

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich
Zaaknummer	Z/22/418561
Documentnummer	INT/22/1122885
Portefeuillehouder	A. van Orden
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/RO
Telefoon	0316595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Er is door initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het bouwen van twee extra woningen op het perceel Sleeg 23 te Babberich. Er wordt circa 2937m² aan agrarische opstallen gesloopt. Deze beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen het huidige gemeentelijk beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Het plan is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van stedenbouw, goede ruimtelijke ordening, landschap en verkeer. Het ontwerpbestemmingsplan en het noodzakelijke besluit Hogere grenswaarde geluid hebben zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend (deze is later aangevuld). 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.



2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

- In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzenota 'Sleeg 23 te Babberich';
- 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.BPooSLEEG23-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
- 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. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Er is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzennota. Reclamant geeft in de zienswijze aan dat hij/zij zich niet kan vinden in de situering van de bouwkvavels omdat dit leidt tot vermindering van uitzicht en mogelijk waardeverlies. In de zienswijzennota is hier antwoord op gegeven. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.1 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.

2.2 Het initiatief is stedenbouwkundig inpasbaar.

De ontwikkeling is gelegen in het bebouwingslint van de Sleeg. De Sleeg kenmerkt zich door de woningen die hier aan gekoppeld zijn en slingert door het landschap. Hier en daar zijn er openingen in het lint die doorkijkjes geven naar het achterliggende landschap. Het verwijderen van de bedrijfsbebouwing maakt dat het landschap meer open wordt. De nieuwe woningen worden gepositioneerd in het bebouwingslint. Door de achterliggende woning in een erfopzet te betrekken blijft deze zichtbaar vanaf de openbare weg. Hierdoor is het minder tweedelijns bebouwing. De twee woningen die direct in het lint van de Sleeg staan hebben een reguliere architectuur van een woning en sluit aan bij het beeld van de woningen die al aan de Sleeg staan. De derde woning op het erf zal uitgevoerd worden in schuurarchitectuur. De woningen worden niet hoger dan 1 laag met kap. Het compacte erf maakt dat het landschap niet verder wordt verdicht. Met nieuwe erfbepanting doormiddel van hagen en bomen wordt deze ontwikkeling goed ingepast in de omgeving.

2.3 Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Door een adviesbureau is een ontwerp 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.

3.1 De kosten zijn 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 is, 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 De legesverordening is van toepassing op behandeling (procedure) van het bestemmingsplan.

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/22/1123488	Toelichting
2.	INT/22/1123489	Regels
3.	INT/22/1123490	Verbeelding
4.	INT/22/1123492	Bijlage 1 Bodemonderzoek
5.	INT/22/1123493	Bijlage 2 Risicobehoedeling asbestverontreiniging
6.	INT/22/1123494	Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
7.	INT/22/1123496	Bijlage 4 Besluit Hogere grenswaarden geluid
8.	INT/22/1123497	Bijlage 5 Geuronderzoek
9.	INT/22/1123498	Bijlage 6 Onderzoek externe veiligheid
10.	INT/22/1123499	Bijlage 7 Quicksan Natuur
11.	INT/22/1123500	Bijlage 8 Onderzoek Stikstofdepositie
12.	INT/22/1123502	Bijlage 9 Archeologisch onderzoek
13.	INT/22/1123503	Zienswijzennota
14.	INT/22/1123510	Beplantingsplan
15.	INT/22/1123513	Overzicht te slopen bebouwing
16.	INT/22/1123098	Zienswijze
17.	INT/22/1123099	Zienswijze aanvulling

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich
Zaaknummer	Z/22/418561
Documentnummer	INT/22/1122885

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 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.BPooSLEEG23-ONo1;
- 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 is een zienswijzen ingediend m.b.t. zicht en waardevermindering. De zienswijze is ongegrond verklaard;
- het bestemmingsplan derhalve wordt vastgesteld;
- 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:

- a. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzenota 'Sleeg 23 te Babberich';
- b. 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.BPooSLEEG23-VAo1, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
- c. 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 23 november 2022.

De griffier
I.M. van Dijk

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