Z07A626208F

GEMEENTE ZEVENAAR

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich
zaaknummer	Z/23/449696
documentnummer	INT/23/1175954
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	0316-595428
email	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

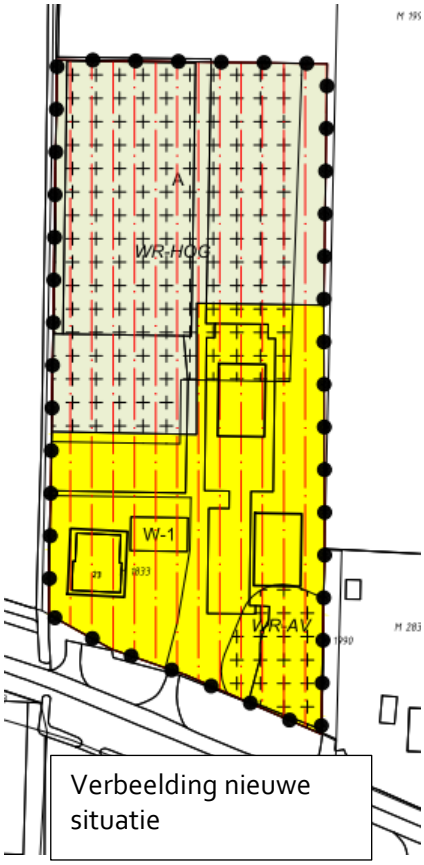
Aan de Sleeg 23 te Babberich bevindt zich een agrarisch bedrijf met kassen en bedrijfsgebouwen. Het agrarische bedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. Om leegstand te voorkomen doet de kans zich voor om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Het initiatief past dan ook niet binnen het geldende planologische regime. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

In 2022 is hiervoor een bestemmingsplanprocedure opgestart, waarna de gemeenteraad van Zevenaar op 23 november 2022 heeft besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen (zie bijlage voor weigeringsbesluit). Tegen dit besluit is beroep ingesteld, hierover heeft de raad eerder een RIB ontvangen. De raad is van mening dat in voorliggende situatie ruimte geboden zou moeten worden om af te wijken van het principe van het realiseren van lintbebouwing in het plangebied.
Naar aanleiding van dit besluit heeft de initiatiefnemer besloten om het initiatief op dit punt aan te passen en een nieuw bestemmingsplantraject op te starten. Dit traject is in samenspraak met de buurman tot stand gekomen. Voorliggend bestemmingsplan is resultaat hiervan.

Om woningbouw mogelijk te maken wordt 2937m² aan bedrijfsbebouwing en kassen gesloopt. De aanwezige bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met bijgebouw. Ten oosten van de bestaande woning worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Er wordt een erfopzet toegepast. De resterende gronden van het agrarisch bedrijf blijven onbebouwd en krijgen een agrarisch karakter. Het nieuwe erf zal landschappelijk worden ingepast.



Huidige situatie



Verbeelding nieuwe situatie

Deze beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen het huidige gemeentelijk beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Het plan is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, landschap en verkeer. Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

Er loopt naast dit bestemmingsplantraject ook nog een beroepsprocedure tegen het weigeringsbesluit (d.d. 22 december 2022) die eerder door de raad is genomen (zie bijlagen). Wanneer voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld, betekent dit overigens niet dat initiatiefnemer zijn beroep tegen het weigeringsbesluit intrekt. Dit zijn twee separaat lopende trajecten.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. het bestemmingsplan "Sleeg 23, Babberich" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP00SLEEG23-VA02, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het creëren van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en twee extra woningen gerealiseerd kunnen worden op het perceel Sleeg 23 te Babberich.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan het huidige gemeentelijk beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Het initiatief is getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Ondanks dat het aantal m² te slopen kassen niet toereikend is om een derde woning te realiseren, willen wij hier toch positief op adviseren. Het betreft een situatie waarin meerdere bedrijfsvoeringen beëindigd worden. Het grote aantal m² bedrijfsbebouwing dat gesloopt wordt, maakt dat er een derde woning toegestaan wordt. Vanuit de wijzigingsbevoegdheid mag een woning toegevoegd worden op basis van de te slopen kassen. Tevens kan, onder de voorwaarden van de Vrijkomende Agrarische Bebouwing, de sloop van de overige bedrijfsbebouwing gezien worden als kwaliteitsverbetering. Met de meerdere bedrijfsgebouwen, bedrijfsvoeringen en het grote aantal m² kan in deze uitzonderlijke situatie medewerking verleend worden aan de realisatie van een derde woning.

1.2 Het initiatief is in lijn met de gedachte van de raad.

De raad heeft op 23 november 2022 niet ingestemd met het raadsvoorstel om het voormalige bestemmingsplan voor de Sleeg 23 vast te stellen. Voor de raad was onvoldoende aangetoond waarom er moet worden vastgehouden aan lintbebouwing in het gebied. De raad was van mening dat er gekeken dient te worden naar een oplossing waarbij de gemeente, initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze elkaar tegemoet kunnen komen door een nieuwe variant. Voorliggend bestemmingsplan is hier een vertaling van.

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 Dit is een wettelijk verplichting.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster).

3.1 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 realisatie van woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van een planologisch kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid
Duurzaamheidseisen hebben geen plek in het bestemmingsplan. De woningen die binnen dit planologisch kader gerealiseerd kan worden, moet voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. De gebouwen moeten ontworpen worden conform de (wettelijke) BENG-eisen. Voor nieuwbouw van woningen geldt vanaf 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (VET). Dit komt feitelijk neer op een verbod om aan te sluiten op aardgas. De gemeente Zevenaar heeft de ambitie om in 2040 aardgasloos te zijn. De nieuw te bouwen woningen worden aardgasloos uitgevoerd.

8. Communicatie
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad.

9. Kosten, baten en dekking
De legesverordening is van toepassing op behandeling (procedure) van het bestemmingsplan.

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1177339	Toelichting
2.	INT/23/1177340	Regels
3.	INT/23/1177338	Verbeelding
4.	INT/23/1168101	Bijlage 1 Bodemonderzoek
5.	INT/23/1168102	Bijlage 2 Risico asbestverontreiniging
6.	INT/23/1168103	Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
7.	INT/23/1168104	Bijlage 4 Geuronderzoek
8.	INT/23/1168105	Bijlage 5 Onderzoek externe veiligheid
9.	INT/23/1168106	Bijlage 6 Quickscan Natuur
10.	INT/23/1168107	Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie aanlegfase
11.	INT/23/1168108	Bijlage 8 Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase
12.	INT/23/1168109	Bijlage 9 Archeologisch onderzoek
13.	INT/23/1168110	Bijlage 10 Raadsvoorstel weigeringsgrond
14.	INT/23/1168111	Bijlage 1 bij de regels: Beplantingsplan
15.	INT/23/1168112	Bijlage 2 bij de regels: Overzicht te slopen bebouwing

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich
zaaknummer	Z/23/449696
documentnummer	INT/23/1175954

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming en het realiseren van twee extra woningen op het perceel Sleeg 23 te Babberich
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- het initiatief in lijn is met het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing;
- het initiatief in lijn is met het gedachtegoed van de raad gelet op het weigeringsbesluit van d.d. 21 december 2022;
- het ontwerpbestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP00SLEEG23-ON02;
- voorafgaande aan de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- het bestemmingsplan derhalve wordt vastgesteld;
- Het bestemmingsplan gebaseerd is op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster).
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "Sleeg 23, Babberich" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP00SLEEG23-VA02, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. 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 1 november 2023.

De griffier	De burgemeester
I. van Dijk	drs. L.J.E.M. van Riswijk