

Projectomgevingsvergunning 'De Vaargeul, Tolkamer'

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat zij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een projectomgevingsvergunning heeft verleend.

Inhoud van de projectomgevingsvergunning

Doel is om medewerking te verlenen aan de realisatie van twintig woningen en de aanleg van een parkeerplaats aan de Vaargeul in Tolkamer. Op de locatie stonden in het verleden elf woningen. Om medewerking te kunnen verlenen moet worden afgeweken van de bestemmingsplannen 'Tolkamer' en 'Parkeren gemeente Zevenaar'.

Inzage

Het besluit met de bijbehorende stukken ligt van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage in het gemeentehuis aan de Kerkstraat 27 in Zevenaar. De stukken kunnen daar tijdens openingstijden op afspraak door iedereen worden ingezien. Het besluit is digitaal te raadplegen via de gemeentelijke site: <https://0299.ropubliceer.nl/> en via de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.PV14DEVAARGEUL-VA01.

Beroep

Van 22 september 2023 tot en met 2 november 2023 kan tegen de projectomgevingsvergunning 'De Vaargeul, Tolkamer' beroep worden ingesteld. In een beroepschrift moet u in ieder geval vermelden: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het (onderdeel van het) besluit waartegen u beroep aantekent, zo mogelijk een kopie van het besluit en de redenen waarom u beroep instelt. Het beroepschrift kunt u sturen naar: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In werking treden projectomgevingsvergunning

Het besluit van burgemeester en wethouders treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank een voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juni 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van de reeds gesloopte woningen door 20 BEBO woningen. De aanvraag gaat over de Vaargeul 1 tot en met 9A en 2 tot en met 10A te Tolkamer en heeft registratienummer HZ_WABO-2023-0544.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 lid a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan Woonstichting Vryleve onder vaststelling van de bouwkosten op €..... De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

1. aanvraagformulier 20 BEBO woningen Vaargeul, ontvangen op 29 juni 2023;
2. woningen_te_Tolkamer_-_BB_-_woning_1_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
3. woningen_te_Tolkamer_-_BB_-_woning_2_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
4. woningen_te_Tolkamer_-_BB_-_woning_3_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
5. woningen_te_Tolkamer_-_BB_-_woning_4_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
6. o_woningen_te_Tolkamer_-_BENG_1_tm_9_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
7. _woningen_te_Tolkamer_-_BENG_2_tm_10_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
8. _20_Bebo_woningen_te_Tolkamer_-_MPG_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
9. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_1_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
10. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_1a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
11. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_2_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
12. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_2a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
13. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_3_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
14. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_3a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
15. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_4_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
16. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_4a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
17. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_5_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
18. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_5a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
19. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_6_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
20. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_6a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
21. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_7_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
22. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_7a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
23. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_8_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
24. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_8a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
25. ebo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_9_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
26. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_9a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
27. bo_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_10_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
28. o_woningen_te_Tolkamer_-_VEL_bnr_10a_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
29. Bijlagen_Bijlage_1__Bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
30. lagen_Bijlage_2__Digitale_watertoets_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
31. jlage_3__Voortoets_stikstofdepositie_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
32. _Bijlage_4__Quicksan_Flora_en_Fauna_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
33. _Bijlage_5__Verslag_omgevingsdialoog_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
34. Verbeelding_De_Vaargeul_ontwerp_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
35. 6-26_Constructief_ontwerp_3_-_Totaal_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
36. 23-06-28_Instalatie_water_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
37. 28_Installatie_en_verloop_Ventilatie_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
38. 23-06-28_Installatie_Riool_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;



- 39. _Vaargeul_23-06-29_01_Overzicht_WABO_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
- 40. e_Vaargeul_23-06-29_01_Situatie_WABO_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
- 41. de_Vaargeul_23-06-29_02_Details_WABO_pdf, ontvangen op 29 juni 2023;
- 42. ROB_De Vaargeul, Tolkamer_ontwerp, ontvangen op 31 juli 2023;
- 43. Advies Welstand Vaargeul, ontvangen op 13 juli 2023;
- 44. Vaargeul_23-07-25_Veilig_onderhoud_form_pdf ontvangen op 5 augustus 2023;
- 45. 2021-49_de_Vaargeul_23-07-28__BA-03_WABO_pdf ontvangen op 5 augustus 2023.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO.

