Z08950B58BB

GEMEENTE ZEVENAAR

Raadsvoorstel

onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een woning aan de Sleeg 8 in Zevenaar
zaaknummer	Z/23/461929
documentnummer	INT/24/1222222
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Vergunning, Toezicht en Handhaving

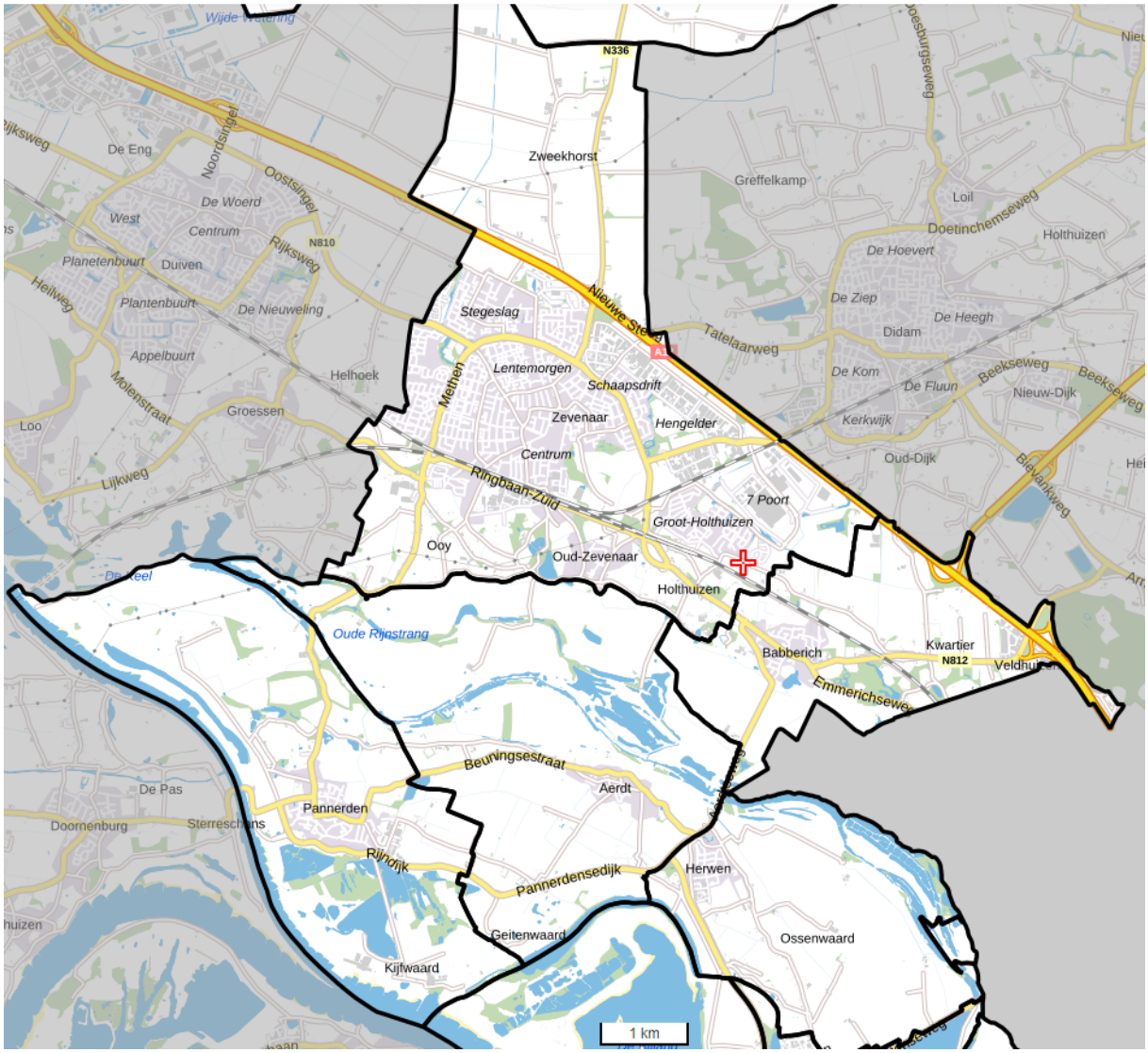
1. Samenvatting

De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Sleeg 8 in Zevenaar. De aanvrager wil de bestaande schuren slopen en op ongeveer dezelfde plek een nieuwe woning bouwen. Het plangebied ligt in het zuidoosten van Zevenaar, vlakbij woonwijk Groot-Holthuizen. Ten zuiden ligt de spoorlijn Zevenaar-Emmerich (D). De Sleeg is een historisch boerderijlint met landelijke bebouwing uit verschillende tijdsperioden. Het plangebied wordt nu grotendeels gebruikt voor wonen en een klein deel voor groen.

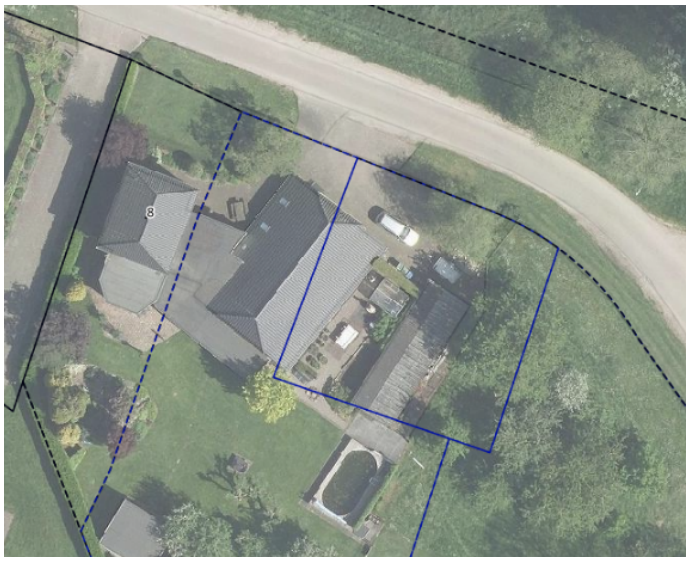
Bestemmingsplan

De aanvraag valt binnen het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Ook gelden de paraplubestemmingsplannen Archeologie, parkeren en wonen.

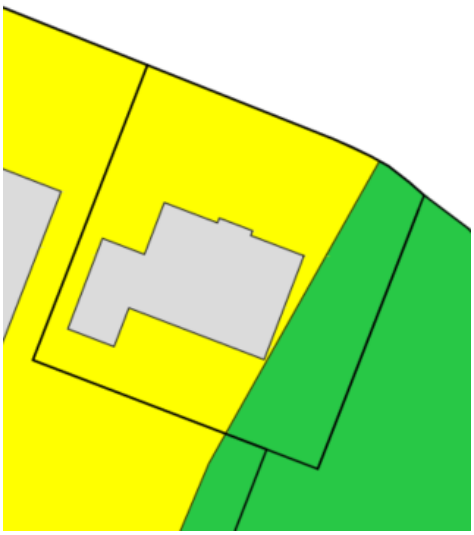
Per bestemmingsvlak mag het aantal woonhuizen niet meer zijn dan het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande aantal was; in afwijking hiervan mag het aantal woonhuizen per bestemmingsvlak het op de kaart aangegeven maximaal aantal wooneenheden zijn, in dit geval 1. Hierin past deze aanvraag dus niet.



1. Ligging plangebied (rode kruisje) in Zevenaar



2. Huidige situatie plangebied



3. Beoogde locatie nieuwe woning ten aanzien van huidige planologische bestemming (geel 'Wonen', groen 'Groen')

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de Sleeg 8 in Zevenaar voor het bouwen van een woning.

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, de raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) moet afgeven. De oude wetgeving is nog van toepassing, omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. De raad kan een lijst met categorieën aanwijzen waarvoor geen VVGB nodig is. Dit is op 21 februari 2018 gedaan. Het bouwen van de woning aan de Sleeg 8 in Zevenaar valt hier niet onder. Daarom moet de raad een VVGB afgeven. Zonder deze verklaring kan het college van B&W de vergunning niet verlenen.

De raad wordt gevraagd om de VVGB af te geven. Uit de aanvraag blijkt namelijk dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het afgeven van de VVGB gebeurt eerst in ontwerp. Na het besluit van de raad wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Iedereen 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 een woning aan de Sleeg 8 in Zevenaar.

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 cultuurhistorisch en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vanwege de ligging in het buitengebied is er een landschapsplan opgesteld. De uitvoering hiervan is een voorwaarde om de nieuwe woning te bouwen. Dit zorgt voor een groene overgang naar het buitengebied.

