



GEMEENTE
ZEVENAAR

Zienswijzennota Sleeg 23 te Babberich



Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Sleeg 23 te Babberich bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf met kassen en bedrijfsgebouwen (Bestemming: Agrarisch-Glastuinbouw) Het agrarische bedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten neergelegd. Om leegstand te voorkomen doet de kans zich voor om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiervoor zal 2937m² aan bedrijfsbebouwing en kassen worden 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. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022. Tijdens deze periode is er een zienswijze ingediend. Op de volgende pagina wordt deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is er door reclamant later een aanvulling naar de gemeente toegestuurd.

Zienswijze Reclamant	Beantwoording gemeente
1 van de 3 woningkavels wordt in de uiterst mogelijke zuidoost hoek, 5 meter van de erfgrans, tegen ons eigendom gepositioneerd. Ons bezwaar bestaat uit het feit dat ons zicht vanuit de woning en de tuin zeer ernstig wordt belemmerd. Hetgeen tevens waardevermindering en planschade tot gevolg heeft. Wij begrijpen totaal niet dat de kavel zo dicht als mogelijk tegen ons perceel aan gelegen moet liggen. Wij verzoeken de gemeente dan ook nogmaals rekening te houden met onze belangen en de zuidoostelijke kavel verder van onze kavel af te positioneren.	<u>Zicht</u> Om woningbouwontwikkeling aan de Sleeg 23 mogelijk te maken is een bestemmingplan herziening noodzakelijk. Er is door middel van voorliggend bestemmingsplan een 'woonbestemming' toegekend met 3 bouwvlakken. Deze zijn te zien op afbeelding 1. Bij de situering van de bouwvlakken is gekozen om de structuur van de Sleeg aan te houden. Op afbeelding 2 is te zien dat de bestaande bebouwing aan de Sleeg dezelfde beoogde structuur volgt. De diepte van de percelen ten opzichte van de andere woonkavels aan de Sleeg moeten overeenkomen. Deze mogen niet verder het landschap in. Reclamant geeft aan dat de oostelijk zichtlijn door de ontwikkeling ernstig gehinderd wordt. Allereerst merken wij op dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. Weliswaar komt er bebouwing dicht op zijn perceel. Toch ondervindt de reclamant geen onevenredige hinder. De woning zal op 5 meter van de erfgrans worden gerealiseerd. Hierdoor blijft de zichtlijn op de Sleeg vanaf de woning en tuin gewaarborgd zie afbeelding 3. Verder zal dit plan voor een kwaliteitsverbetering zorgen aan de noordoostelijke zichtlijn op het perceel van de indiener dit omdat de zeer ontsierende bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt gaat worden. Gelet op het bovenstaande wil de gemeente Zevenaar het verzoek van reclamant om de zuidoostelijk bouwvlak verder van zijn kavel te positioneren niet inwilligen. <u>Schade</u> Voor eventuele waardedaling van onroerend goed geldt een andere procedure; de planschadeprocedure (Na inwerkingtreding omgevingswet heet het nadeelcompensatie). Het staat reclamant vrij een dergelijke procedure te starten zodra de omgevingsvergunning is verleend. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Aanvullende zienswijze reclamant	Beantwoording gemeente
Reclamant heeft ter verheldering de gemeente een aanvulling op eerder ingediende zienswijze gestuurd waarin reclamant wil verhelderen dat de initiatiefnemer heeft aangegeven ook de bouwvlakken wel verder naar achteren wil situeren.	Allereerst merken wij op dat de aanvulling op de eerder ingediende zienswijze buiten het formele zienswijzentermijn is ingediend. Derhalve dient dit niet te worden opgevat als formele aanvulling op de zienswijze. Wel zal de gemeente inhoudelijk ingaan op de ingediende aanvulling. Het klopt dat de initiatiefnemer de kavels wel naar achter wil verplaatsen, maar er is wel sprake van een nuancering op hetgeen wat reclamant aangeeft. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente aangegeven dat hij/zij bereidt is de kavels naar achteren te verplaatsen mits de kavels niet verkleind worden in oppervlakte, mits alle kavels naar achteren verplaatst worden, wanneer er geen meerkosten zijn en dit niet vertragend is voor het proces. Initiatiefnemer heeft de gemeente aangegeven een goede harmonie met de buurt belangrijk te vinden. De gemeente heeft meerdere malen gesproken met reclamant, ook met de initiatiefnemer erbij in het voortraject. Er zijn destijds meerdere varianten geschetst vanuit de gemeente richting initiatiefnemer, waarbij meer rekening gehouden kan worden met de wensen vanuit reclamant. Voorwaarde hiervoor is dat de beoogde bebouwing de structuur aanhoudt van de Sleeg en niet te ver in het landschap gesitueerd wordt. Tevens mag de omvang van het initiatief niet groter worden. Er zijn vier opties voorgelegd aan de initiatiefnemer (zie afbeelding hieronder). Bij optie 1 worden de bouwvlakken 5 meter naar achteren geschoven. Bij optie 2 is er sprake van een verschuiving van 10 meter naar achteren en aanplanting van een boomgaard. De achterste woning wordt gedraaid. Bij optie 3 wordt de woning aan de Sleeg meer naar links geschoven (5 meter) en bij optie 4 wordt de woning 10 meter naar links geschoven en de achterste woning wordt anders georiënteerd. Tevens is hier sprake van een aanplanting van een boomgaard. De initiatiefnemer wil niet meewerken met het verschuiven van de woningen naar achteren, binnen de voorgestelde opties vanuit de

gemeente, omdat de oppervlakte van de kavels hierdoor kleiner worden en daardoor wordt de initiatiefnemer beperkt in de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Tevens loopt de initiatiefnemer door het kleiner maken van de kavels inkomsten mis. Er is door de initiatiefnemer ervoor gekozen om de planvorming te laten voor wat het is en verder te gaan met de plannen zoals die nu voorliggen.

