

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering

D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)

Categorie: A / B / C / D (doorhalen wat niet van toepassing is)

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich

Naam en fractie: Lotte van der Velden, SP

Datum indienen: 22 november 2022

Afdeling: ...Ruimtelijke Ontwikkeling

Contactpersoon: J. van der Wijk

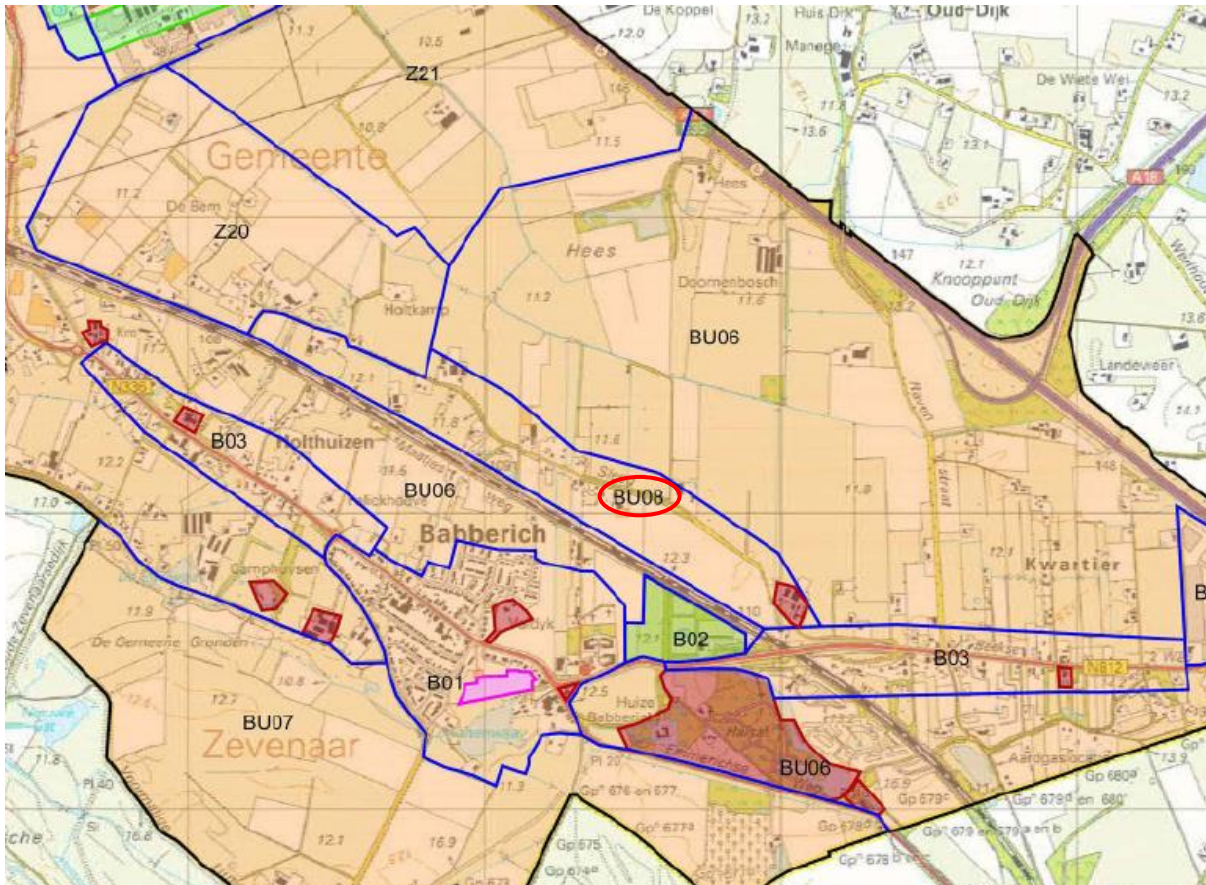
Inleiding/Aanleiding:

Aanleiding is de inspraak van 9 november jl. over bestemmingsplan Sleeg 23 te Babberich en de discussie in de commissie Ruimte van 16 november jl. inzake de lintbebouwing. Uit de commissie Ruimte bleek dat er meerdere partijen iets vinden van het vasthouden aan de lintbebouwing bij agendapunt 8, De Sleeg. Hierbij dan ook enkele vragen hierover. Vriendelijk verzoek is om deze vragen nog te beantwoorden vóór de raadsvergadering van 23 november a.s., indien mogelijk, zodat de antwoorden nog meegenomen kunnen worden in de beraadslagingen.

Vraag/Vragen:

- Wat zijn de redenen dat er door het college wordt vastgehouden aan lintbebouwing?
Graag een uitgebreide, heldere uitleg.

In de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Zevenaar' (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2012) is de Sleeg opgenomen als een apart deelgebied met de aanduiding BU08. Op afbeelding 1 is de omvang van het deelgebied duidelijk zichtbaar (aangegeven met de rode cirkel).



