



DLV
T.a.v. dhr. M. Ruessink
Postbus 546
7400 AM DEVENTER

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

T (0316) 59 51 11
F (0316) 59 51 00
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

Verzonden op: 15 JUNI 2012

datum: 30 mei 2012
uw brief van: 9 mei 2012 met kenmerk B.12.02907
ons kenmerk: ONT/RU
registratienr.: U12.002685
behandeld door: Chantal van Londen - Verheij, doorkiesnummer (0316) 595 218
onderwerp: Doesburgseweg 22a, vergroting bouwperceel

Beste meneer Ruessink,

Op 9 mei 2012 heeft u een conceptaanvraag ingediend voor de uitbreiding van het bouwperceel aan de Doesburgseweg 22a. Deze conceptaanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2012-0109. In deze brief geven wij onze reactie.

Reactie op uw verzoek

We zijn in principe bereid om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bouwperceel ten behoeve van uw bedrijfsvoering en daarmee ruimtelijk de bouw van een ligboxenstal mogelijk te maken, mits nog te verrichten onderzoeken zich daartegen niet verzetten en onder de volgende voorwaarden:

- er is overeenstemming met de gemeente over landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing en groencompensatie;
- er wordt een planschade-overeenkomst en realisatie- en exploitatie-overeenkomst gesloten.

Onze reactie betreft planologische medewerking aan de uitbreiding van het bouwperceel en daarmee de bouw van een ligboxenstal. Wij hebben nog geen standpunt ingenomen over de architectonische vormgeving. Over de nadere uitwerking van landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing willen we graag met u in gesprek blijven.

Wij wijzen u er op dat een positief standpunt niet per definitie hoeft te leiden tot een positief besluit op uw definitieve aanvraag. Hiervoor zullen onder andere het verkrijgen van bestuurlijke medewerking, de maatschappelijke haalbaarheid en het verloop van de procedure mede bepalend zijn. Voor het verkrijgen van een positieve beschikking op de omgevingsvergunning zullen de bouwtechnische toets aan het Bouwbesluit, de definitieve beoordeling van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de inhoud van en coördinatie met andere wetgeving mede bepalend zijn.

Overwegingen

Aan onze reactie hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen.

Het college is bevoegd om het plan te wijzigen en aan alle voorwaarden wordt voldaan..

In het bestemmingsplan staat dat het college bevoegd is om het plan te wijzigen voor wat betreft het uitbreiden en/of van vorm veranderen van een op de plankaart aangegeven agrarisch bouwperceel indien dat noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering voor zowel een reëel als een volwaardig agrarisch bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. na uitbreiding mag de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet groter dan 15.000 m² zijn;
- b. bij van vorm veranderen mag de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet worden vergroot;

c. de uitbreiding of vormverandering mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van naburige percelen c.q. gronden;

d. ingeval van uitbreiding wordt advies ingewonnen bij de provinciale dienst die belast is met agrarische aangelegenheden.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan. Binnenkort zal op uw kosten advies worden gevraagd aan Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) conform voorwaarde d.

De ligboxenstal is landschappelijk goed in te passen.

De gewenste nieuwbouw zal het gebied niet wezenlijk veranderen. Er zal met u worden gesproken over de groenverevening die plaats gaat vinden.

Nadere uitwerking

Het voorliggende initiatief kan, rekening houdend met de aangegeven randvoorwaarden, nader uitgewerkt worden. Nieuwbouw vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Op deze manier kan er overeenstemming tussen u en de gemeente worden bereikt over de stedenbouwkundige invulling en het inrichtingsplan van de buitenruimte. Voor overleg hierover kunt u contact opnemen met de heer R. Bakker, via telefoonnummer 0316 – 595 357 of via de mail r.bakker@zevenaar.nl. Het is aan te bevelen om de commissie ruimtelijke kwaliteit vroegtijdig bij deze nadere uitwerking te betrekken. In overleg met de gemeente is het mogelijk om vooroverleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit te hebben.

Er zijn twee mogelijke procedures.

