

Zienswijzennota

Babberichseweg 41-43, Zevenaar

NL.IMRO.0299.WPooBABBWG4143-ONo1



GEMEENTE
ZEVENAAR

Zienswijzennota wijzigingsplan “Babberichseweg 41-43”

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Ard Schenk
datum	28 juni 2022
versie	1
status	vrijgegeven door college

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Reactie zienswijzen	4
Ambtshalve wijzigingen	6



Inleiding

In deze nota geeft het college haar standpunt op de ingekomen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan "Babberichseweg 41-43".

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is 1 zienswijze ontvangen.

Zienswijzen

Binnengekomen zienswijzen:

1. Provincie Gelderland. De zienswijze is ontvangen op 18 mei 2022.

De zienswijze is binnen de daarvoor bepaalde termijn ontvangen.

Reactie zienswijzen

1. Provincie Gelderland. De zienswijze is ontvangen op 18 mei 2022.

Reactie provincie

Provincie geeft aan dat de wijzigingslocatie is gelegen in een molenbiotoop. Molens zijn belangrijk voor de identiteit van de provincie Gelderland. De molenbiotoopregels van de provinciale verordening zijn van toepassing. De provincie ziet graag nader onderbouwd dat met het voorliggende plan de windvang van de nog functionerende molen niet wordt beperkt.

Hoogte beplanting

In het plan zit een voorwaardelijk verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een beplantingsplan. In dit beplantingsplan zijn bomen opgenomen die de maximale hoogte van een molenbiotoop overschrijden. Het gaat deels om bomen die 10 tot 25 meter hoog kunnen worden. De provincie verzoekt om alleen bomen op te nemen die niet veel hoger worden dan 6 meter.

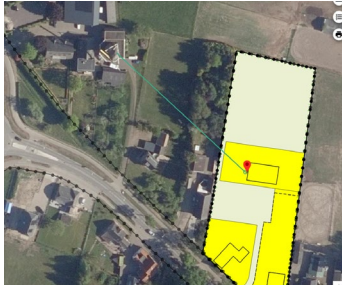
Hoogte bebouwing

In het wijzigingsplan is een formule opgenomen voor de molenbiotoop. Deze formule is technisch correct, maar de waarden ontbreken. Hierdoor is niet duidelijk wat de maximale aanvaardbare bouwhoogte is. De provincie adviseert voor de transparantie van het plan om de maximale bouwhoogte op te nemen in het wijzigingsplan. Dit is 5,80 meter. Voor de bestaande woningen in het plan kan de huidige hoogte als maximale bouwhoogte worden opgenomen.

Op de locatie worden ook panden gesloopt. Dit zou ingezet kunnen worden om een hogere (nieuwe) woning toe te staan. Hiervoor is wel nader onderzoek noodzakelijk.

Reactie gemeente

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan. In een wijzigingsplan maken wij zoveel mogelijk gebruik van de regels van het moederplan (bestemmingsplan Zevenaar Noord). Wij constateren ten eerste dat dat in voorliggend plan juist is toegepast. Het verbaast ons dat er nu een opmerking wordt gemaakt over een formule die rechtstreeks uit het moederplan komt. De provincie heeft daar bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord geen opmerking over gemaakt. Verder constateren wij ten aanzien van de nieuwe locatie van de woning dat tussen de molen en de nieuwe woning een klein bos is gelegen. De kans dat windvang beperkt wordt door de bouw van de woning is zeer gering. Zie hiervoor ook onderstaande luchtfoto met daarin opgenomen de locatie van de nieuwe woning.



Hoogte beplanting

In het plan zit een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin een inrichtingsplan moet worden gerealiseerd. In dit inrichtingsplan zijn ook bomen opgenomen die hoger worden dan 6 meter. Gezien het belang van de molenbiotoop zal het inrichtingsplan gewijzigd worden. In het nieuwe inrichtingsplan zullen geen hoge bomen meer zijn opgenomen.

Hoogte bebouwing

In de inleiding van de reactie is opgenomen dat in dit wijzigingsplan de regels zijn overgenomen uit het moederplan (bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord). In dit plan zit ook de aanduiding voor de molenbiotoop. Uit de formule volgt dat de woning niet hoger mag worden dan 5,80 meter. Gezien de systematiek van het wijzigingsplan die systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord volgt, achten wij het niet noodzakelijk om de genoemde hoogte op te nemen in het wijzigingsplan. De eigenaren zijn inmiddels wel bekend met deze maximale hoogte en zij zullen bij de bouw aanvraag daar ook rekening mee houden.

Conclusie

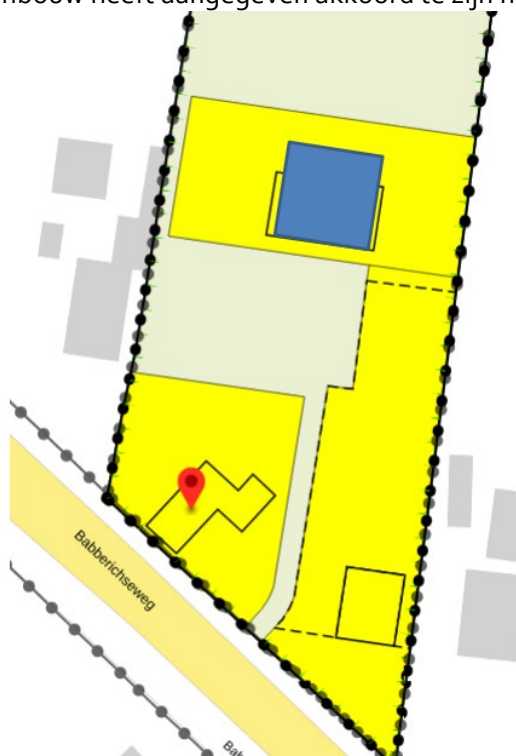
Het ontwerp-wijzigingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld. Bijlage 1 zal vervangen worden door een bijlage waarin geen hoge bomen meer zijn opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen van de provincie heeft initiatiefnemer gevraagd om het bouwvlak te vergroten van ongeveer 200 m² naar een kleine 300 m². Dit houdt niet in dat er een grotere woning kan worden gebouwd, maar dat er wat meer ruimte ontstaat om een lage woning te bouwen.

De locatie van het bouwvlak blijft wel nagenoeg gelijk.

Stedenbouw heeft aangegeven akkoord te zijn met deze uitbreiding.





Kerkstraat 27 ♦ 6901 AA Zevenaar ♦ 0316 595 111 ♦ www.zevenaar.nl