Afbeelding 1 Uitsnede overzichtstekening welstandsniveaus en deelgebieden Nota Ruimtelijke kwaliteit

In de welstandsnota staat de volgende beschrijving voor deelgebied BU08 opgenomen:

Gebiedsbeschrijving

De Sleeg bestaat uit een langgerekt bebouwingslint, dat gesitueerd is tussen woongebied Groot Holthuizen en de Beekseweg. De Sleeg lag van oudsher ook voor een klein deel ten zuiden van de spoorlijn.

Van een echt gesloten lint is geen sprake. Er zijn op diverse plaatsen open ruimtes, welke zicht bieden op het achterliggende landschap. Ook zijn de panden niet allemaal op dezelfde afstand van de Sleeg gesitueerd. Sommige staan pal op de weg, terwijl andere op tamelijk grote afstand van de Sleeg gesitueerd zijn.

De bebouwingstypologie is zeer divers. Relatief kleine panden worden afgewisseld door tamelijk forse boerderijen, schuren en bedrijfsgebouwen. Ook de bebouwingshoogte varieert, van 1 bouwlaag plus kap tot 2 lagen met kap. Zadeldaken met of zonder wolfseind overheersen. De panden zijn veelal opgetrokken uit donkerbruine en rode baksteen, maar gepleisterde gevels komen ook voor. De

dakbedekking varieert van grijze tot rode dakpannen. Ook de leeftijd van de bebouwing varieert: er komen zowel enkele statige monumentale woonhuizen uit het begin van de vorige eeuw voor, uitgevoerd in diverse bouwstijlen als relatief recente bouw. Het lint wordt incidenteel begeleid door volwassen populieren. Het groene karakter wordt versterkt door de deels begroeide voortuinen en tussenruimten.

Beleid en ontwikkeling

De Sleeg heeft zich in de loop der eeuwen ontwikkeld tot hetgeen we heden ten dage waarnemen. **Het karakter van het lint moet bewaard blijven.**

Uit de ruimtelijke analyse blijkt dat 99% van de woningen gesitueerd is aan de weg. De woningen hebben wel een variërende rooilijn ten opzichte van de weg maar maken daardoor wel een zichtbare lintbebouwing in het landschap. Op afbeelding 2 staan de woningen aangegeven met rode stippen. De gele lijn is de Sleeg.



Door de bebouwing in het lint te situeren blijft het achterliggende stuk van het perceel open. Het buitengebied kenmerkt zich door een open karakter. Door niet vast te houden aan lintbebouwing wordt deze openheid aangetast.

Kortom er wordt door het college vastgehouden aan lintbebouwing omdat het zowel vanuit stedenbouwkundige overwegingen als vanuit de Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Zevenaar belangrijk is om de openheid en het groene karakter achterop het perceel te behouden.

- Als er afgezien wordt van lintbebouwing, kan het plan dan aangepast worden naar de wensen van zowel initiatiefnemer als inspreker? Zo niet, waarom dan niet? Zo ja, wat zijn dan de gevolgen hiervan?

Wanneer er afgezien gaat worden van lintbebouwing en de drie beoogde woningen meer naar achteren op het perceel worden geplaatst, dient de verbeelding hierop te worden aangepast. Tevens dient er nieuw onderzoek plaats te vinden, in ieder geval naar akoestiek en archeologie. Immers de afstand van de gevels tot de spoorlijn veranderd. Op voorhand (zonder onderzoek) kan niet geconcludeerd worden dat dit zondermeer kan. In het huidige geval is er voor de situering van de drie woningen een besluit Hogere Grenswaarden genomen door het college. Deze zal dan moeten worden ingetrokken. Mogelijk dient er dan een nieuw besluit Hogere Grenswaarden te moeten worden genomen. Deze dient dan opnieuw ter inzage te worden gelegd voor zienswijzen, voordat deze kan worden vastgesteld door het college.

Voor archeologie is de locatie waar nu de drie woningen zijn gesitueerd onderzocht. Wanneer deze meer naar achteren komen te liggen, dient dat ook te moeten worden onderzocht. Mogelijk dient het onderzoek naar externe veiligheid ook te worden uitgebreid. Echter hiervoor dient advies te worden opgevraagd bij de Omgevingsdienst.

Kortom, het naar achteren verplaatsen van de drie woningen leidt tot langere proceduredtijd en tot meerkosten voor de initiatiefnemer. Tevens ontstaat er een 'ongewenste' precedentwerking. Wanneer we hier afstappen van lintbebouwing, moeten we dat op soortgelijke locaties ook doen.

- Wat zijn de gevolgen voor initiatiefnemer, zowel in financiële zin als wat het tijdspad betreft, als het plan opnieuw wordt bekeken in gezamenlijk overleg met zowel initiatiefnemer als reclamant?

Zie hierboven. Er zal in ieder geval nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Dit kost tijd en geld.