U kunt met een Wijzigingsplan (WP) het bouwperceel uitbreiden. Nadat het Wijzigingsplan onherroepelijk is kunt u een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw aanvragen. U kunt ook een projectomgevingsvergunning (POV) aanvragen voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan'. Met een POV is alleen de bouw van de ligboxenstal mogelijk en niet de uitbreiding van het bouwperceel. Het bouwperceel zal dan bij herziening van het bestemmingsplan buitengebied nader bekeken worden. De procedure voor een POV is iets korter dan die voor een WP. Voor beide procedures moeten dezelfde stukken worden aangeleverd. Het is aan u voor welke procedure u kiest.

Ruimtelijke onderbouwing

Om mee te werken aan uw verzoek zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van artikel 3.10 en verder van de Wabo. Dit kan alleen met een WP of POV indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. U zult bij de aanvraag 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. Daarbij is het noodzakelijk de verschillende belangen af te wegen, zodat bij de besluitvorming ook de belangen van derden kunnen worden afgewogen. In het kader van deze uitgebreide procedure wordt het plan dan ook ter inzage gelegd. De aanbestedingsvoorwaarden en de eisen voor een ruimtelijke onderbouwing zijn aan deze brief toegevoegd.

Melding in het kader van Besluit landbouw milieubeheer

U dient een melding te doen in het kader van Besluit landbouw milieubeheer. Met het meldingsformulier kunnen activiteiten of een wijziging van activiteiten, waarop het Besluit landbouw van toepassing is, gemeld worden. De vereiste minimale afstanden waaraan de ondernemer kan en moet voldoen zijn opgenomen in dit besluit.

Sluiten van een realisatie en exploitatie-overeenkomst en planschade-overeenkomst

Voor de realisatie van deze ontwikkeling wenst de gemeente een overeenkomst af te sluiten. In deze overeenkomst worden de afspraken en voorwaarden aangaande de concrete realisatie vastgelegd. De stedenbouwkundige opzet, het bouwplan, inrichtingsplan en beplantingsplan en eventuele compenserende maatregelen maken onderdeel uit van deze 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 exploitatie-overeenkomst en planschade-overeenkomst getekend zijn. Deze zijn onderdeel van genoemde overeenkomst.

Commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand)

De aanvraag is *niet* voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit omdat deze nog onvoldoende uitgewerkt is.

Vervolg

Start planologische procedure

Zodra de landschappelijke inpassing akkoord is bevonden en de noodzakelijke overeenkomst met u is gesloten, kan de planologische procedure gestart worden. Wij zijn in principe bereid een positief advies af te geven voor een eventueel door u, overeenkomstig deze conceptaanvraag om een omgevingsvergunning, in te dienen definitieve aanvraag. Daarbij wijzen wij u er op dat voor zowel de bouwactiviteiten als eventuele andere activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden ingediend. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 1 oktober 2010 is er namelijk geen sprake meer van verschillende vergunningstelsels maar wordt voor meerdere activiteiten toestemming verleend binnen één vergunning.

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 loket Vergunningen van de gemeente Zevenaar op telefoonnummer (0316) 595 550. Om medewerking te verlenen zal een uitgebreide procedure worden opgestart. Deze procedure heeft een doorlooptijd van 26 weken met een verlengingsmogelijkheid van 6 weken.

Geldigheidsduur

De reactie op uw conceptaanvraag heeft een geldigheidsduur van maximaal 6 maanden. Na 6 maanden kunt u geen rechten meer ontlenen aan de beantwoording van voorliggend verzoek en zal opnieuw een inhoudelijke afweging gemaakt worden over de wenselijkheid van deze ontwikkeling.

Leges

Voor de behandeling van de conceptaanvraag bent u € 100,- leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag sturen wij u binnenkort een factuur toe. Indien u deze conceptaanvraag binnen 6 maanden laat volgen door een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning zullen de leges van € 100,- in mindering worden gebracht op de leges voor de definitieve aanvraag.

Vragen?

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met mevrouw C. van Londen, telefoonnummer 0316 – 595 218 of via de mail c.vanlonden@zevenaar.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Mw. mr. S.E.G. Wiersma
De secretaris,

drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester

Bijlagen:

1. Aanbestedingsvoorwaarden voor een bestemmingsplan.
2. Eisen aan de ruimtelijke onderbouwing.