Conclusie:

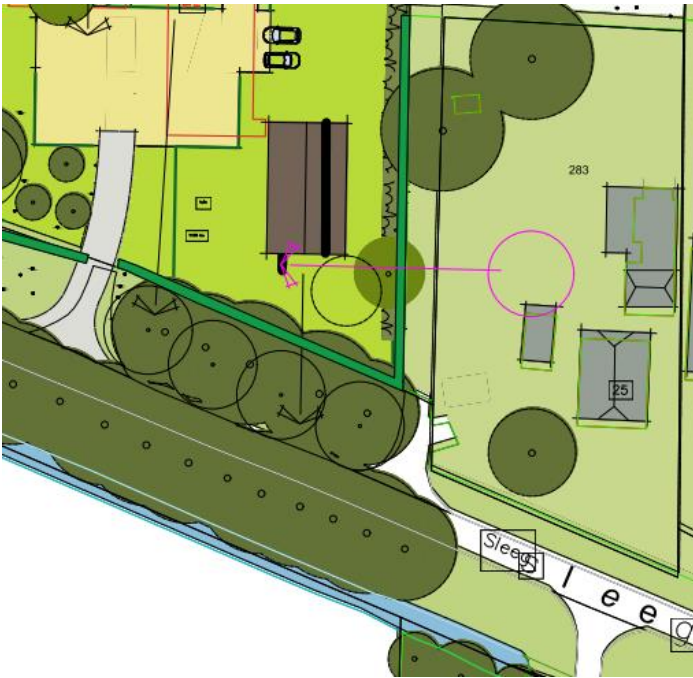
De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



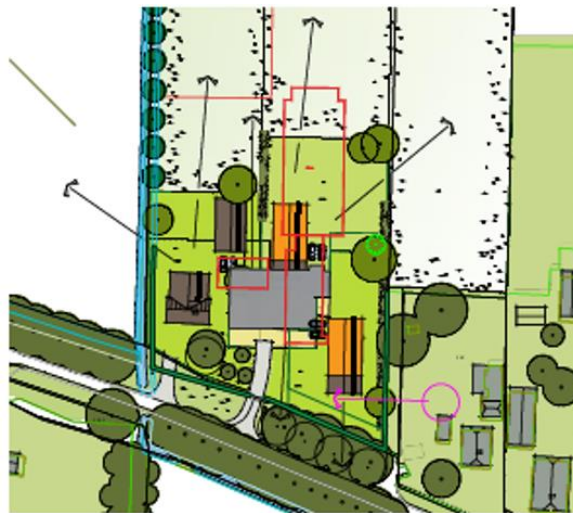
Afbeelding 1: De drie bouwvlakken op Sleeg 23



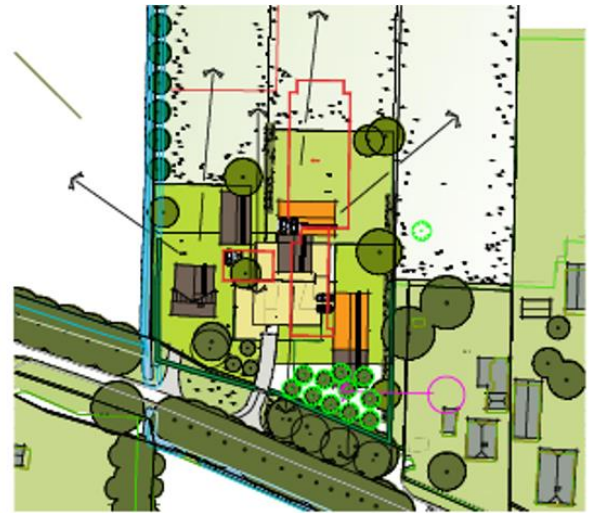
Afbeelding 1: De bebouwingsstructuur van de Sleeg



Afbeelding 3: De open zichtlijn vanaf de tuin van de reclamant



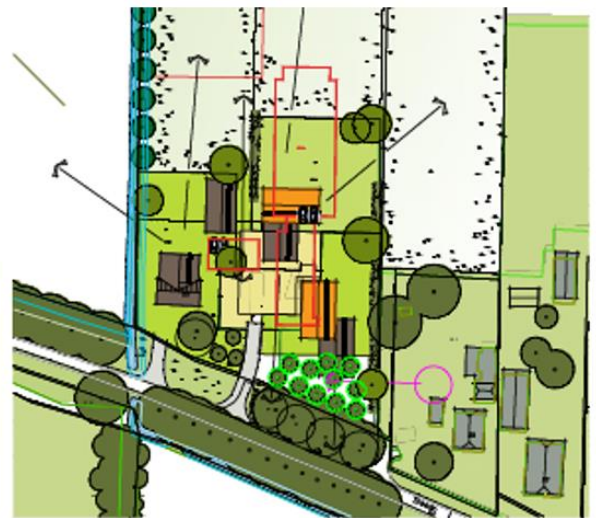
Optie 1 Verschuiving 5 meter naar achteren



Optie 2 Verschuiving 10 meter naar achteren



Optie 3 Verschuiving 5 meter naar achteren en naar links



Optie 4 Verschuiving 10 meter naar achteren en naar links