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 onder a Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de bijbehorende hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit binnengekomen.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het definitieve besluit kunnen in beroep gaan. Dat kan door een gemotiveerde en ondertekend beroepschrift te sturen naar:

Rechtbank Gelderland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Vermeld in ieder geval tegen welk besluit het beroepschrift is gericht.

Het beroepschrift moet binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit zijn ingediend. Daarmee wordt voorkomen dat de rechtbank het beroep niet meer in behandeling mag nemen.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank een voorlopige voorziening worden gevraagd. Er kan ook digitaal beroep worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet belanghebbende wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges €

Voor de betaling van deze factuur wordt u binnenkort een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Statiegeld

In het totaalbedrag leges is ook een bedrag aan statiegeld opgenomen. Als u de 'start werkzaamheden' minimaal 7 dagen voor de aanvang ervan én vervolgens 'gereed werkzaamheden' maximaal 7 dagen na de voltooiing ervan bij ons meldt, krijgt u statiegeldbedrag weer terug. U kunt een mail sturen naar startengereed@zevenaar.nl om te melden wanneer u gaat beginnen of gereed bent gekomen met de werkzaamheden. Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij het statiegeldbedrag aan u overmaken. Vergeet in deze mail niet uw naam, adres en registratienummer van de aanvraag te melden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zevenaar,

.....
casemanager omgevingsvergunning
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2023-0544

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Woonstichting Vryleve voor het vervangen van de reeds gesloopte woningen door 20 BEBO woningen op het perceel de Vaargeul 1 tot en met 9A en 2 tot en met 10A te Tolkamer.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tolkamer". Het is daarmee niet in overeenstemming. Ik verwijs u hiervoor naar het onderdeel "handelen in strijd met regels RO".

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening 2019.

Bodem

Uit het overgelegde bodemonderzoeksrapport blijkt dat gebouwd wordt op een terrein dat niet zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

Stikstof

Met de aangeleverde Aeries-berekening is aangetoond dat het bouwplan geen negatieve gevolgen zal hebben met betrekking tot de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000 gebieden.

Voorschriften

- de houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving;
- het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens;
- de aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) moet uiterlijk 7 dagen voor datum van aanvang aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via de mail.
- de voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving via de mail. U mag het gebouwde **niet** in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Algemene toelichting

- burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen zes maanden na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.
- met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de heffingsambtenaar.
- wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.
- het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- voor het verkrijgen van een aansluitvergunning op de gemeentelijke riolering moet een afzonderlijke aanvraag worden ingediend. Hiervoor kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, (0316) 595 111.
- tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.
Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende planologisch regime is het bestemmingsplan 'Tolkamer' en de paraplubestemmingsplannen 'Wonen' en 'Parkeren'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. De plannen zijn op de volgende punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Tolkamer':



1. Artikel 15.1 / 15.2 (het zuidelijke woonblok komt deels in de bestemming Tuin en de openbare ruimte aan de noordzijde komt deels in de bestemming Tuin).
2. Artikel 19.1 sub a (gestapelde woningen zijn niet toegestaan en er komen meer woningen dan in de bestaande situatie).
3. Artikel 19.2.1 sub a (de woningen worden gedeeltelijk buiten de bestaande bouwvlakken gerealiseerd, noordelijk bouwdeel circa 4 meter noordelijker, zuidelijk bouwdeel circa 1,5 meter noordelijker).
4. Artikel 19.2.1 sub c (de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 2 meter, deels wordt gebouwd tot op de perceelgrens).
5. Artikel 19.2.1 sub d (een hogere goothoogte dan toegestaan, namelijk maximaal 6,20 meter i.p.v. 5,75 meter).
6. Artikel 19.2.2 sub a (de balkons van de noordelijke woningen liggen maximaal 1,80 in het voorerfgebied).
7. Artikel 19.2.2 (omdat het deels om appartementen gaat liggen niet alle bergingen op een bij een woning horend erf).

Daarnaast is de ontwikkeling in strijd met artikel 4.1 van het paraplubestemmingsplan voor parkeren, omdat er niet geheel op eigen terrein (maar deels via nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte) in voldoende parkeerplekken wordt voorzien.

Afwijken van het bestemmingsplan

Medewerking verlenen is enkel mogelijk met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo (Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Zevenaar nam op 21 februari 2018 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Het project voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Het college van burgemeester en wethouders is daarom bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Overwegingen

Om medewerking te kunnen verlenen mag het initiatief niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit daarom een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend en aanvaardbaar is. Er is onderzoek gedaan naar onder meer parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie. De resultaten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad. De initiatiefnemer heeft ter voorbereiding op het indienen van de definitieve aanvraag omwonenden geïnformeerd over de plannen. Uit de afstemming volgen geen openstaande aandachtspunten. Een verslag van de omgevingsdialoog is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Voor de gemeentelijke (procedure)kosten en het verhalen van eventuele planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Stedenbouwkundige afwijkingen t.o.v. geldend bestemmingsplan

In het plangebied stonden voorheen twee rijen met in totaal 11 woningen, waarvan een rij van 5 woningen ten zuiden van De Vaargeul en een rij van 6 woningen ten noorden van De Vaargeul. Alle woningen betroffen aaneengebouwde woningen en waren georiënteerd op De Vaargeul. De woningen zijn gesloopt, omdat ze waren verzakt en de verzakkingen economisch niet meer waren te herstellen. In de nieuwe situatie zijn 20 woningen voorzien. Een rij met 5 woningen en daarboven 5 appartementen wordt aan de zuidkant van De Vaargeul gerealiseerd, de andere rij met 5 woningen en daarboven 5 appartementen wordt aan de noordkant van De Vaargeul gerealiseerd. Alle woningen zijn georiënteerd op De Vaargeul en worden ontsloten via De Vaargeul.

De situering van de nieuwe woningen komt grotendeels overeen met de voormalige bebouwing. Ook die bebouwing stond dicht bij de zijdelingse perceelgrenzen. Omdat er nog paden naar de achterzijde van de woningen liggen (circa 1,2 meter breed), is er nog voldoende ruimte tussen de bebouwing aanwezig. Door de nieuwe bouwvorm (appartementen) hebben niet alle woningen een zij- of achtererf voor de realisatie van de bergingen. De beoogde situering en het oppervlak van de bergingen is ruimtelijk gezien goed inpasbaar in de omgeving.

Het noordelijk woonblok ligt circa 4 meter noordelijker dan de bestaande bebouwing, omdat daar aan de straatzijde ruimte dient te komen voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Aan de noordzijde is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar, omdat de hoofdgebouwen in de omgeving op ruime afstand liggen. Aan de zuidzijde van het zuidelijke woonblok ligt een gezamenlijke binnentuin van meerdere omliggende woningen. Behoud hiervan is wenselijk, ook was de wens om grotere achtertuinen te realiseren in de nieuwe situatie dan in de bestaande omdat die erg klein waren. Gevolg is dat het zuidelijke woonblok (voorgevel) circa 1,5 meter noordelijker ligt dan de bestaande bebouwing. Dit gaat niet ten koste van de openbare ruimte (de woningen met balkons blijven binnen de ruimte van de huidige voortuinen). De verschuiving is beperkt en past binnen de ruimtelijke structuren in de omgeving.

