



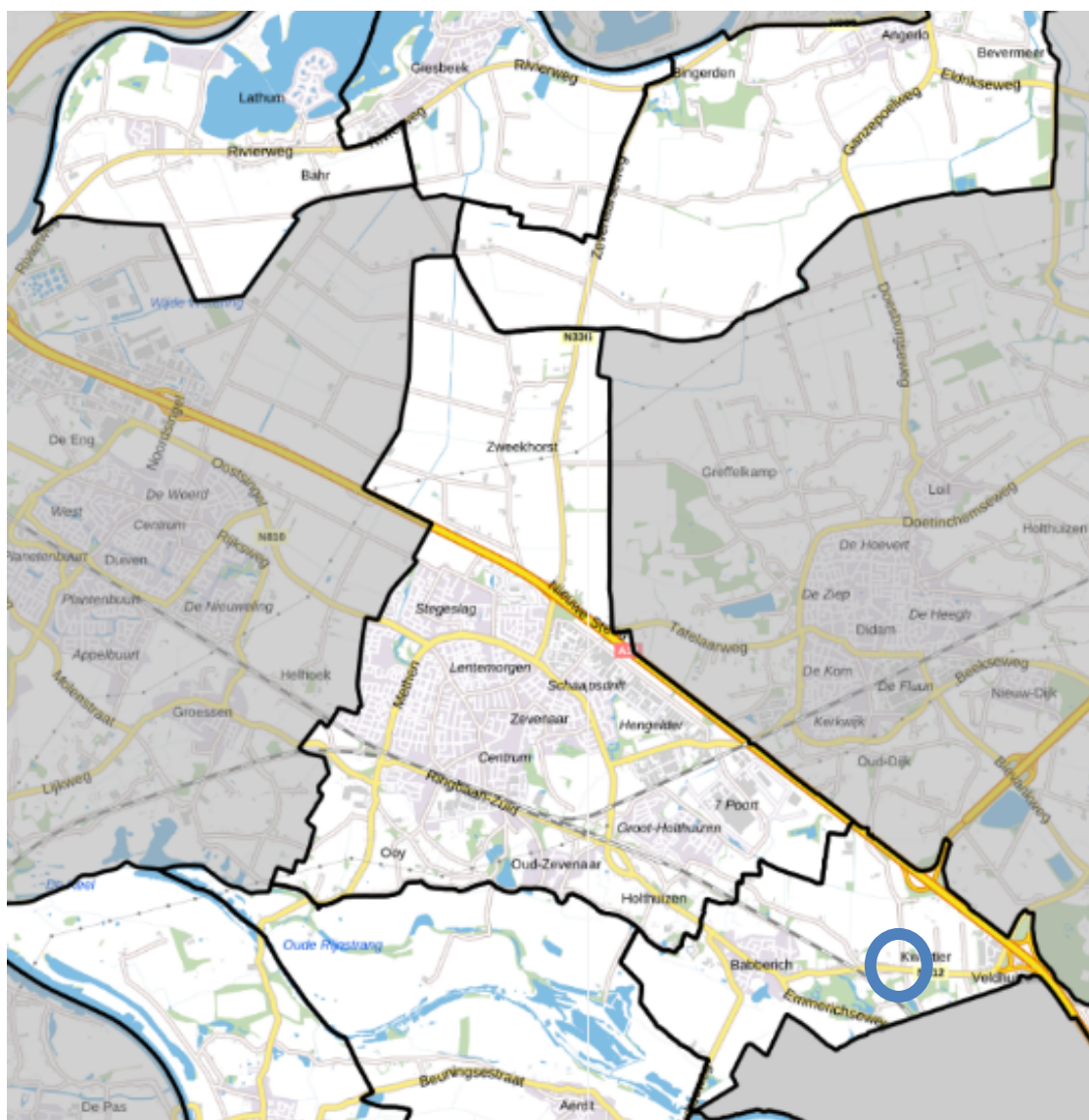
Raadsvoorstel

onderwerp	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning realisatie woning aan de Eltenseweg 1A te Babberich
zaaknummer	Z/24/468629
documentnummer	INT/24/1205459
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Vergunning, Toezicht en Handhaving

1. Samenvatting

De aanvraag ziet op een omgevingsvergunning en hogere grenswaarde voor realisatie van een woning ter plaatse van de Eltenseweg 1A te Babberich. De aanvrager is voornemens om op het huidige braakliggende noordwestelijke gedeelte op de kavel een woning te realiseren. Het plangebied bevindt zich ten oosten van de kern Babberich, gelegen op de hoek Eltenseweg-Beekseweg (N812) tussen Babberich en de A12. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing dat overgaat in de dorpskern Babberich. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de camping Campschroer 'Steernebosch', de camping wordt gekenmerkt door stacaravans en chalets. Daaronder ten oosten bevindt zich de spoorlijn Zevenaar-Emmerich (D). Het perceel is braakliggend, er heeft een schuur gestaan die recent is gesloopt. 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 raad moet 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.



Afbeelding 1. Ligging plangebied in Babberich.



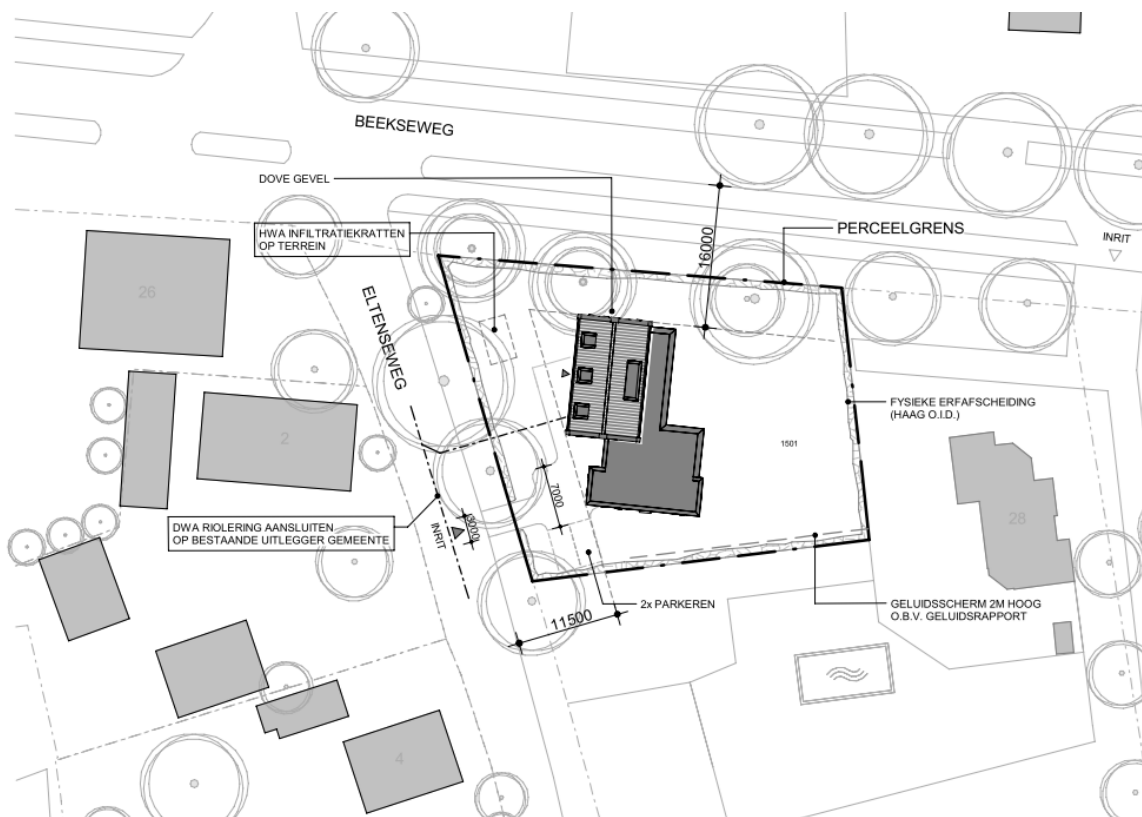
Afbeelding 2. Ligging plangebied in Babberich.



Afbeelding 3. Huidige situatie.

Gewenste situatie

De aanvrager is voornemens om op het huidige braakliggende noordwestelijke gedeelte op de kavel een woning te realiseren. De inrit van de woning komt ter hoogte van de Eltenseweg. De woning zal naar twee zijden worden georiënteerd zodat ook vanaf de Beekseweg de woning kan worden bereikt en een open uitstraling heeft. Er is genoeg ruimte om op het perceel te parkeren door bewoners en bezoekers. De woning wordt onderdeel van de lintbebouwing, waardoor ook het zicht naar de camping vanaf de Eltenseweg af zal nemen. De bomen op het perceel blijven behouden. Er is eerder al positief besloten ten aanzien van een conceptaanvraag voor deze ontwikkeling. De definitieve aanvraag komt inhoudelijk overeen met de conceptaanvraag.



Afbeelding 4. Gewenste situatie

Bestemmingsplan

De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend, daarom is de oude wetgeving nog van toepassing. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' en kent de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de functie-aanduiding specifieke vorm van recreatie. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoge verwachting'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning op het perceel. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. 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. Voor de locatie Eltenseweg 1A te Babberich een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren 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, een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig is. 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 woning aan de Eltenseweg 1A te Babberich 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 realiseren van een woning op het perceel Eltenseweg 1A te Babberich.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is per strijdigheid de wenselijkheid beoordeeld. Er zijn maatregelen nodig om een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de camping en wegverkeerslawaaï te waarborgen. Deze maatregelen zijn:

- aangepaste openingstijden van het zwembad, het zwembad is alleen overdag geopend;
- het plaatsen van een 2 meter hoog geluidsscherm;
- de plaatsing van een scherm onder de veranda vanwege wegverkeerslawaaï.

Door de genoemde maatregelen is de conclusie dat de strijdigheden voldoen aan de verschillende aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats 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 voor de locatie een landschapsplan opgesteld. De uitvoering van dit landschapsplan geldt als voorwaarde voor realisatie van de nieuwe woning. Daarmee is een groene overgang naar het buitengebied gewaarborgd.

1.2 Er kan worden voldaan aan de geluidsnormen met een besluit hogere grenswaarde

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor wegverkeerslawaaï. Dit wordt

opgelost door het nemen van een besluit voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Het college van B&W is bevoegd om de procedure voor dit besluit te doorlopen.

In de ruimtelijke onderbouwing is ook gekeken naar de cumulatie van de verschillende geluidsbronnen in de omgeving. Conclusie daarvan is dat (doordat de geluidsbronnen allemaal aan verschillende kanten liggen) de cumulatie niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat.

1.3 De nieuwe woning voldoet aan de kaders vanuit ruimtelijke kwaliteit

Vanuit ruimtelijke kwaliteit zijn bij de conceptaanvraag de volgende kaders voor de nieuwe woning meegegeven:

- de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de massa en architectuur van de omliggende woningen;
- de maximale goothoogte is 3 meter, de maximale bouwhoogte is 8,5 meter;
- de richting van het bouwvlak dient parallel te komen aan de naastgelegen woning;
- het perceel dient landschappelijk ingepast te worden.

De definitieve aanvraag voldoet aan de bovenstaande kaders. Daarnaast heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) ingestemd met de bouwplannen.

De mogelijkheden voor realisatie van een woning in het buitengebied zijn op dit moment beleidsmatig beperkt tot nieuwbouw van woningen na sloop van voormalige agrarische bebouwing (VAB) op een agrarisch bouwperceel en splitsing van monumentale panden. De gesloopte schuur is geen voormalige agrarische bebouwing en het gaat niet om splitsing van een monumentaal pand. Er is nieuw beleid voor wonen in het buitengebied in voorbereiding, maar de inhoud hiervan is op dit moment nog niet bekend. Voorstel is om vooruitlopend op het nieuwe beleid toch al medewerking te verlenen als het gaat om invulling van 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 op de camping is er 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 gevraagde verklaring van geen bedenkingen alleen gemotiveerd weigeren in verband met een goede ruimtelijke ordening. Indien de raad de gevraagde verklaring 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 echter 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 zoals deze is ingediend. Wanneer er sprake is van een aanvraag die voldoet aan het criterium van 'goede ruimtelijke ordening', is er geen reden de aanvraag te weigeren of om alternatieven te overwegen. Er zijn echter ook geen alternatieven (anders dan het niet realiseren 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. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast.

8. Communicatie

De initiatiefnemer heeft ter voorbereiding op het indienen van de definitieve aanvraag omliggende bedrijven en omwonenden geïnformeerd over de plannen. Iedereen heeft de mogelijkheid om tijdens de terinzagelegging gedurende zes weken een zienswijze in te dienen. Dit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad 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. De gemeentelijke procedurekosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht. Voor het verhalen van eventuele planschade wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/24/1204132	T - situatie.2.pdf
2.	INK/24/1204130	situatie (bestaand).1 .pdf
3.	INK/24/1204129	T - plattegronden (1).pdf
4.	INK/24/1204128	gevels en doorsneden.1 .pdf
5.	INK/24/1204124	D - aanvraagformulier.pdf
6.	INK/24/1204152	D - 150124_RO_ Eltenseweg 1a Babberich_01-2024.pdf
7.	INK/24/1204133	tekening situatie landschappelijke inpassing.pdf

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning realisatie woning aan de Eltenseweg 1A te Babberich
zaaknummer	Z/24/468629
documentnummer	INT/24/1205459

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 2.27, eerste lid algemene bepalingen juncto artikel 6.5 eerste lid Besluit omgevingsrecht.

besluit:

1. Voor de locatie Eltenseweg 1A te Babberich een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een woning.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 29 mei 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

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