



De heer W.T.R. Weenink  
Poelwijkerlaan 16  
6905 BE ZEVENAAR

Gemeente Zevenaar  
www.zevenaar.nl  
(0316) 595 111  
Kerkstraat 27 6901 AA Zevenaar  
gemeente@zevenaar.nl  
Postbus 10 6900 AA Zevenaar

datum : **24 FEB. 2016**  
zaaknummer : Z/15/241282 / UIT/16/719800  
onderwerp : Principebesluit woningbouw Poelwijk  
contactpersoon : R. Bakker (0316) 595 357

Geachte heer Weenink,

September vorig jaar hebben wij uw plannen, voortkomende uit de raadsmotie van 27 mei voor de locatie 'Poelwijk' (Oud Zevenaar), voor een landelijk wooncluster (i.c. het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' (bouwperceel) in de bestemming 'wonen') ontvangen. Het plan voorziet in realisatie van een zestal nieuwe woningen in een erfopzet. Dit plan is in behandeling genomen en geregistreerd als bijlage bij B&W-voorstel 716331.

#### **Reactie op het conceptverzoek**

Zoals eerder reeds mondeling toegelicht zijn we in principe bereid om onder genoemde voorwaarden planologisch mee te werken aan uw verzoek voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' in de bestemming 'wonen' één en ander overeenkomstig ingediende verzoek, specifiek scenario 1.

Wij kunnen planologisch meewerken aan uw verzoek door een herziening van het bestemmingsplan.

Wij wijzen u er op, dat een positieve reactie niet hoeft te leiden tot een positieve beschikking op uw definitieve aanvraag. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan en zal haar eigen afweging maken of zij in voorkomend geval bereid is af te wijken van het beleid. Daarbij zal de planologische- en maatschappelijke haalbaarheid, het verkrijgen van bestuurlijke medewerking, en het verloop van de procedure mede bepalend zijn.

Tevens willen wij u er op wijzen dat een positieve reactie op dit verzoek niet hoeft te leiden tot een positieve beschikking op uw definitieve bouwaanvraag. Hiervoor zullen onder meer de bouwtechnische toets aan het Bouwbesluit, de definitieve beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de inhoud van en coördinatie met andere wetgeving, het verkrijgen van bestuurlijke medewerking, de maatschappelijke haalbaarheid en het verloop van de procedure bepalend zijn.

#### **Voorwaarden**

- a. Het agrarisch bedrijf wordt definitief beëindigd;
- b. Milieuvergunningen voor de agrarische bedrijfsvoeringen worden ingetrokken;
- c. De aan de aanwezige hoofd woning toe te kennen bijgebouwen beperkt zich tot de direct naast de woning gelegen schuur en het op de tekeningen met '1' aangeduide volume;
- d. Bed and breakfast of beroep aan huis zijn mogelijk onder de gebruikelijke voorwaarden; dus geen extra bouwvolumes. Op het terrein dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
- e. Overige volumes op het erf hebben een woonfunctie of staan nadrukkelijk ten dienste van de woonfunctie (bijbehorende bebouwing). In aantal zijn dit er niet meer dan 4. Dit is inclusief toereikende bergruimte en stallingsruimte voor elke woning;
- f. De schuur met nummer 15, gelegen aan de Ringbaan, wordt gesloopt in lijn met het functieveranderingsbeleid;

- g. De woning op nummer 14 wordt bestemd als burgerwoning;
- h. Het geheel moet ook in de uitwerking een bijzondere en hoogwaardige uitstraling behouden waarbij een erfopzet met hiërarchische opbouw uitgangspunt is;
- i. De verbindingen om het erf en de weg ter hoogte van nieuwbouw worden opengesteld voor wandelaars en de Poelwijkerlaan ook voor fietsers;
- j. Een goede landschappelijke inpassing en landschappelijke setting uitgewerkt in een landschapsplan waarbij onder andere ingezet moeten worden op mogelijkheden voor aanvullende landschapselementen zoals hagen, boomgaard en poelen;
- k. Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen bovenop de wettelijke normen voor nieuwbouw;
- l. Binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn gestart met de bouw;
- m. Door middel van een ruimtelijke onderbouwing wordt de planologische inpasbaarheid van deze ontwikkeling aangetoond;
- n. Sluiten van een exploitatie- en realisatieovereenkomst.

### **Overwegingen**

*Met het plan wordt in hoofdlijnen uitvoering gegeven aan de motie van de raad.*

Voorliggend plan gaat uit van het hoofduitgangspunt uit de motie waarbij er 6 woningen als aan de hoofdwooning ondergeschikte volumes worden toegevoegd en waarbij er sprake is van landschappelijke compensatie. Daarnaast is er sprake van een onbebouwde zone tussen erf en de woningen aan de Roosdom Oud Zevenaar.

*Het plan wordt ruimtelijk inpasbaar geacht onder een aantal voorwaarden.*

Het plan wordt in uitstraling en hiërarchische opbouw van het erf passend geacht binnen de landschappelijke context en vormt samen met de voorziene landschapselementen een op zichzelf staande waardevolle eenheid die vrij ligt ten opzichte van de kern maar met openbare verbindingen hier nadrukkelijk wel deel van uitmaakt. De getoonde referenties tonen een kwaliteitsniveau dat onderscheidend en passend is voor deze situatie.

*Vanuit de buurt is er aantoonbaar draagvlak*

Het plan is op 6 november 2015 aan de buurt gepresenteerd tijdens een goed bezochte informatiebijeenkomst. De reacties waren, behoudens enkele opmerkingen omtrent specifieke nader uit te werken planonderdelen, positief.