1.2 De nieuwe woning is stedenbouwkundig gezien voorstelbaar.

De kavel vlakbij Sleeg 8 te Zevenaar ligt in het zuidoosten van Zevenaar. De bestaande vrijstaande woning aan Sleeg 8 staat op een grote woonkavel van ca. 1750m^{2}.. Het ligt aan de zuidkant van de Sleeg. De Sleeg is een historisch boerderijlint met landelijke bebouwing uit verschillende tijdsperioden. Het bouwen van een extra woning nabij Sleeg 8 is voorstelbaar omdat de bestaande kavel groot genoeg is om te splitsen. Ook worden de bestaande bijgebouwen gesloopt. Netto komt er minder bebouwing; er wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd. De woning sluit qua goot- en nokhoogte aan bij woningen in de omgeving. De risaliet aan de voorkant van de woning is akkoord. In de omgeving van de Sleeg staan meer woningen met een risaliet. Het sluit daarmee aan bij de architectuur van de andere woningen.

1.3 De nieuwe woning voldoet aan de kaders vanuit ruimtelijke kwaliteit
Vanuit ruimtelijke kwaliteit is bij de conceptaanvraag de volgende kanttekening voor de nieuwe woning meegegeven:

- de dakopbouw aan de achterkant doorbreekt de gootlijn. Het wordt gezien als een verstoring van het dakvlak. Wanneer de opbouw wordt vervangen door een dakkapel, de onderbreking oplost. Ook is er een minder grote verstoring van het dakvlak.
- De definitieve aanvraag voldoet aan de bovenstaande kaders. Daarnaast heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) ingestemd met de bouwplannen.
- Op dit moment is het beleid voor het bouwen van woningen buiten de bebouwde kom beperkt. Het is alleen toegestaan om nieuwe woningen te bouwen na het slopen van voormalige agrarische bebouwing (VAB) op een agrarisch perceel of door het splitsen van monumentale panden. De gesloopte schuur valt niet onder deze categorieën. Er wordt nieuw beleid voorbereid voor wonen buiten de bebouwde kom, maar de details hiervan zijn nog niet bekend. Het voorstel is om, vooruitlopend op het nieuwe beleid, toch al toestemming te geven voor het bouwen op locaties:
    - midden in lintbebouwing in het buitengebied;
    - waarbij de locatie landschappelijk wordt ingepast;
    - waarbij behoud van het doorzicht op het achterliggende landschap vanuit ruimtelijke kwaliteit niet noodzakelijk is.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze kaders. Aan weerszijden van de locatie liggen al woningen, vanwege de bestaande bebouwing is er nu geen zicht op het achterliggende landschap en het perceel wordt landschappelijk ingepast.

1.4 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 woning).

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 woning wordt aardgasloos gebouwd en voorzien van een warmtepomp 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. Iedereen heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De inzageperiode wordt bekendgemaakt in op overheid.nl en 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 wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/24/1222186	D - Ruimtelijke onderbouwing Steeg 8, Zevenaar (30-07-'24)
2.	INK/24/1222187	Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek
3.	INK/24/1222176	Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek
4.	INK/24/1222177	Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek
5.	INK/24/1222178	Bijlage 4 – Quickscan externe veiligheid
6.	INK/24/1222180	Bijlage 5 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
7.	INK/24/1222181	Bijlage 6 – Quickscan flora en fauna
8.	INK/24/1222182	Bijlage 7 – Stikstofdepositieberekening
9.	INK/24/1222183	Bijlage 8 - Digitale watertoets
10.	INK/24/1222184	Bijlage 9 – Quickscan trillingen
11.	INK/24/1222185	Bijlage 10 - Landschappelijke inpassing Sleeg 8, Zevenaar
12.	INK/24/1195046	T - Overzichtstekeningen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De locosecretaris	De burgemeester
Marc van Esch	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning voor het bouwen van woning aan de Sleeg 8 in Zevenaar
zaaknummer	Z/23/461929
documentnummer	INT/24/1222222

De raad van de gemeente Zevenaar;

Gezien de ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met nummer Z/23/461929 voor het bouwen van een woning aan de Sleeg 8 in Zevenaar.

overwegende dat;

de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II';

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 de Sleeg 8 in Zevenaar voor het bouwen van een woning.

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