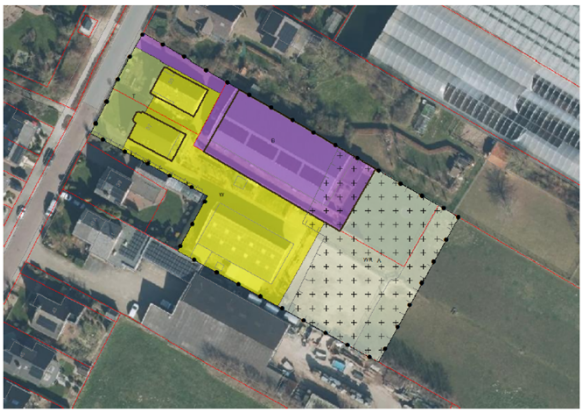
Het bestemmingsplan toont aan dat het initiatief in zijn geheel voldoet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de wijze van bestemmen is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich.

1.2 Het initiatief past in het gebied

Dat de burgerwoning aan de Dijkweg 37 passend is in de omgeving is al gebleken ten tijde van het vergunnen van de woning in 2008. Het omzetten van de Dijkweg 35 is eveneens passend in de omgeving. De Dijkweg kenmerkt zich als gemengd gebied waar de bestemming Wonen in overheersende mate aanwezig is, maar waar de bestemmingen Wonen en Bedrijf naast elkaar zijn gelegen. Hieronder treft u een uitsnede aan van de huidige planologische situatie en de gewenste planologische situatie. Een deel van de nu geldende bedrijfsbestemming aan de Dijkweg 37 wordt omgezet in een woonbestemming, terwijl het achterste deel planologisch in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie en agrarisch wordt bestemd. Met betrekking tot de Dijkweg 35 wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning door middel van een woonbestemming. Het achter op het perceel gelegen bedrijf blijft als zodanig bestemd. Door de bedrijfsbestemming naar de Dijkweg 'door te trekken' is het bedrijf altijd ontsloten. Achter het bedrijf is eveneens conform de feitelijke situatie een agrarische bestemming opgenomen.



Geldende situatie plangebied met ligging plangebied (rode contour).



Voorstel begrenzing bestemmingen.

2.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

3.1 Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen dat is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In voorliggend geval is er geen sprake van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan hoeft dus niet te worden vastgesteld. Wel dient daartoe expliciet te worden besloten.

Alternatieven
Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan is het omzetten van de bedrijfswoningen in een burgerwoning niet mogelijk.

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

7. Klimaat en duurzaamheid
De woningen zijn al gerealiseerd. Er is slechts sprake van het omzetten van bedrijfswoningen in burgerwoningen. De vraag tot omzetting van de bedrijfswoning aan de Dijkweg 35 is echter gerelateerd aan het verduurzamen van de woning.

8. Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Loket Vergunningen.

9. Kosten, baten en dekking
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen, omdat het gaat om het herstellen van een omissie, voor rekening van de gemeente en zijn betaald uit het budget van Ruimtelijke Ontwikkeling.

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1172608	Regels
2.	INT/23/1172609	Toelichting
3.	INT/23/1172612	Verbeelding
4.	INT/23/1172613	Bijlage 1 bij toelichting Geluidbelasting railverkeer
5.	INT/23/1172614	Bijlage 2 bij toelichting Verkennend bodemonderzoek
6.	INT/23/1172615	Bijlage 3 bij toelichting Watertoets

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar
zaaknummer Z/23/450681
documentnummer INT/23/1172606

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar een planologisch kader biedt voor het omzetten van de bedrijfswoningen aan de Dijkweg 35 en Dijkweg 37 in een burgerwoning;
- het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- het initiatief passend is in de omgeving;
- het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP02DIJKW3537-ON01;
- voorafgaande aan de terinzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- het bestemmingsplan derhalve kan worden vastgesteld;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat in voorliggend geval er geen sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.BP02DIJKW3537-VA01 en zoals verbeeld op papier;
2. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 20 september 2023.

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	drs. L.J.E.M. van Riswijk