### **Afwijken bestemmingsplan**

We zijn in principe bereid mee te werken aan uw verzoek door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Dit zal blijken moeten geven van een goede ruimtelijke ordening en zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten bevatten.

U zult met een ruimtelijke onderbouwing moeten aantonen waarom het initiatief gewenst of noodzakelijk is en wat de ruimtelijke effecten zijn van het plan op de locatie en de omgeving. Wij raden u aan hiervoor een stedenbouwkundig bureau in de arm te nemen. Daarbij is het noodzakelijk de verschillende belangen af te wegen, zodat bij de besluitvorming ook de belangen van derden moeten kunnen worden afgewogen. Wij vragen expliciet extra aandacht voor de landschappelijke inpassing en een compacte erfopzet.

### **Vervolg**

*Nadere uitwerking bouwplan en landschappelijke inpassing*

De landschappelijke inpassing c.q. setting van de ontwikkeling (wooncluster) dient nader uitgewerkt te worden in de vorm van een landschapsplan. Het (bouw)plan kan verder uitgewerkt worden tot schetsontwerp. We zullen het schetsontwerp voor (pre)advies voorleggen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Een positief besluit vanuit de commissie wordt gekoppeld aan het in gang zetten van de bestemmingsplan procedure.

*Sluiten van een realisatie- en exploitatie-overeenkomst*

Voor de economische haalbaarheid van deze ontwikkeling moeten de kosten voor de gemeente verzekerd zijn. Daarom dient voorafgaande aan de start van de planologische procedure de realisatie- en

exploitatie-overeenkomst getekend te zijn. In de realisatie- en exploitatie-overeenkomst worden onder andere de exploitatiebijdrage, planschade-overeenkomst en afspraken en voorwaarden aangaande de concrete realisatie vastgelegd, zoals bijvoorbeeld afspraken over de landschappelijke inpassing of mitigerende en compenserende maatregelen (voor zover van toepassing) en start bouw. Naar keuze kan het concept-bestemmingsplan (inclusief ruimtelijke onderbouwing) als bijlage bij de overeenkomst gevoegd worden.

#### *Opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan*

Om mee te kunnen werken aan uw verzoek voor een vergroting van het agrarisch bouwperceel moet het geldende bestemmingsplan herzien worden. De partiële herziening bevat een toelichting, ruimtelijke onderbouwing, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan - inclusief de noodzakelijke onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing - dient door u, de initiatiefnemer, aangeleverd te worden. Voor de bestemmingsplanprocedure bent uw leges verschuldigd.

In de ruimtelijke onderbouwing kan volstaan worden met een samenvattende beschrijving en een conclusie per aspect / onderwerp. Eventuele onderzoeken kunnen als bijlage bijgevoegd worden. Wij raden u aan voor het opstellen van de partiële herziening en de ruimtelijke onderbouwing een stedenbouwkundig bureau in de arm te nemen.

#### *Start planologische procedure*

Zodra de ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde partiële herziening van het bestemmingsplan akkoord zijn bevonden, de noodzakelijke overeenkomst met u is gesloten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief heeft afgegeven over het beoogde bouwplan, kan de planologische procedure gestart worden.

#### *Aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning*

Voor de realisatie moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Een aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning is te downloaden via <https://www.omgevingsloket.nl/>. U kunt er tevens voor kiezen om via deze site een vergunningencheck uit te voeren zodat u weet voor welke activiteiten u precies een omgevingsvergunning dient aan te vragen. Als u vragen heeft daarover kunt u contact opnemen met het team Vergunningen, Toezicht & Handhaving van de gemeente Zevenaar op telefoonnummer (0316) 595 111.

De omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de partiële herziening van het bestemmingsplan in werking is getreden. De initiatiefnemer is er zelf verantwoordelijk voor dat de definitieve aanvraag binnen de kaders van de partiële herziening past. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning bent uw leges verschuldigd.

#### **Communicatie**

Het is aan de initiatiefnemer om de omgeving te informeren en eventuele bezwaren zoveel mogelijk in een vroeg stadium weg te nemen om de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke procedure te vergroten. Evenals door u in het voortraject is gedaan, verwachten wij dat u ook in het vervolgetraject op goede wijze de communicatie met de buurt voortzet teneinde het draagvlak voor het plan groot te houden en daarmee tevens de kansrijkheid van de nog te volgen planologische procedure verhoogt.

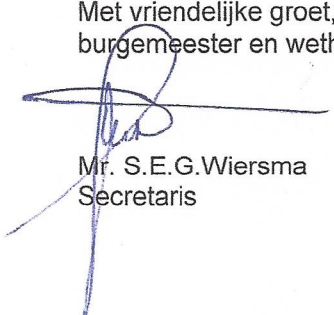
#### **Geldigheidsduur**

Wanneer u het bestemmingsplan aan ons overlegt, adviseren wij u te verwijzen naar deze brief. De reactie op uw conceptaanvraag om een omgevingsvergunning heeft een geldigheidsduur van maximaal 6 maanden. Na deze 6 maanden kunt u geen rechten meer ontleen aan de beantwoording van voorliggend verzoek en zal opnieuw een inhoudelijke afweging gemaakt worden over de wenselijkheid van deze ontwikkeling.

#### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer Sannes of de heer Bakker van de afdeling Ontwikkeling: (0316) 595 111.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Mr. S.E.G. Wiersma  
Secretaris



drs. J.A. de Ruiter  
burgemeester