Met de bouw van meer sociale huurwoningen dan in de bestaande situatie wordt invulling gegeven aan de doelstelling van de nieuwe Woondeal om van de nieuwbouw minimaal 30 % als sociale huurwoningen te realiseren. Gevolg is dat er ook ruimte geboden wordt voor gestapelde woningen. Uit de omgevingsdialoog volgt dat er acceptatie is voor de keuze meer woningen terug te bouwen dan er stonden. De heersende woningnood wordt herkend en men gunt met name kleine huishoudens snel een dak boven het hoofd.

De overschrijding van de maximale goothoogte is gering (circa 45 centimeter). Dit volgt o.a. uit de keuze om appartementen te realiseren en is ook een gevolg van nieuwe duurzaamheidseisen (isolatie, ruimte voor technische installaties e.d.). De hogere goothoogte sluit aan op de bebouwing in de omgeving.

Er is vanwege de privacy van omwonenden en de bewoners van de toekomstige woningen op de begane grond, bewust gekozen om de balkons van de bovenappartementen aan de voorzijde van de woningen te situeren. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn de balkons qua materialisering en kleurgebruik zodanig vormgegeven dat ze visueel onderdeel vormen van het hoofdvolume.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft alle aspecten van het bouwplan beoordeeld en deze is akkoord. Conclusie is dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel aansluit bij de karakteristieken van het besluitgebied en de omgeving.



Samenvattend worden het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad door de nieuwe ontwikkeling.

Parkeren

Het plangebied is op grond van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' aangeduid als 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen als verzekerd is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bestaande behoefte voor het plangebied betrof $11 * 1,6$ (huurhuis, sociale huur) = 17,6 (afgerond 18) parkeerplaatsen. In de bestaande situatie waren er in het plangebied op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig. De toekomstige situatie voorziet in het toevoegen van 10 nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied, afgezet tegen een behoefte van $20 * 1,4$ (huur, etage, midden/goedkoop) = 28 parkeerplaatsen. Met voorliggend plan worden 10 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied, aan de voorzijde van het noordelijk gelegen woonblok. Op basis van jurisprudentie dient rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het nieuwe bouwplan. Een eventueel bestaand tekort mag in beginsel buiten beschouwing worden gelaten. Tot recent was er een behoefte van 18 parkeerplaatsen, waarbij aantoonbaar is dat er op eigen terrein van de betreffende woningen geen parkeerplaatsen aanwezig waren. Het bestaande tekort bedroeg daardoor 18 parkeerplaatsen. Samen met de 10 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen wordt daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid (28) voor de nieuwe situatie. Daarmee is sprake van strijd met het paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar (er wordt niet op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie), maar wordt voldaan aan de voorwaarden om hiervan af te wijken. Het plan is daarmee uitvoerbaar vanuit de aspecten verkeer en parkeren.

Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de bescherming van de archeologische waarden zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Op 1 maart 2023 heeft de gemeenteraad van Zevenaar een nieuw archeologisch beleidskader vastgesteld. Hierin is ook de bescherming van UNESCO-monument Herwen-De Bijland verwerkt. De planlocatie ligt binnen dit beschermde gebied. Voor de locatie geldt vanuit het nieuwe beleid een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 100 cm onder maaiveld. Deze grenzen worden voor de nieuwe ontwikkeling niet overschreden, daardoor geldt er vanuit het nieuwe archeologiebeleid geen verdere onderzoeksplicht.

Conclusie

Conclusie is dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, voor zover de volgende voorwaarden worden gehanteerd:

Voorschriften

- Er zijn maximaal twintig woningen toegestaan, waarbij een woning een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw is, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden. Een huishouden is een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (daaronder niet begrepen kamerverhuur). Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Een exemplaar van dit besluit met bijbehorende stukken is verzonden op 19 september 2023:

Aan:

- Toezichthouders
- Gemachtigde Duoplan Architecten Zevenaar, t.a.v., Spinet 30, 6904PE Zevenaar