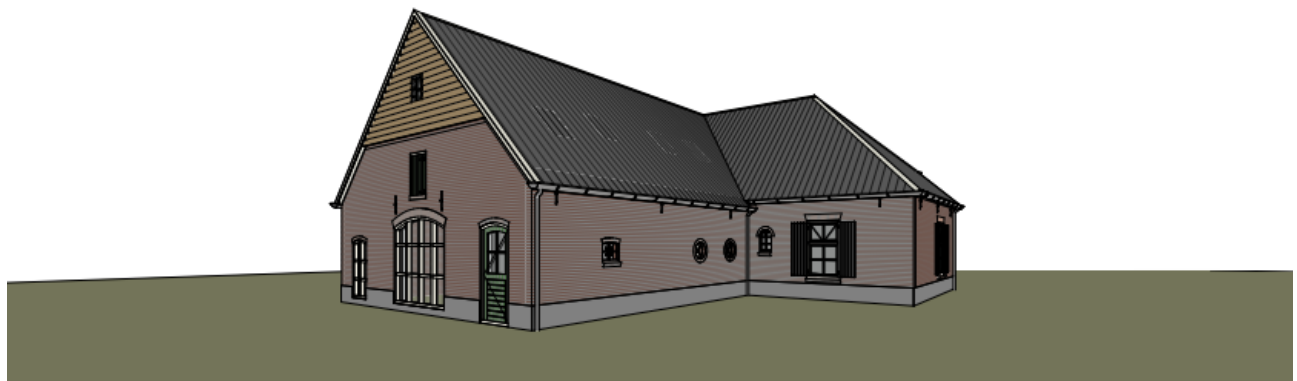


Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Dorpsstraat 72 te Angerlo
Zaaknummer	Z/22/426488
Documentnummer	INT/22/1127570
Portefeuillehouder	A. van Orden
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/ Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon	0316595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 september 2020 een conceptaanvraag ontvangen voor het uitbreiden van de bestaande monumentale woning (van circa 24m²) ten behoeve van een dubbele woning (splitsing). De conceptaanvraag ging over het perceel Dorpsstraat 72 in Angerlo. Destijds is deze aanvraag ambtelijk beoordeeld, waarbij de Erfgoedcommissie en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in een vroegtijdig stadium betrokken zijn.



3D-impressie achtergevel - Bestaande toestand



3D-impressie achtergevel - Nieuwe toestand

Het verzoek voor het splitsen van een monumentaal pand past qua beleidsoverwegingen in het systematiek zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018, maar de uitbreiding aan de achterzijde van de woning niet. In artikel 47.1 en 47.3 van dit bestemmingsplan wordt dubbele bewoning of woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk gemaakt (middels een wijzigingsbevoegdheid voorbehouden aan het college). In dit geval wordt aan deze voorwaarden

grotendeels voldaan. Waar niet aan wordt voldaan is dat de monumentale status van het pand de uitbreiding niet toestaat én dat de oppervlakte van de bijbehorende bebouwing maximaal 75 m² per wooneenheid mag bedragen. Hierover het volgende:

Aanbouw

Het college heeft in juni 2021 besloten dat een aanbouw ter plaatse voorstelbaar is, omdat het gaat om een geringe toevoeging van circa 24m². Wel geldt de voorwaarde dat de Erfgoedcommissie kan instemmen met het daadwerkelijke ontwerp. De locatie is gelegen dicht bij het dorp Angerlo en daarmee de bebouwde omgeving. Het college was van mening dat het realiseren van bebouwing ten behoeve van een aanbouw ervoor zorgt dat initiatiefnemer een aantrekkelijker woon- en leefklimaat kan realiseren. Het daadwerkelijk volgen van de systematiek waarbij woningsplitsing enkel in de bestaande hoofdvolume mag plaatsvinden dus zonder aanbouw (zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten die als basis dient voor het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord vastgesteld door de raad) is daarmee ondergeschikt aan de wens van initiatiefnemers. Daarnaast was het college van mening dat de Erfgoedcommissie het instrument is om te bepalen wat acceptabel is met betrekking tot aanbouwen of uitbouwen aan een gemeentelijk monument. Wanneer zij hier met de initiatiefnemer uitkomen, wordt dit plan als acceptabel gezien. Dit betekent dat wanneer de initiatiefnemers in gesprek met de Erfgoedcommissie tot een voor beide partijen acceptabel plan komen er bestuurlijk geen bezwaren zijn om geen medewerking te geven aan dit initiatief. Inmiddels hebben de Erfgoedcommissie en de initiatiefnemer een akkoord bereikt over de vormgeving en gevelaanzicht van de uitbouw (zie afbeelding hierboven).

Bijgebouwen

Volgens het beleid mag er in totaal 150m² aan bijgebouwen blijven staan bij woningsplitsing. Het huidige aantal vierkante meters aan bijgebouwen is 275 m² en bij eventuele woningsplitsing is er nog een overschrijding van 125 m². De bestaande m² aan bijgebouwen wordt in de huidige situatie dus al fors overschreden en extra uitbreiding is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Het is niet passend in het beleid en de visie om het aantal m² aan bijgebouwen te vergroten (er is immers niet voor niets gekozen voor 75 m² per wooneenheid) en daarnaast wordt een precedent geschapen voor andere soortgelijke verzoeken. In het bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan bijbehorende bebouwing maximaal 75 m² per wooneenheid bedraagt om medewerking te kunnen verlenen aan woningsplitsing, maar in voorliggende situatie kunnen de bestaande bijgebouwen wel gehandhaafd blijven vanwege een toezegging richting de initiatiefnemers. Hierbij is gerechtvaardigd vertrouwen gewekt. Het college heeft destijds besloten dat de bestaande gebouwen gehandhaafd kunnen blijven. Daarmee mogen ze het bestaande behouden plus de aanbouw van 24m², maar dus niets toevoegen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel wordt er een ambtshalve wijziging doorgevoerd t.a.v. het aantal m² aan bijgebouwen. Er staat 210m² maar dit wordt 300m². Met de 300m² kunnen de bestaande bijgebouwen gehandhaafd blijven en de beoogde uitbouw gerealiseerd worden. De volgende stap in de procedure is de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.



2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. het bestemmingsplan "Dorpsstraat 72, Angerlo" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BPooDORPSSTR72-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 72, Angerlo".

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Initiatiefnemer heeft voldaan aan de gestelde eisen van de Erfgoedcommissie.

Door de Erfgoedcommissie is een aantal eisen gesteld t.a.v. vormgeving en gevelaanzicht van de beoogde aanbouw. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het uiteindelijk ontwerp. De initiatiefnemer heeft nu het juridisch-planologisch kader aangeleverd op basis waarvan de monumentensplitsing en de bouw van de aanbouw mogelijk worden gemaakt. Voor de uiteindelijke aanbouw dient nog na de vaststelling van het bestemmingsplan een bouwaanvraag te worden ingediend, die opnieuw gecontroleerd zal worden door de Erfgoedcommissie.

1.2. Er is sprake van een ambtshalve wijziging.

Er stond in het ontwerp bestemmingsplan dat er 210m² aan bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Dit moet 300 m² zijn.

1.3. Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Door een adviesbureau is een bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) aangeleverd. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Alle opmerkingen zijn door de initiatiefnemer in de eindversie verwerkt. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.1 De kosten worden anderszins verzekerd.

Er hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd wordt, namelijk door middel van een overeenkomst.

Alternatieven

Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de beoogde woningsplitsing en de beoogde aanbouw niet mogelijk.

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

Er is geen evaluatie nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

n.v.t.

8. Communicatie

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Loket Vergunningen.

9. Kosten, baten en dekking

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1114553	Verbeelding
2.	INT/22/1128634	Toelichting en regels
3.	INT/22/1114556	Landschappelijke inpassing
4.	INT/22/1114559	Verkennd bodemonderzoek
5.	INT/22/1114562	Quickscan Flora en Fauna

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 72 te Angerlo
Zaaknummer	Z/22/426488
Documentnummer	INT/22/1127570

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die het splitsen van het bestaande monumentale woongebouw naar twee woningen op het perceel Dorpsstraat 72 te Angerlo mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan Dorpsstraat 72, Angerlo een planologisch kader biedt voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, de beoogde woningsplitsing en een planologisch kader biedt voor een extra aanbouw ten behoeve van de tweede woning.
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 72, Angerlo' voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens volledig op papier ter inzage heeft gelegen;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BPooDORPSSTR72 -ON01;
- voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan openbare kennisgeving is gedaan in het gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- er een ambtshalve wijziging wordt doorgevoerd ten aanzien van paragraaf '3.2.3 bijbehorende bouwwerken', waarbij het aantal m² wordt opgerekt naar 310m².

Gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. het bestemmingsplan "Dorpsstraat 72, Angerlo" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BPooDORPSSTR72-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 21 december 2022.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk