

Raadsvoorstel

onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Dorpsplein 1 in Pannerden
zaaknummer	Z/24/477506
documentnummer	INT/25/125888o
portefeuillehouder	A. Van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

De raad heeft in september 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwen van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden. Hierna zijn de ontwerp-vergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) tussen 10 oktober 2024 tot en met 20 november 2024 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegen beide besluiten (de vergunning en vvgb) zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot extra onderzoek of aanpassing of weigering van de vergunning.

Nadat u een besluit over de zienswijzen en over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, kan het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen op de aanvraag voor vergunning. Betrokkenen zijn hierover geïnformeerd en worden geïnformeerd over de beroepstermijn.

De aanvraag gaat over een vergunning voor het bouwen van 16 appartementen aan het Dorpsplein 1 in Pannerden. Het gaat om de locatie van de voormalige pastorie (die wordt afgebroken). In het raadsvoorstel voor de ontwerpverklaring van geen bedenking (bijlage 13) is de aanvraag verder toegelicht.

2. Raadsvoorstel

Een definitieve verklaring 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 vergunning is ingediend voor 1 januari 2024 (vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet). Daarom geldt overgangsrecht. 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 af te geven. Dit is eerst in ontwerp gebeurd. Omdat er zienswijzen zijn ingediend wordt de raad nu gevraagd om een definitieve vvgb af te geven. Na het afgeven van de definitieve vvgb kan het college de vergunning verlenen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het bouwen van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn ongegrond en geven geen reden tot aanpassing of weigering van de vergunning

De ingediende zienswijzen zijn behandeld in de bijgevoegde nota zienswijzen en gaan over milieuzonering, woonbehoefte, privacy, woongenot, wijziging van dorps- en groenaanzicht, verkeersveiligheid en participatie. De bouw van de appartementen zal zorgen voor intensiever gebruik van het perceel, er zullen meer mensen gaan wonen. De gevolgen hiervan worden niet als onevenredig of onaanvaardbaar beoordeeld. De zienswijzen geven dus geen aanleiding tot aanpassing of weigering van de vergunning.

1.2 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Bij het verlenen van een vergunning 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.

1.3 Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan de vergunning 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 te bouwen appartementen worden aardgasloos en daarnaast voorzien van een duurzame energievoorziening en HR++-beglazing. Ook worden de appartementen groen ingepast.

8. Communicatie

Aanvrager en indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over het besluit. Van de beroepstermijn van het besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt in Zevenaar Post en in het online Gemeentebblad.

9. Kosten, baten en dekking

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 Quicksan 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
11.	INT/25/1261742	Nota zienswijzen Dorpsplein 1, Pannerden
12.	INK/25/1262327	Aanvulling zienswijze (geluidsonderzoek) (geanonimiseerd)
13.	INT/24/1222277	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Dorpsplein 1 in Pannerden
zaaknummer	Z/24/477506
documentnummer	INT/25/125888o

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 definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de vergunning voor de bouw van 16 appartementen aan Dorpsplein 1 in Pannerden.

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

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk