

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 09:29
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Wijzigingsbevoegdheid supermarkt in bestemmingsplan BAT-terrein

Hoi [REDACTED]

Allereerst is een wijzigingsbevoegdheid een bevoegdheid van het bevoegd gezag (in dit geval het college) en geen plicht. Ook al voldoet een initiatief aan alle voorwaarden die bij die wijzigingsbevoegdheid worden opgesomd, dan nog zou het college er gemotiveerd voor kunnen kiezen om niet van die bevoegdheid gebruik te maken. Je hebt die 'vrijheid' nog om af te wegen waarom je wel/niet gebruik wilt maken van die wijzigingsbevoegdheid. Solidiam zou medewerking op basis daarvan dus niet kunnen afdwingen. Maar dan moet je dat wel goed kunnen motiveren.

Het is me door de jaren heen echter wel opgevallen dat Zevenaar over het algemeen altijd wel heel makkelijk gebruik maakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Er wordt vaak naartoe geschreven. Is geen ruimtelijk argument hoor, maar dat gegeven kun nu worden aangegrepen door Solidiam om tegen te werpen. Wil niet zeggen dat dat slaagt, want er is niet gauw sprake van gelijke gevallen. Ik zou trouwens ook nog laten kijken naar hoe we destijds de supermarkt in Spoorallee hebben mogelijk gemaakt (nu zit deze bij recht in het uitwerkingsplan natuurlijk, maar daarvoor).

Als je goed kunt aantonen waarom een supermarkt an sich of een supermarkt van die grootte ruimtelijk niet wenselijk is, dan moet je aan de hand van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' beargumenteren waarom we dat daadwerkelijk zo vinden (eventueel met een tegenonderzoek of zo)

Het bestemmingsplan zegt in art 3.4 en 5.4 over de wijzigingsbevoegdheid het volgende:

Burgemeester en wethouders **kunnen** het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 3.1 of 5.1. bedoelde gronden tevens detailhandel toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat uit een daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. [REDACTED] in de toelichting van het bestemmingsplan wordt met dat onderzoek de nieuwe centrumvisie bedoeld, maar kan m.i. ook een ander onderzoek zijn.
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende: *In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin detailhandel mogelijk kan worden gemaakt indien uit de nieuwe Centrumvisie blijkt dat er ruimte voor is.*

Dit is de 'formele' kant, of en zo ja op basis van welke inhoudelijke argumenten we wel/niet mee gaan werken (materiele kant) is aan RO.

[REDACTED]
[REDACTED] vergunningen
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl
Ma, di en do aanwezig

Van: ██████████@zevenaar.nl>

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 08:36

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

Onderwerp: Wijzigingsbevoegdheid supermarkt in bestemmingsplan BAT-terrein

Urgentie: Hoog

Dag ██████████

Bij de ontwikkeling van de tweede fase van het BAT-terrein heeft Solidiam aangegeven gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen t.b.v. een supermarkt.



Zou jij voor mij op basis van het bestemmingsplan willen bezien wat de positie van de gemeente is. Met andere woorden:

- Kan een supermarkt van deze omvang op basis van het bestemmingsplan?
- Welke voorwaarden staan er in het bestemmingsplan opgenomen?
- Kan Solidiam medewerking (juridisch) afdwingen?
- Welke 'vrijheid' heeft de gemeente in deze?

Graag (indien mogelijk) je spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,



Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 14 juli 2021 12:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Supermarkt op BAT-terrein

Dag [REDACTED]

Allereerst dank voor je snelle reactie.

In reactie op jouw vragen:

- Het betreft hier voor zover mij / ons bekend een toevoeging van 3300 m² in de supermarktbranche. Voor zover is het geen toevoeging van een segment wat nog niet aanwezig is in Zevenaar; ik zal dit echter nagaan bij de ontwikkelaar;
- Voor zover mij bekend is er (nog) geen DPO uitgevoerd; deze vraag zal ik bij de ontwikkelaar neerleggen;
- Er is geen onderzoek gedaan naar de wenselijkheid bij verschillende doelgroepen en belanghebbenden; ook deze vraag zal ik bij de ontwikkelaar neerleggen.

De check door een planjurist vraagt voor mij nog wel wat toelichting. Ik heb je hierover proberen te bellen, maar je staat op 'niet storen'. Kan / mag ik je daarover na 14.30 uur even bellen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: woensdag 14 juli 2021 09:17
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Supermarkt op BAT-terrein

Dag [REDACTED]

Op basis van het masterplan kan ik niet inschatten wat de economische en de sociaal-economische impact op de omgeving (stad Zevenaar) is. Ik kan nu dus geen standpunt vanuit economie aangeven.

Ik heb nog wel wat vragen:

- Gaat het hier om een nieuwe ontwikkeling (toevoeging) van 3.300 m² in de supermarktbranche, of gaat een bestaande supermarkt uitbreiden en verplaatsen? Is dit een toevoeging van een segment dat nog niet aanwezig is in Zevenaar?

- Haalbaarheid: in hoeverre is er marktruimte? Is er al een berekening gemaakt (bijvoorbeeld in de vorm van een DPO)? Als er door overaanbod gevolgen te voorzien zijn door toename van leegstand met gevolgen voor het woon- en leefklimaat, dan zijn we niet met goede ruimtelijke ordening bezig.
- In hoeverre is er bij verschillende doelgroepen en belanghebbenden onderzoek gedaan naar de wenselijkheid? Dan denk ik aan consumenten, toekomstige omwonenden en uiteraard de gevestigde supermarkten in Zevenaar (AH, Aldi, Coop, Jumbo en Spar)?

Een dergelijke ontwikkeling (uitbreiding reguliere detailhandel > 1.500 m²) past overigens wel in het regionaal beleid dat in het RPW staat opgenomen. Aangezien Zevenaar is aangemerkt als een regionaal verzorgend centrum, volstaat een melding in het IOW.

Ook lijkt het mij erg verstandig dat een planjurist goed kijkt naar welke voorwaarden wij als overheid als mogen stellen (gezien de Europese Dienstenrichtlijn en de jurisprudentie van de RvS over dit onderwerp) en wat wij mogen besluiten in een eventuele vergunning.

Dus voordat er een goed advies vanuit EZ kan komen, en er dus een afgewogen besluit kan worden genomen, stel ik voor dat de ontwikkelaar eerst nog wat huiswerk gaat doen:

1. Onderzoek de haalbaarheid
2. Onderzoek de wenselijkheid

Dit is mijn advies op dit moment. Hopelijk kan je er iets mee.

Met vriendelijke groet,

██████████
beleidsmedewerker economie



(0316) ██████████
██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl
Werkzaam op di, woe, do en vrij (ochtend)

Van: ██████████@zevenaar.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:16

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

Onderwerp: Supermarkt op BAT-terrein

Dag ██████████

Zoals je inmiddels volgens mij al vernomen hebt heeft Solidiam een 'masterplan' voor de tweede fase van het BAT-terrein ontwikkeld, waarin een forse verdichting van het aantal te realiseren woningen is opgenomen, maar ook een supermarkt (boven de bestaande parkeerkelder). Het vigerende bestemmingsplan BAT-terrein voorziet in een wijzigingsbevoegdheid hiertoe.

Op dit moment wordt de ontsluiting van de tweede fase van het BAT-terrein onderzocht. Hieruit zal moeten blijken of en in welke mate de voorgestelde verdichting qua ontsluiting (capaciteit en veiligheid) mogelijk is en of en hoe een eventuele supermarkt veilig en goed ontsloten kan worden.

Vooruitlopend op het ontsluitingsvraagstuk wil ik het college voorleggen of zij überhaupt / principieel medewerking zouden willen verlenen aan een supermarkt (3300 m² BVO) op deze locatie. Ik bereid hiertoe een collegeadvies voor en wil daarin uiteraard ook graag het standpunt vanuit economie opnemen. Graag ontvang ik hiervoor van jou, vanuit jouw verantwoordelijkheid, de voor- en nadelen van een supermarkt op deze locatie en het advies vanuit economie.

Bijgevoegd ter informatie het masterplan BAT fase 2 waarin de supermarkt is opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]

Projectmanager



[Redacted Email]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 april 2023 14:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: uitgangspunten exploitatieovereenkomst BAT 2e fase
Bijlagen: Uitgangspunten exploitatie-overeenkomst gemeente Zevenaar Solidiam 7 april 2023 Opm LvD 19 apr 2023.pdf

Dag [REDACTED]

Bijgevoegd mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 11 april 2023 13:27
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: uitgangspunten exploitatieovereenkomst BAT 2e fase

[REDACTED]

Ik heb enkele opmerkingen bij de uitgangspunten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 6 april 2023 16:54
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uitgangspuntennotitie Enghuizen
Bijlagen: QA Woningbouw BAT fase II.docx

[REDACTED]

Dank voor de toezending van de in een eerder stadium besproken programmatische uitgangspunten. Naar aanleiding van het gesprek gisteren leek het me juist je als volgt te berichten.

Informatiebijeenkomst 9 mei a.s.

De uitnodigingen worden door Soldiam verzorgd. Een afzonderlijke bijeenkomst met de in het centrum gevestigde supermarkt partijen wordt niet noodzakelijk geacht. Verder de voorgestelde communicatieve aandachtspunten besproken. Deze gaven verder geen reden tot aanvulling c.q. aanpassing.

De Q en A lijst moet verder worden aangevuld. (zie bijlage) Ik heb vast een (concept-)aanzet gegeven. Deze is intern nog niet beoordeeld c.q. van advies voorzien. Vraag aan je is hier nog even kritisch naar te kijken en aan te vullen? Vanuit de gemeente zullen ambtelijk worden uitgenodigd:

[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)

Centrum manager (moet ik nog even navragen)

Reactie op memo Goudappel Coffeng

In de loop van volgende week ontvang je hiervoor de schriftelijke reactie. In hoofdlijn hierover het volgende:

- Parkeren lijkt oplosbaar/passend maar vereist nadere onderbouwing c.q. uitwerking op basis van de definitieve uitgangspunten
- Aansluiting van het parkeerterrein op het Stationsplein moet verder worden uitgewerkt.
- Om de effecten op de totale verkeersafwikkeling binnen het centrumgebied te monitoren vereist dit meer regie vanuit de gemeente. Hierover zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Exploitatieovereenkomst.

Vanuit Solidiam zullen de eerdere besproken programmatische uitgangspunten verder worden uitgewerkt/aangevuld in de vorm van een A4. Deze kunnen op korte termijn verder worden besproken om te komen tot uitgangspunten voor de exploitatieovereenkomst voor de uitwerking fase 2.

Tot zover voor nu.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o
[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar

Van: [REDACTED]@solidiam.com>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 21:50

Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>

Onderwerp: Uitgangspuntennotitie Enghuizen

Beste [REDACTED]

Zoals vanmiddag besproken ontvang je hierbij de uitgangspuntennotitie

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@solidiam.com

T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 april 2023 12:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uitgangspuntennotitie Enghuizen
Bijlagen: QA Woningbouw BAT fase II Opm LvD 14 apr 2023.docx

Dag [REDACTED]

Op hoofdlijnen een prima reactie. Onderstaand in **blauw** nog enkele suggesties van mijn kant.

Bijgevoegd ook mijn reactie op de Q&A. Daarnaast denk ik dat het goed is als er in de Q&A ook aandacht wordt besteed aan vragen omtrent het eigendom van de parkeerplaats, het feit dat de parkeerplaats nu reeds met enige regelmaat vol staat (hoe gaat dat als er ook nog een supermarkt bijkomt?) en stikstof (kunnen / mogen deze woningen gebouwd worden i.v.m. stikstof?).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: vrijdag 14 april 2023 10:23
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: FW: Uitgangspuntennotitie Enghuizen
Urgentie: Hoog

[REDACTED]

Dit is de reactie die ik vanmiddag richting [REDACTED] uit wil laten gaan. Wil je nog even kritisch meelezen????

[REDACTED]

Hierbij de reactie op je mail van 7 april jl. zoals telefonisch besproken op 12 april jl. Ik heb de reactie in rood aangegeven. Mocht je hierover nog vragen hebben laten we dan nog even telefonisch contact hebben.

Ten aanzien van de QA is mijn vraag of je deze nog zou kunnen/willen aanvullen? (ZIE BIJLAGE)

Ten aanzien van de reactie op de uitgangspunten Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst kan ik je berichten dat de reactie hierop nog volgt. Het is niet meer gelukt hierover intern voldoende afstemming te vinden. Ik zal je de reactie in de loop van volgende week toesturen. Na je vakantie kunnen we dit verder oppakken. Mochten we elkaar niet meer spreken een fijne vakantie toegewenst.

Met vriendelijke groet,

██████████

Programmamanager



o
██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ██████████@solidiam.com>

Verzonden: vrijdag 7 april 2023 11:15

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

CC: ██████████solidiam.com>; ██████████@solidiam.com>

Onderwerp: Re: Uitgangspuntennotitie Enghuizen

Beste ██████████

Dank voor je terugkoppeling.

Met betrekking tot de uitnodigingen en aanpassingen van de website treffen wij de voorbereidingen om op 24 april deze te verzenden/operationeel te hebben. Mailbestanden van bewoners van fase 1 (omwonenden) hebben wij en tevens van via de website aangemelde geïnteresseerden voor een woning

Een concept uitnodigingsbrief kun je dinsdag of woensdag van mij verwachten. **Deze heb ik ontvangen. Nog even bij Aad en Communicatie uitgezet voor op-aanmerkingen. Reactie ontvang je begin week 16.** Graag ontvang ik nog van je de mailadressen van door ons uit te nodigen raadsleden en vertegenwoordigers van uit te nodigen organisaties (ondernemersvereniging, landgoed, bewonersorganisaties, etc).

Deze ontvang je in week 16.

De website zullen wij ook gebruiken voor aanmelding voor de 9e mei, zodat we enig zicht hebben op de omvang van het publiek. In de periode tussen 24 april en 9 mei is het masterplan nog niet te zien, maar onderstaand beeld.

Daarna wordt op de website inzicht gegeven in (beelden van) de presentatie van 9 mei over het masterplan.

Zoals besproken zal ik vandaag een puntsgewijze opzet aanleveren voor de nader uit te werken (volgens vigerend model) exploitatie-overeenkomst tussen Gemeente Zevenaar en Solidiam; in deze opzet zal als uitgangspunt gehanteerd worden dat sprake is van één totaal masterplan waarbinnen door de recent gebleken feitelijke noodzaak (NS verkoopt niet 1 op 1 aan Solidiam) feitelijk twee afzonderlijke exploitatiegebieden aanwezig zijn. In de opzet zal uitgegaan worden van in samenhang (bestemmingsplan, ruimtelijke en infrastructurele opzet en dimensionering alsmede planning) voor te bereiden plangebied, waarbij gemeente (of door aan te wijzen derde) en Solidiam hun een separate aansturing, exploitatie beheer en realisatieverantwoordelijkheid hebben van hun onderscheiden (toekomstig) grondgebied. Zakelijke uitgangspunten, die de wederzijdse afhankelijk betreffen zoals gebruiksrecht parkeerplaats in exploitatiegebied gemeente ten behoeve van Solidiam (tegen vergoeding) alsmede aansluiting van in exploitatiegebied gemeente te realiseren infrastructuur op door Solidiam op haar gronden te realiseren infrastructuur (om niet) zullen in puntsgewijze opzet (en t.z.t. de exploitatie-overeenkomst) worden opgenomen om (toekomstige) misverstanden over verantwoordelijkheden en kosten te voorkomen.

Uitgangspunten Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst ontvangen. Reactie ontvang je eind week 16.

Naar aanleiding van jouw terugkoppeling van de inzet van de afdeling Verkeer op de notitie van Goudappel Coffeng het volgende.

Ik maak me ernstig zorgen over de behandeling van de afdeling Verkeer van dit voor het masterplan (en daarmee eenduidigheid tussen gemeente en door Solidiam ingeschakelde deskundige tijdens de publieke presentatie op 9 mei) essentieel onderwerp.

Deze zorg is bij ons bekend. Ik ga dit intern bespreken om tot oplossingen te komen.

Ik. Heb geen behoefte aan (wederom) een inhoudelijke reactie van de verkeersdienst op de notitie (die overigens al sinds 20 februari in hun bezit en in essentie geen verkeerskundige wijzigingen voorstelt dan eerdere notitie die al meer dan anderhalf jaar geleden door hen is becommentarieerd en definitief gemaakt op basis van de toenmalig gehanteerde capaciteit van de supermarkt van 3300 m²).

Laat ik het helder stellen:

- Ik wens uiterlijk woensdag een klip en klaar antwoord of de door [REDACTED] voorgestelde aanpassing van het Stationsplein, namelijk de verbetering van de oversteekbaarheid (zijn voorstel: wellicht een middeneiland nodig in het profiel) en aanvullend eventueel indien noodzakelijk een opstelstrook voor linksafslaand verkeer naar de parkeerplaats de door de verkeersdienst onderschreven onderzoeksrichting is voor (tijdens de opstelling van het bestemmingsplan) de uitwerking van de aansluiting op het Stationsplein. Deze uitwerking zal voorts (ook tijdens de opstelling van het bestemmingsplan) modelmatig worden onderzocht, welk model bij een positieve uitkomst gehanteerd zal worden in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

In hoofdlijn onderschrijven we de voorgestelde onderzoeksrichting. ~~oplossing~~. Verdere uitwerking dient plaats te vinden en modelmatig te worden onderbouwd, maar dat spreekt voor zich. Dat stelt Goudappel ook voor. Dus als richting uitgangspunt voor verdere uitwerking kunnen we ons hierin vinden.

- Voor de (omvang van de) parkeervoorziening heeft Solidiam geen andere claim dan de (maximaal) 81 parkeerplaatsen in het gezamenlijk gebruik ervan; overige claims zijn afkomstig van (functies onder beheer van) de gemeente alsmede eventuele claims van NS. Nadere uitwerking heeft de gemeente (mede als gesprekspartner van de NS) volledig in eigen hand en dient daar in het kader van de realisatie van het masterplan ook zorg voor te dragen. Uiterlijk woensdag aanstaande verlang ik een klip en klaar antwoord van de verkeersdienst dat zij (vooralsnog) ervan uitgaan dat de in het mastplan opgenomen capaciteit volstaat om zowel publiekrechtelijk als gewenst parkeervolume te dekken.

Voor nu gaan wij uit van een benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt van ongeveer 118 97 – 135, gerelateerd aan een oppervlakte van de supermarkt van maximaal 2250 m² BVO en afhankelijk van het supermarktconcept. Verdere uitwerking hiervan dient plaats te vinden. De parkeerplaatsen blijven gemeentelijk eigendom. Voor het gebruik van de parkeerplaatsen voor de supermarkt zal per parkeerplaats een exploitatiebijdrage worden betaald. Deze exploitatiebijdrage zal worden opgenomen in de te sluiten exploitatieovereenkomst.

Voor de totale parkeerbehoefte gaan wij uit van een benodigd aantal parkeerplaatsen van maximaal 265. Vanuit de gemeente dienen nog een aantal beleidsmatige keuzes te worden gemaakt. Deze kunnen echter parallel lopen aan de verdere voorbereiding van het bestemmingsplan.

- De regie over het centumparkeren lijkt me uiteraard een verantwoordelijkheid van de gemeente. Echter indien achter deze stellingname een gedachte schuilgaat die mogelijk betrekking heeft op de ontsluiting c.q. capaciteit van parkeervoorziening in het masterplan had deze al lang bekend gemaakt moeten worden. Ik ga er dan ook van uit dat niet aan de orde is, maar wil dat wel graag (uiterlijk woensdag) bevestig zien.

De Regie voor zowel het centrum parkeren als ook de ontsluiting trekken we als gemeente naar ons toe, omdat de invloed op het omliggende wegennet groot is. Ten aanzien van de ontsluiting c.q. capaciteit van de parkeervoorziening zal dit in samenhang verder worden uitgewerkt.

Het exacte aantal parkeerplaatsen zal bepaald worden door het definitieve (woningbouw-)programma alsmede de concrete vraagbehoefte vanuit NS.

Uitgangspunt daarbij is passend binnen de 265 beschikbare parkeerplaatsen.

Concreet naar 9 mei 2023. Bedoeling is te presenteren en informeren en aanbevelingen, suggesties etc. op te halen. Veel vragen kunnen wellicht nog niet beantwoord worden opdat dit onderdeel zal zijn van de verdere uitwerking. Hoofdlijn is echter Masterplan met daarin opgenomen het aantal woningen met bijbehorende onderverdeling, ontsluiting en parkeren, waarvan de verwachting is dat dit realiseerbaar is.

Sorry voor de strakke inzet m.b.t. verkeersperikelen, maar naar mijn zin traineert de verkeersdienst de voortgang al veel te lang en jouw terugkoppeling bevestigt mij dat dit zonder zaken nu duidelijk te stellen dit blijft voortslepen en een eenduidige presentatie op 9 mei bedreigt.

Ik hoor graag van je

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@solidiam.com

T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Op 6 apr. 2023, om 16:53 heeft [REDACTED]@zevenaar.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Dank voor de toezending van de in een eerder stadium besproken programmatische uitgangspunten. Naar aanleiding van het gesprek gisteren leek het me juist je als volgt te berichten.

Informatiebijeenkomst 9 mei a.s.

De uitnodigingen worden door Solidiam verzorgd. Een afzonderlijke bijeenkomst met de in het centrum gevestigde supermarkt partijen wordt niet noodzakelijk geacht. Verder de voorgestelde communicatieve aandachtspunten besproken. Deze gaven verder geen reden tot aanvulling c.q. aanpassing.

De Q en A lijst moet verder worden aangevuld. (zie bijlage) Ik heb vast een (concept-)aanzet gegeven. Deze is intern nog niet beoordeeld c.q. van advies voorzien. Vraag aan je is hier nog even kritisch naar te kijken en aan te vullen?

Vanuit de gemeente zullen ambtelijk worden uitgenodigd:

[REDACTED]@zevenaar.nl
[REDACTED]@zevenaar.nl
[REDACTED]@zevenaar.nl
[REDACTED]@zevenaar.nl
[REDACTED]@zevenaar.nl
[REDACTED]@zevenaar.nl

Centrum manager (moet ik nog even navragen)

Reactie op memo Goudappel Coffeng

In de loop van volgende week ontvang je hiervoor de schriftelijke reactie. In hoofdlijn hierover het volgende:

- Parkeren lijkt oplosbaar/passend maar vereist nadere onderbouwing c.q. uitwerking op basis van de definitieve uitgangspunten
- Aansluiting van het parkeerterrein op het Stationsplein moet verder worden uitgewerkt.
- Om de effecten op de totale verkeersafwikkeling binnen het centrumgebied te monitoren vereist dit meer regie vanuit de gemeente. Hierover zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Exploitatieovereenkomst.

Vanuit Solidiam zullen de eerdere besproken programmatische uitgangspunten verder worden uitgewerkt/aangevuld in de vorm van een A4. Deze kunnen op korte termijn verder worden besproken om te komen tot uitgangspunten voor de exploitatieovereenkomst voor de uitwerking fase 2.

Tot zover voor nu.

Met vriendelijke groet,

██████████
Programmamanager



o
██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ██████████
██████████@solidiam.com>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 21:50

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

Onderwerp: Uitgangspuntennotitie Enghuizen

Beste ██████████

Zoals vanmiddag besproken ontvang je hierbij de uitgangspuntennotitie

Met vriendelijke groet,

██████████

E: ██████████@solidiam.com
T: +31 ██████████

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 10:33
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uitwerking BAT-fase 2 en werkatelier op 12 oktober

Dag [REDACTED]

Naar aanleiding van het overleg met Goudappel Coffeng van afgelopen maandag en jouw onderstaand mailbericht heb ik afgelopen donderdag het proces naar besluitvorming door het College van B&W t.a.v. de haalbaarheid van het Masterplan BAT fase 2 (m.n. de ontsluiting en de supermarkt) met [REDACTED] besproken. Onder voorbehoud van tijdige ontvangst van het DPO-onderzoek voor de supermarkt (nog niet ontvangen), ziet het besluitvormingsproces er als volgt uit:

- Informeel overleg tussen College van B&W en de ambtelijke organisatie - dinsdag 19 oktober 2021;
- Overleg tussen / met Landgoed Zevenaer / Solidiam en gemeente – eerste week november 2021;
- Bestuurlijk overleg tussen Solidiam en gemeente – tweede week november 2021;
- Besluitvorming / definitieve standpuntbepaling t.a.v. masterplan BAT fase 2 door College van B&W – 23 november 2021.

Zo meteen even bespreken!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaer.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaer
Postbus 10, 6900 AA Zevenaer
www.zevenaer.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: maandag 27 september 2021 16:29
Aan: [REDACTED]@zevenaer.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: Uitwerking BAT-fase 2 en werkatelier op 12 oktober

Beste [REDACTED]

Ik heb vanochtend nog even doorgesproken met [REDACTED] en wij zijn tot de conclusie gekomen, dat het voor de voortgang toch handig is als wij parallel aan jullie (voorbereiding tot) besluitvorming over de Babberichseweg wij toch al vast de nadere slag van de uitwerking van het Masterplan laten uitwerken door MVSA en deze met jullie bespreken zoals gepland op 12 oktober om 10.00 uur tot 13.00 uur. [REDACTED] kan daarbij aanwezig zijn.

Het zou mooi zijn als daarna (tweede helft oktober) een bestuurlijk overleg gepland wordt waarin zoals jij dat noemt het net zou kunnen worden opgehaald en door ons gezamenlijk voorbereide besluiten over ontsluiting, supermarkt, principe-opzet masterplan alsmede financiële uitgangspunten kunnen worden geagendeerd.

Mee eens?
Hoor ik graag

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

E: [Redacted] [@solidiam.com](mailto:[Redacted]@solidiam.com)
T: +31 [Redacted]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 10:57
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vakantie [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Dit is Solidiam....

Nee, het college van B&W heeft hier nog geen besluit over genomen. Nadat de door jou gevraagde informatie beschikbaar is kunnen we het college een advies voorleggen op basis waarvan zij een principebesluit / standpunt in kunnen nemen t.a.v. een supermarkt op het BAT-terrein. Dit betreft dan vooralsnog een principebesluit / standpunt omdat ook nog onderzocht wordt of een supermarkt van deze omvang op deze locatie goed en veilig te ontsluiten is. Mogelijk is alle informatie gelijktijdig beschikbaar zodat we het college een integraal advies voor kunnen leggen.

Wat [REDACTED] stelt is feitelijk het nog op te halen principebesluit / standpunt: college is niet bereid medewerking te verlenen of het college is bereid medewerking te verlenen mits.....

Ik zal deze nuancering bij Solidiam aangeven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 09:32
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: FW: Vakantie [REDACTED]
Urgentie: Hoog

Dag heren,

Zie onderstaande mail van [REDACTED]. De geel gearceerde zin roept bij mij vraagtekens op. [REDACTED] stelt dat het college medewerking wil verlenen, mits... is dit zo? Heeft het college al een besluit genomen? Zo niet, moeten we dit dan nog even rechtzetten in de beleving van [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
beleidsmedewerker economie



(0316) [redacted]
[redacted]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl
Werkzaam op di, woe, do en vrij (ochtend)

Van: [redacted]@solidiam.com>

Verzonden: zaterdag 24 juli 2021 18:25

Aan: [redacted]@zevenaar.nl>

CC: [redacted]@zevenaar.nl>; [redacted]@stedplan.nl; [redacted]@solidiam.com>; [redacted]@solidiam.com>

Onderwerp: RE: Vakantie [redacted]

Beste [redacted]

Alles goed met je.

Wij hebben Bureau Stedelijke planning opdracht gegeven om een DPO uit te voeren in Zevenaar. In de regels van Bestemmingsplan BAT is onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel toe te staan. Het College wil hier medewerking aangeven, mits onderbouwd dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Daartoe strekt het DPO.

[redacted] of zijn collega zal volgende week even contact met je opnemen ten aanzien wat vragen vooraf.

Met vriendelijke groet,

06- [redacted]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.

This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: [redacted]@zevenaar.nl>

Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 17:00

Aan: [redacted]@solidiam.com>

CC: [redacted]@zevenaar.nl>

Onderwerp: Vakantie [redacted]

Dag [redacted]

Zoals vanmiddag besproken zou Bureau Stedelijke Planning contact kunnen zoeken met collega [redacted] t.a.v. (de aanpak van) het BPO-onderzoek. Onderstaand de contactgegevens van [redacted]

Beleidsmedewerker Economie

██████████@zevenaar.nl

Tel. 0316 – ██████████

Voor zover ik op basis van de agenda van ██████████ kan beoordelen is ██████████ volgende week nog werkzaam en is ze daarna afwezig i.v.m. vakantie. Maandag is geen werkdag voor ██████████

Met vriendelijke groet,

██████████

Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 16:29
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]@stedplan.nl; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vakantie [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Ik lees zojuist nog even onderstaand mailbericht van jou aan [REDACTED].
Graag breng ik toch enige nuancering aan in jouw opmerking dat het college medewerking wil geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan BAT Terrein om detailhandel toe te staan, mits onderbouwd dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld.
Volgens mij is aangegeven dat het college bereid is een principebesluit / standpunt in te nemen over een supermarkt op het BAT-terrein. Het principebesluit / standpunt van het college kan worden voorgelegd als de resultaten van het DPO beschikbaar zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: zaterdag 24 juli 2021 18:25
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@stedplan.nl; [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]
[REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: RE: Vakantie [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Alles goed met je.

Wij hebben Bureau Stedelijke planning opdracht gegeven om een DPO uit te voeren in Zevenaar.
In de regels van Bestemmingsplan BAT is onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel toe te staan. Het College wil hier medewerking aangeven, mits onderbouwd dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Daartoe strekt het DPO.

[REDACTED] of zijn collega zal volgende week even contact met je opnemen ten aanzien van vragen vooraf.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

06- [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)>
Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 17:00
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)>
CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)>
Onderwerp: Vakantie [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Zoals vanmiddag besproken zou Bureau Stedelijke Planning contact kunnen zoeken met collega [REDACTED] t.a.v. (de aanpak van) het BPO-onderzoek. Onderstaand de contactgegevens van [REDACTED]

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Economie
[REDACTED] <[\[REDACTED\]@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)>
Tel. 0316 – [REDACTED]

Voor zover ik op basis van de agenda van [REDACTED] kan beoordelen is [REDACTED] volgende week nog werkzaam en is ze daarna afwezig i.v.m. vakantie. Maandag is geen werkdag voor [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED] <[\[REDACTED\]@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)>
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 23 september 2022 16:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
[REDACTED] RE: Voorstel plandeel 3b BAT-locatie

Hoi Alle,

Hierbij mijn reactie vanuit wonen (zover mogelijk met de informatie die er nu ligt) . Wij hebben aangegeven dat het goed is dat er meer woningen worden toegevoegd.

Betreft de verdeling qua prijzen:

- 30% sociale huurwoningen (via de corporaties)
- 20% koopwoningen tot € 250.000,- of middeldure huurwoningen (tot 10%)
- 17% koopwoningen tussen de € 250.000,- -355.000,- (NHG grens)
- 33% mag boven de € 355.000,-

Als we per fase gaan werken deze verdeling ook per fase inzetten.

Aanvullende eisen:

- Vooral inzetten op woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.
- Zelfbewoningsplicht opnemen voor koopwoningen voor minimaal 5 jr. (mag langer)
- Sociale huurwoningen minimaal 25 jr. sociaal verhuren.
- Eventueel woningen inzetten voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag. (niet zijnde ouderen) Zoals bewoners met een Licht verstandelijke beperking, tussenvorm van uitstroom beschermd wonen, kwetsbare jongeren enz.

Tot zover.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen



[REDACTED]@zevenaar.nl
0316 [REDACTED]
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: donderdag 15 september 2022 15:18
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: FW: Voorstel plandeel 3b BAT-locatie

Hallo,

Afgelopen week hebben we in het BAT overleg gesproken over de laatste bouwvlek van fase 1, het deel boven het parkeerdek waar we nog steeds wachten op duidelijkheid omtrent eventuele medewerking aan een supermarkt (groot of klein, verplaatsing of nieuwvestiger)...

Om de druk er bij ons op te zetten heeft Solidiam de plannen nader uitgewerkt (zie bijlage) en wil deze als het even kan er doorheen drukken door zelfs als er geen direct zicht op medewerking komt, een pand van supermarktproporties (de grote variant) toch maar neer te zetten. Het getoonde bebouwingsbeeld is niet direct verkeerd en de verwachting is dat er door meerderen wordt geroepen dat het fraai is en daarmee dus moet kunnen.

Hierdoor zullen wij onze argumentatie om het plan, indien ongewenst, tegen te kunnen houden goed op orde moeten hebben.

Vooralsnog zien we nog wel wat haakjes als weigeringsgrond, maar met name richting [REDACTED] de vraag in hoeverre een dergelijk volume met de functie 'supermarkt' of 'onbestemd' kansrijk kan worden aangevraagd? Welk risico lopen we... We hebben al een mooi groot leegstaand pand op het Raadhuisplein; ruimtelijk dus niet wenselijk, nog los van de onwenselijke handelswijze die wordt voorgespiegeld.

Vooralsnog heeft Solidiam geen grond om het parkeren op te lossen. Op basis daarvan kan een supermarkt vermoedelijk worden tegengehouden, maar een leeg onbestemd volume???

Aan een ieder het verzoek om te reageren op het plan (richting [REDACTED]). Vanuit Stedenbouw heb ik reeds een aanzet gemaakt.

Groeten,

[REDACTED]

Stedenbouw

Vanuit stedenbouw valt het plan op twee niveaus te beoordelen.

Op blokniveau vindt het aansluiting bij de reeds aanwezige bebouwing en is het logisch gesitueerd op de parkeerkelder. Eenzijdig gerichte woningen met de daglichttoetreding aan één zijde is niet heel gangbaar (begane grond en eerste laag) maar voor kleine betaalbare woningen wellicht te doen. Een gang rondom de ruimte van de supermarkt vormt de toegang naar de woningen. De hogere woonlagen hebben zicht op de daktuin die als groene wereld een mooie toevoeging kan vormen. Een groene toevoeging zou zeker ook als gevelgroen op zijn plaats zijn (zuidgevel).

Op het niveau van stad en centrum is een grote supermarkt, gelet op de situering van grote voorzieningen gekoppeld aan een logische ruimtelijke structuur, hier een vreemde keuze:

- Het plan sluit niet aan bij de eerdere bewuste inzet op plaatsing/behoud van supermarkten binnen een vitaal en compact centrum. De locatie is buiten het centrumgebied gelegen met op basis van de huidige en toekomstige ontsluiting een weinig logische benaderingswijze vanuit een groot deel van de kern. Aangezien de inzet juist gericht is op een zeer grote supermarkt (en niet op een buurtsuper).
- Voor grote delen van het openbaar gebied in het centrum, waaronder de pleinen, wordt mede vanuit het herstellfonds ingezet op versterking van het centrum en het ontvangen en vasthouden van bezoekers. Het plaatsen van een grote concurrerende trekker buiten het centrum werkt in die zin naar verwachting averechts.
- De locatie vereist een forse parkeervoorziening die precies dezelfde ruimte claimt die het meest logisch is voor de benodigde uitbreiding parkeren voor Turmac/Gemeentehuis, Station en Centrum. Zonder verder regulering zal parkeren voor de deur van de supermarkt op 9.00 uur al geheel gevuld zijn door andere doelgroepen. Een mogelijke oplossing kan een meerlaags parkeervoorziening zijn met toewijzing van doelgroepen. Hiermee kan tevens meer duurzaam worden omgegaan met de aanwezige ruimte.

Tot slot, een dergelijk groot volume is ook te bereiken met een invulling als sporthal en kan wellicht op vergelijkbare wijze worden gekoppeld aan randen met woningbouw. Al hangt er een ander financieel plaatje aan en is er nog geen roep voor een nieuwe sporthal.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Stedenbouwkundige



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 20 juli 2022 09:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vraag over Woonpark BAT fase II

Dag [REDACTED]

Zoals waarschijnlijk bij je bekend zijn we nog steeds in gesprek met Solidiam over de invulling van de tweede fase van Woonpark BAT. De twee belangrijkste discussiepunten zijn de ontsluiting van de tweede fase (Babberichseweg en/of Stationsplein) en de door Solidiam voorgestelde supermarkt.

Ik heb gisteren het nieuwe college van B&W bijgepraat over de ontwikkeling van het BAT-terrein. Begin september is er een bestuurlijk overleg / kennismaking met Solidiam. Uitgangspunt is dat vrij snel daarna het college besluiten gaat nemen over de twee genoemde onderwerpen. Dit betekent dat er naar verwachting dit jaar duidelijkheid gaat komen over de invulling van de tweede fase van Woonpark BAT.

Daarna zal Solidiam vrij snel willen gaan bouwen aan het appartementencomplex op de parkeerkelder en de eerste 60 woningen van de tweede fase (passen nl. in het vigerende bestemmingsplan). Voor de overige woningen van de tweede fase dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld en vastgesteld.

Al met al verwacht ik dat de bouw van de tweede fase mogelijk in de tweede helft volgend jaar zou kunnen gaan starten. Ik verwacht, gezien het aantal woningen wat nu in de tweede fase is opgenomen (265), dat de bouw enkele jaren zal duren. Gezien deze uitvoeringsperiode en de veiligheid gedurende de bouw verwacht ik dat de fietsverbinding tussen de Babberichseweg en het station dus pas over enkele jaren operationeel kan zijn. Mogelijk is deze verbinding in de fasering wel al eerder te realiseren, dat is nu nog niet in te schatten.

Bovenstaande info is uiteraard (deels) vertrouwelijk, omdat we nog in gesprek zijn en nog geen overeenstemming hebben. Leek me wel goed om je wat uitgebreider te informeren zodat je e.e.a. in de juiste context kunt plaatsen. Kort gezegd komt het erop neer dat de gevraagde fietsverbinding naar verwachting nog wel enkele jaren op zich laat wachten.

Kun je met dit antwoord uit de voeten?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 16:31
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Vraag over Woonpark BAT fase II

Goedemiddag [REDACTED]

Van een inwoner hebben we een vraag gekregen over Woonpark BAT fase II. Weet jij wanneer Solidiam deze fase gaat ontwikkelen?

Kan ik hier (vaag, bijv een jaartal) een reactie op geven? In de nieuwsbrief over de fietsstraat hebben we namelijk aangegeven:

'Een verbinding vanaf de fietsstraat/fietstunnel via het BAT-terrein naar het station(splein) is een wens van veel inwoners. Deze verbinding bestond eerder al. De toegang is nu afgesloten, vanwege vandalisme op het terrein. Wanneer fase 2 van Woonpark BAT klaar is, maakt projectontwikkelaar Solidiam deze verbinding weer mogelijk. De loodsen op het terrein zijn dan weg en de bouw van de nieuwe wijk afgerond. Bestemmingsverkeer kan vanaf dan via de Babberichseweg de wijk bereiken. Fietzers en wandelaars kunnen via Woonpark BAT naar het station(splein).'

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur communicatie



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 10 december 2021 14:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vraagje...
Bijlagen: 211013_480-00-01_masterplan.pdf; 210603_BAT-terrein.pdf

Dag [REDACTED]

Bijgevoegd het Masterplan van juni 2021 en de bij ons bekende, meest actuele tekening van oktober 2021.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: donderdag 9 december 2021 14:29
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Vraagje...

Hoi [REDACTED]

Heb jij voor mij het Masterplan van BAT-II.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen



[REDACTED]@zevenaar.nl
[REDACTED]
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 09:29
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Wijzigingsbevoegdheid supermarkt in bestemmingsplan BAT-terrein

Hoi [REDACTED],

Allereerst is een wijzigingsbevoegdheid een bevoegdheid van het bevoegd gezag (in dit geval het college) en geen plicht. Ook al voldoet een initiatief aan alle voorwaarden die bij die wijzigingsbevoegdheid worden opgesomd, dan nog zou het college er gemotiveerd voor kunnen kiezen om niet van die bevoegdheid gebruik te maken. Je hebt die 'vrijheid' nog om af te wegen waarom je wel/niet gebruik wilt maken van die wijzigingsbevoegdheid. Solidiam zou medewerking op basis daarvan dus niet kunnen afdwingen. Maar dan moet je dat wel goed kunnen motiveren.

Het is me door de jaren heen echter wel opgevallen dat Zevenaar over het algemeen altijd wel heel makkelijk gebruik maakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Er wordt vaak naartoe geschreven. Is geen ruimtelijk argument hoor, maar dat gegeven kun nu worden aangegrepen door Solidiam om tegen te werpen. Wil niet zeggen dat dat slaagt, want er is niet gauw sprake van gelijke gevallen. Ik zou trouwens ook nog laten kijken naar hoe we destijds de supermarkt in Spoorallee hebben mogelijk gemaakt (nu zit deze bij recht in het uitwerkingsplan natuurlijk, maar daarvoor).

Als je goed kunt aantonen waarom een supermarkt an sich of een supermarkt van die grootte ruimtelijk niet wenselijk is, dan moet je aan de hand van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' beargumenteren waarom we dat daadwerkelijk zo vinden (eventueel met een tegenonderzoek of zo)

Het bestemmingsplan zegt in art 3.4 en 5.4 over de wijzigingsbevoegdheid het volgende:

Burgemeester en wethouders **kunnen** het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 3.1 of 5.1. bedoelde gronden tevens detailhandel toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat uit een daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. [REDACTED]: in de toelichting van het bestemmingsplan wordt met dat onderzoek de nieuwe centrumvisie bedoeld, maar kan m.i. ook een ander onderzoek zijn.
- b. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. dat het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten zeker is gesteld.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende: *In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin detailhandel mogelijk kan worden gemaakt indien uit de nieuwe Centrumvisie blijkt dat er ruimte voor is.*

Dit is de 'formele' kant, of en zo ja op basis van welke inhoudelijke argumenten we wel/niet mee gaan werken (materiele kant) is aan RO.

[REDACTED]
Juridisch adviseur vergunningen
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl
Ma, di en do aanwezig

Van: ██████████@zevenaar.nl>

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 08:36

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

Onderwerp: Wijzigingsbevoegdheid supermarkt in bestemmingsplan BAT-terrein

Urgentie: Hoog

Dag ██████████

Bij de ontwikkeling van de tweede fase van het BAT-terrein heeft Solidiam aangegeven gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen t.b.v. een supermarkt.



Zou jij voor mij op basis van het bestemmingsplan willen bezien wat de positie van de gemeente is. Met andere woorden:

- Kan een supermarkt van deze omvang op basis van het bestemmingsplan?
- Welke voorwaarden staan er in het bestemmingsplan opgenomen?
- Kan Solidiam medewerking (juridisch) afdwingen?
- Welke 'vrijheid' heeft de gemeente in deze?

Graag (indien mogelijk) je spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,



Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 april 2021 12:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie / aanvulling gemeente op wensenlijst
Bijlagen: Wensenlijst Gemeente Solidiam2021 Aanv. LvD 22 apr 2021.docx

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd ontvangen jullie onze reactie / aanvulling op de wensenlijst zoals door jullie opgesteld. E. e.a. ter bespreking vanmiddag en morgen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 21:26
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie college van B&W op masterplan Woonpark Enghuizen
Bijlagen: Brief reactie op masterplan april 2022 1093690_1.docx

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd de brief waarin het college van B&W Solidiam deelgenoot maakt van het advies wat zij aan het nieuwe college van B&W geven ten aanzien van het masterplan Woonpark Enghuizen.
De getekende versie zal per post naar Solidiam worden gezonden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 11:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op masterplan BAT fase 2

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Zoals afgesproken zou ik jullie, vooruitlopend op de werkbijeenkomst van dinsdag 7 september 2021, de reacties van stedenbouw, verkeer en groen op het masterplan toesturen.

Hoofdstructuur / ontsluiting

Binnen het stedelijk netwerk is het BAT-terrein gesplitst wat afbreuk doet aan de ruimtelijke logica en daarbij bereikbaarheid, vindbaarheid en functionaliteit. Deze scheiding komt voort uit een aantal verkeerskundige uitdagingen, te weten;

- Het ontbreken van een goede robuuste verbinding / ontsluiting;
- Een beperkte ontsluitingscapaciteit van de Babberichseweg als fietsstraat;
- De beperkingen in een aansluiting van de nieuwbouw bij het Stationsplein, met daaraan gerelateerd de verwachte verdere beperkingen van de spoorwegovergang Kerkstraat door meer (internationale) treinen en meer autoverkeer, waardoor de toekomstbestendigheid van de spoorwegovergang onder druk komt te staan. Een verdere verdichting van het programma met bijbehorende verkeersbewegingen., waardoor behoud van de spoorwegovergang minimaal noodzakelijk is, terwijl het functioneren en de verkeersveiligheid door alle ontwikkelingen steeds meer onder druk komt te staan.

Doorgaan met voorgestelde intensivering van het programma zou vanuit stedenbouw en verkeer een heroverweging vragen van het niet langer inzetten op een doorgaande structuur. Eerst zouden de gevolgen m.b.t. verkeersafwikkeling, toekomstbestendigheid, verkeersveiligheid, parkeren, etcetera van de verschillende keuzemogelijkheden / scenario's inzichtelijk moeten zijn, zodat op basis daarvan principiële keuzes kunnen worden gemaakt die van belang zijn voor de verdere uitwerking van het masterplan.

Zoals bekend heeft de Babberichseweg ingericht als fietsstraat een maximaal toelaatbare etmaalintensiteit, waarmee ook het aantal functies en woningen wat daarop kan worden ontsloten gemaximeerd is. De uitdaging komt hierbij te liggen in de ontsluiting van het overige deel van fase 2 op het Stationsplein, waarbij de gevolgen voor de verkeersafwikkeling op- en met name rondom het Stationsplein in kaart gebracht moeten worden. In het plan stijgen de woningaantallen aanzienlijk en wordt er een (zeer) grote supermarkt voorgesteld. Dit zal tot aanzienlijke verkeersaantallen leiden die het aantal verkeersbewegingen vanuit de woningbouw kunnen overtreffen. Kortom, er bestaan grote zorgen bij het aantal verkeersbewegingen die het woonprogramma in combinatie met de supermarktontwikkeling gaat generen en de daarbij voorgestelde ontsluiting. De resultaten van het onderzoek van Goudappel Coffeng worden derhalve met belangstelling afgewacht.

In het masterplan wordt voor de verbinding richting Stationsplein melding gemaakt van 'de oplossing van de gemeente' (p11). Dit is niet juist. De gebruikte, door de gemeente toegezonden tekening, betreft slechts een mogelijkheid van een ontsluiting welke eerst nog verkeerskundig en ruimtelijk onderzocht dient te worden op zijn mogelijkheden en consequenties en is vooralsnog niet 'de oplossing van de gemeente'.

Bovenstaande betreft vooral het autoverkeer, al wordt er ook voor de fietser nu nog geen logische structuur door het gebied geboden die de stationsomgeving met de snelfietsroute enerzijds op goede wijze weet te koppelen aan de Babberichseweg en Groot Holthuizen / 7Poort. Een specifieke verbinding voor fietsverkeer is noodzakelijk om invulling te geven aan de ontbrekende schakel in het fietsnetwerk.

Met het ontbreken van robuuste infrastructurele koppelingen, valt ook een kans weg om met structurerend groen een bijdrage te doen aan de hoofdgroenstructuur.

De nu gekozen opdeling in deelgebieden kan minder geforceerd overkomen door een kleiner, met groen afgezoomd cluster te ontsluiten aan de fietsstraat en het overige deel met een logische structuur te koppelen aan de kant van

Fase 1 en het centrum (met alle bijkomende uitdagingen). Het beeld van een ver in het plangebied prikkende lineaire doodlopende structuur kan daarbij worden weggenomen.

De voorgestelde structuur van éénrichtingverkeer brengt onlogische routes met zich mee en gaat verdeling van verkeer door de wijk tegen. Daarnaast blijkt in de praktijk dat het éénrichtingverkeer veelvuldig wordt genegeerd, wat tot onveilige situaties leidt.

Tot slot ontbreekt er vooralsnog een noodverbinding voor hulpdiensten tussen fase 1 en fase 2.

Programma / inrichting

Naast de reeds toegezonden reactie van de discipline Economie ook het volgende. Een supermarkt in het plangebied heeft consequenties voor het huidige centrum en de bestaande supermarkten. De voorgestelde locatie heeft geen relatie met het winkelgebied in het centrum. Ook vergroot een supermarkt in het plangebied de complexiteit van de verkeersproblematiek. Daar komt bij dat een supermarkt een hoge parkeerdruk heeft die in combinatie met de overige functies gevonden dient te worden op het bestaande parkeerterrein. Ingeval van een supermarkt zal ook bezien moeten worden hoe het parkeren zich verhoudt tot het parkeerregime in het centrum.

De toename van de woningenaantallen oogt fors, waarbij groen van enige maat ontbreekt voor spel en verblijf. Aangezien de omgeving hier ook slechts beperkt in voorziet, is dat een aandachtspunt voor een wijk van een dergelijke omvang. Op zichzelf hoeft een hoger aantal woningen geen probleem te zijn. Op basis van de in het masterplan aangegeven profielen moet vooralsnog echter geconstateerd worden dat het aantal te fors is.

Opmerkingen t.a.v. het programma en de daarbij behorende profielen / inrichting:

- Lange rijen woningen met conflicten door te krappe maatvoering van de buitenruimte en afstand tot erfgronden.
- Een straatprofiel overwegend ingenomen door parkeren ter hoogte van de rijwoningen.
- Beperkte ruimte beschikbaar in de wegprofielen voor bomen.
- Een groenstructuur die niet realistisch /haalbaar lijkt.
- Ruimte voor substantieel groen ontbreekt.
- Parkeerbalans lijkt niet gehaald te kunnen worden. Een parkeerbalans ontbreekt vooralsnog.
- Met het voorgestelde wonen aan de vijver biedt deze op wijkniveau nauwelijks meerwaarde.
- Er wordt een straatprofiel voor een lommerrijke omgeving voorgesteld in een woonwijk met een hoge dichtheid.
- Behoud van bestaande bomen die al van grote waarde kunnen zijn in het woongebied krijgt nog onvoldoende aandacht.
- Het groene karakter van de groene wig staat onder druk vanwege bezoekers parkeren, fietsstallingen e.d. en onderhoudsstroken voor het gebouw, wat tot veel verharding leidt. Minder appartementencomplexen kan de oplossing zijn. Het haaks/schuin in de groenzone zetten geeft wel speelse mogelijkheden om meer groen naar binnen te trekken.
- De groene oost-west gerichte ecologische verbinding is onvoldoende robuust.
- De geplande grondwallen vragen nog de nodige aandacht qua vormgeving. Belangrijk hierbij zijn de eisen t.a.v. beheer en onderhoud (o.a. steilheid van taluds) en het beeld wanneer er lage geluidschermen op staan.
- Het is nog niet duidelijk hoe de waterhuishouding gedacht is (een wadi?, alles naar de groene wig?)

Architectuurbeeld

Bij de referentiebeelden zitten aardige voorbeelden die kansen bieden voor een duidelijk onderscheid met bijvoorbeeld Groot Holthuizen. Het beeld van de vrijstaande woningen verhoudt zich echter niet direct tot de ingetekende kavelbreedtes.

Beperkte appartementenblokken in het groen aansluitend aan de Wig kunnen het groengebied versterken als de geparkeerde auto's een plek onder de bebouwing krijgen.

Voorlopige conclusie

Veel programma waarbij kwaliteiten nog onvoldoende geborgd zijn.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager



[Redacted]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 17:54
Aan: Aad van Orden
Onderwerp: Reactie op reactie Solidiam op verslag bestuurlijk overleg tussen Solidiam en gemeente, d.d. 16 december 2022
Bijlagen: 20221220 Verslag BO invulling 2e fase 16 dec 2022 aanpassingen Solidiam reactie gemeente 10 jan 2023.pdf; 20221220 Verslag BO invulling 2e fase 16 dec 2022 aanpassingen Solidiam reactie gemeente 10 jan 2023.docx
Urgentie: Hoog

Dag Aad,

In bijgevoegd conceptverslag / afsprakenlijst van het bestuurlijk overleg tussen Solidiam en gemeente, d.d. 16 december 2022, t.a.v. de 2e fase van de herontwikkeling van het BAT-terrein, heb ik onze vanmiddag besproken reactie op de eerdere reactie van Solidiam op het conceptverslag / afsprakenlijst verwerkt. Ik heb het document zowel in Word als in PDF bijgevoegd.

Zoals afgesproken stuur jij het PDF-document zelf naar [REDACTED] [\[REDACTED\]@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)), [REDACTED] [\[REDACTED\]@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)) en [REDACTED] [\[REDACTED\]@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED] [\[REDACTED\]@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 15:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op uitgangspunten en vraagstelling Masterplan Enghuizen
Bijlagen: Uitgangspunten en vraagstelling college Masterplan Enghuizen 21-9-2022 Reactie
LvD 10 okt 2022.docx

Dag [REDACTED]

Ik heb de door jou opgestelde uitgangspunten en vraagstelling nogmaals met de portefeuillehouder, Aad van Orden afgestemd, mede naar aanleiding van ons telefonisch contact vorige week, waarin jij een voorstel deed t.a.v. het aantal sociale huurwoningen. Voor Aad is het aandeel sociale huurwoningen erg belangrijk. Hij wil dan ook vasthouden aan de door hem genoemde 30%. Ik heb in de bijlage / jouw 'notitie' de laatste reactie / opmerkingen van de portefeuillehouder toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 15:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie Solidiam op eerste reactie masterplan
Bijlagen: Masterplan BATfase 2 Stationslocatie Fase 1 plandeel 3b 26-7-2021.pdf

Dag collega's,

Bijgevoegd de reactie van Solidiam op de bundeling van onze reacties welke ik vorige week naar Solidiam heb verzonden. Lijkt me goed om deze bijgevoegde reactie direct na onze vakanties, maar in ieder geval voor de geplande workshop van 7 september a.s., te bespreken. Maandag 30 augustus a.s. hebben we een interne sessie voor diverse ontwerpaangelegenheden 7Poort en BAT-terrein staan. Ik stel voor dat we deze reactie daar bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 14:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: reactie stedenbouwkundig plan BAT 2

Dag [REDACTED]

Hierbij in het kort mijn reactie.

- Er is aan deze zijde geen speelplek/trapveld. Dat is echter zeer wenselijk
- Er is geen duidelijke groenstructuur. Er is nauwelijks ruimte voor bomen in de straten.
- Er wordt niet ingespeeld op behoud van bestaande bomen die al van grote waarde kunnen zijn in het woongebied. Ik mis een goede inventarisatie.-woonprogramma is veel te zwaar.
- Teveel woonblokken in de groene wig. We moeten rekening houden met bezoekers parkeren, fietsstallingen e.d. en onderhoudsstroken voor het gebouw. Dit leidt vaak tot veel meer verharding waardoor het groene karakter verdwijnt. Minder blokken kan de oplossing zijn. Het haaks/schuin in de groenzone zetten geeft wel speelse mogelijkheden om meer groen naar binnen te trekken.
- de groene ecologische verbinding oost-west gericht die zij voorstellen stelt niets voor. Veel teveel woningen geen ruimte voor groenbeleving of gebruik.
- De grondwallen die her en der zijn getekend gaan problemen geven met onderhoud. Taluds zijn te steil en de ruimte vaak te beperkt. Je kunt ook zeggen werk maar uit en laat zien dat het wel kan. Maar ik heb grote twijfels. En dan ook kijken naar de geluidseffecten. Of hoe het beeld wordt met schermen.
- Ik zou er geen supermarkt laten landen.
- Wateropgave, wadi is niet in het plan terug te vinden. Of gaat alles naar de groene Wig? Kleine kuilen in het groen is geen gewenste kwaliteit.
- Zet vraagteken bij de eenrichtingstructuur.
- noodontsluiting hulpdiensten ontbreekt.
- fietsverbinding centrum Babberichseweg ontbreekt.
- ontsluiting spoor en behoud Mathena

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker groen; BHV



[REDACTED] [@zevenaar.nl](mailto:[REDACTED]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 3 december 2021 12:37
Aan: Nanne van Dellen; [REDACTED]; Hans van den Berg; [REDACTED]
CC: Bestuurssecretariaat Zevenaar; [REDACTED]
Onderwerp: Relatie ontwikkelingen BAT en reconstructie fietsstraat Babberichseweg

Beste college,

Op verzoek van Nanne stuur ik jullie deze mail.

Aanleiding

Afgelopen week heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de wethouders Nanne en Hans met vertegenwoordigers van Solidiam. Projectleider [REDACTED] was ook aanwezig tijdens dit overleg. Onderwerp van gesprek was o.a. de uitbreiding van fase 2 met woningbouw en de wens van de ontwikkelaar een supermarkt te realiseren.

A.s. dinsdag staan de B&Wadviezen en raadsvoorstellen-besluiten m.b.t fietsstraat Babberichseweg en Witte Kruis op de agenda van het college.

Nanne vroeg zich af in hoeverre de ontwikkelingen van het BAT en de fietsstraat op elkaar zijn afgestemd. Wij hebben afgesproken dat ik een korte toelichting op de mail zet ter informatie voor a.s. dinsdag.

Toelichting

[REDACTED] en ik hebben geregeld overleg om beide projecten op elkaar af te stemmen. Wij zijn van mening dat de reconstructie van de Babberichseweg als fietsstraat én de ontwikkeling van het BAT-terrein samen kunnen.

Er zijn verschillende scenario's denkbaar:

Uitgaande van het maximale programma dan kan de hele 2^{de} fase van BAT ontsloten worden op de Babberichseweg. Dit betekent echter wel dat er dan meer motorvoertuigen dan fietsers op de Babberichseweg rijden. Dat is een overweging en politieke keuze, want normaliter rijden er minder auto's dan fietsers op een fietsstraat! De weg kan in deze situatie wel als fietsstraat ingericht blijven, dus qua beeldvorming blijft het een fietsstraat. Het aantal motorvoertuigen blijft echter laag t.o.v. andere wegen.

Alle andere ontwikkelingen dienen dan ontsloten te worden op het Stationsplein zoals de parkeerplaats en een supermarkt. Deze kunnen dan niet ontsloten worden op de Babberichseweg. Er zal goed gekeken moeten worden of het verkeer afgewikkeld kan worden op het Stationsplein.

Indien er geen supermarkt komt, is er ruimte om te 'spelen' met de verdeling van de motorvoertuigen uit de 2^{de} fase van BAT. Bijvoorbeeld X-aantal woningen 2^{de} fase ontsluiten op Babberichseweg én overige woningen (+ parkeerplaats) op Stationsplein. De verhouding fietsers en motorvoertuigen is in deze scenario beter op de Babberichseweg t.o.v. de scenario met supermarkt. Dit sluit aan op de afspraken die gemaakt zijn met de provincie (minder verkeer op de Babberichseweg) en indirect met het Landgoed (zij willen ook minder verkeer op de Babberichseweg). Dit kan ten gunste komen aan de onderhandelingen met 't Landgoed.

Tot zo ver de toelichting. Indien er behoefte is aan een nadere toelichting dan schuiven [REDACTED] en ik as dinsdag graag aan tijdens het college om het één en ander te beantwoorden en mee te denken.

Met vriendelijke groet,



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 april 2023 13:27
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: uitgangspunten exploitatieovereenkomst BAT 2e fase
Bijlagen: Uitgangspunten exploitatie-overeenkomst gemeente Zevenaar Solidiam 7 april 2023.pdf

[REDACTED]

Ik heb enkele opmerkingen bij de uitgangspunten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o [REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 14:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Spoedvraagje supermarkt BAT-terrein
Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Zoals je weet zijn we bezig om overeenstemming te bereiken met Solidiam voor de invulling van de tweede fase van het BAT-terrein. Nu wil het college in principe meewerken aan de komst van een supermarkt, maar deze wel beperkingen meegeven. In een gespreksverslag heb ik daarvoor het onderstaande opgenomen.

De definitie en omvang van de supermarkt dient goed te worden vastgelegd en geborgd zodat in de toekomst ook enkel en alleen een supermarkt met de bijbehorende omvang mogelijk is en blijft. Hieraan dient bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid invulling te worden gegeven met een maatbestemming.

Solidiam reageert daar vervolgens als volgt op:

Solidiam kan zich hierin vinden binnen de kaders van de juridische mogelijkheden van de afwijkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

Ik kan de opmerking van Solidiam niet helemaal overzien en weet niet of zij hier nog specifiek wat bedoelen / later kansen zien.

Wil jij eens naar de reactie van Solidiam kijken in relatie tot het vigerende bestemmingsplan en dan uiteraard met name de wijzigingsbevoegdheid?

Aad en ik hebben morgenmiddag weer overleg met Solidiam. Het zou fijn zijn als het je zou lukken om voor morgenmiddag te reageren.

Alvast heel hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl



Studie
BAT terrein
Zevenaar

datum
17-12-2021

werknummer
16665



Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel Situatie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

Datum 17-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend 
Schaal 1:1000

QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl



Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel impressie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

Datum 17-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend
Schaal

QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl



Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel impressie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

Datum 17-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend
Schaal

QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl



Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel impressie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

Datum 17-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend
Schaal

QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl



Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel impressie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

Datum 17-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend
Schaal

QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl



Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel impressie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

Datum 13-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend
Schaal

QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl

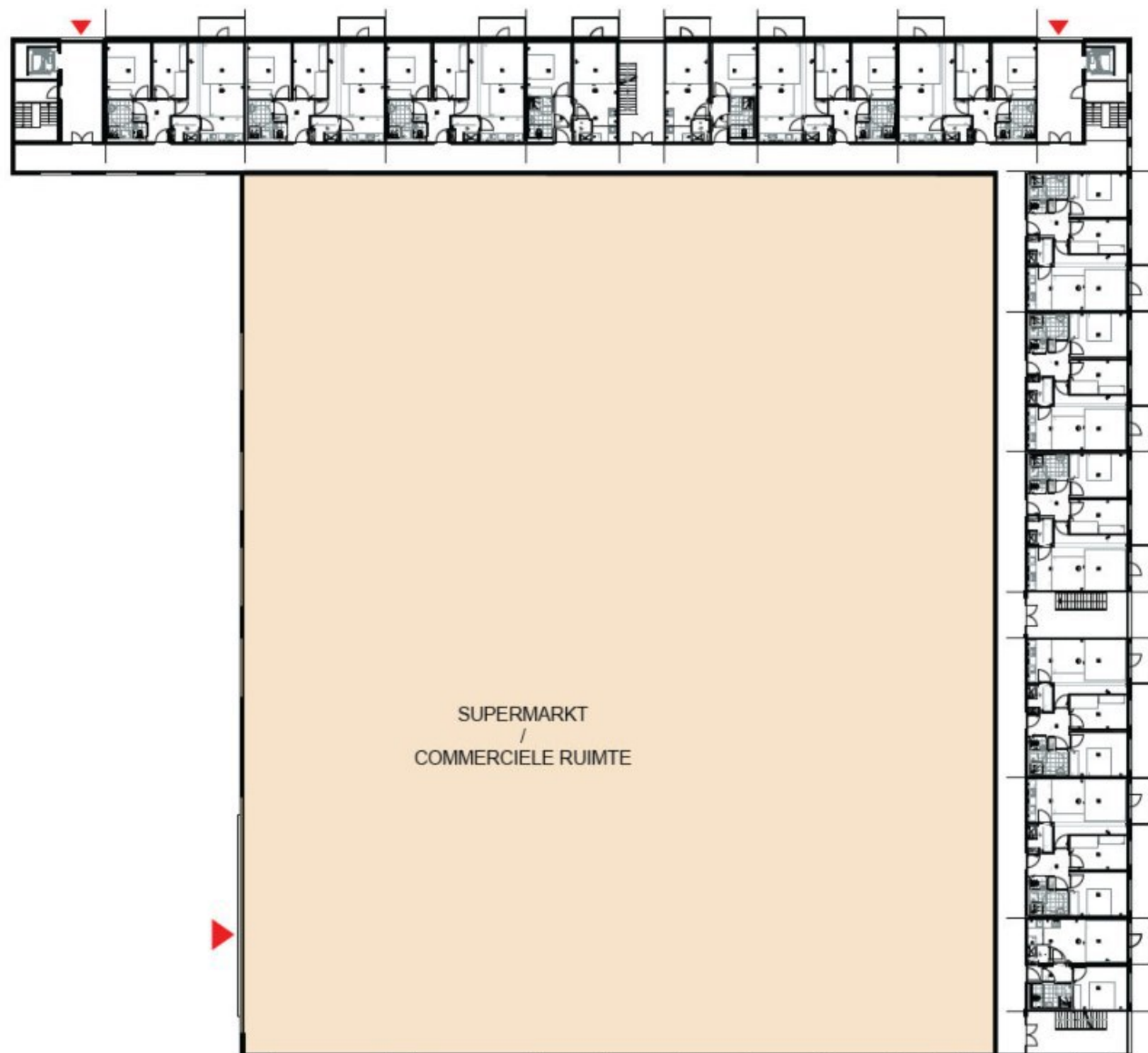


Projectnummer / Project 16665, BAT Zevenaar
Onderdeel impressie
Opdrachtgever OCSW 1 BV

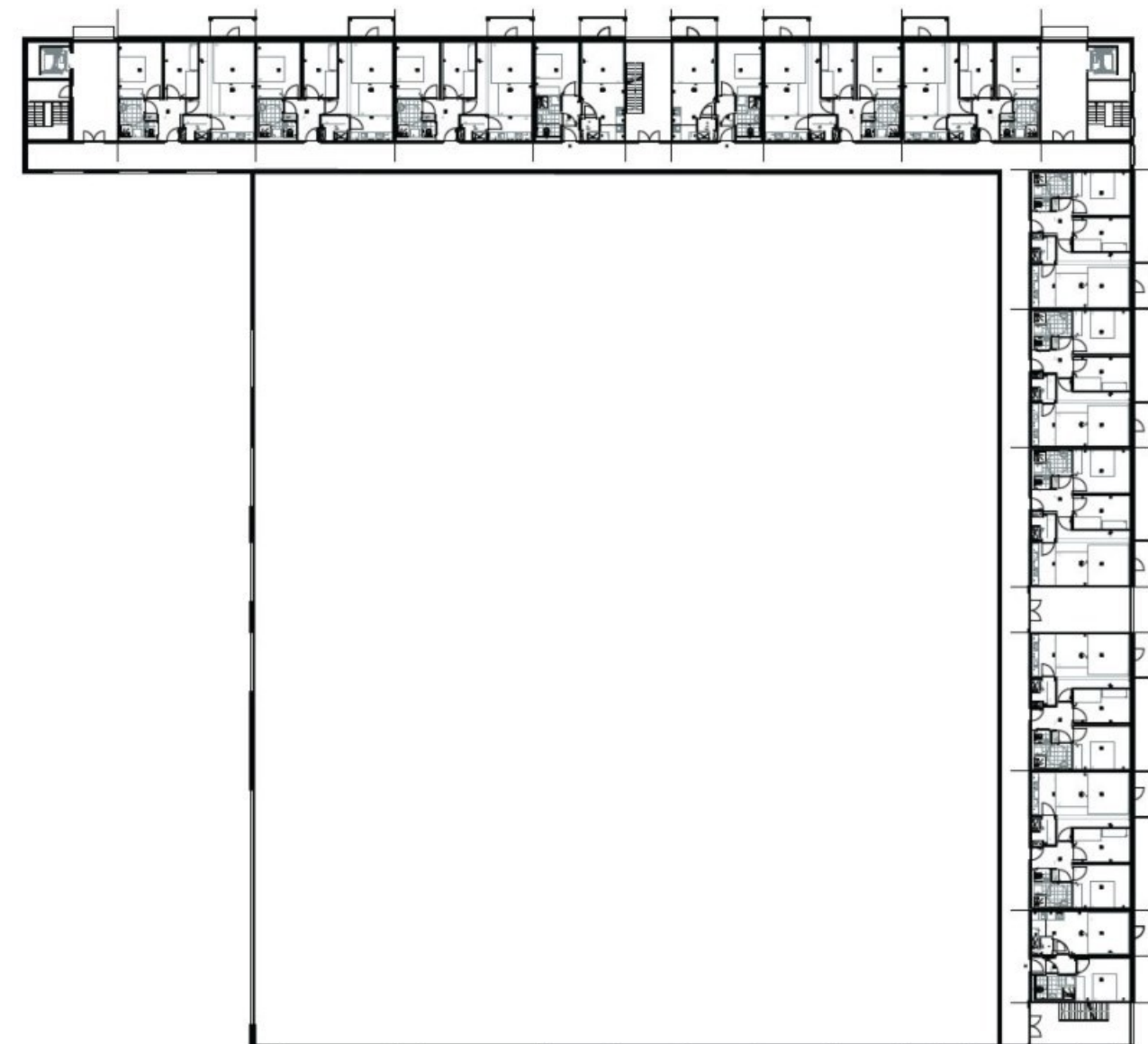
Datum 17-12-2021
Gewijzigd

Type
Getekend
Schaal

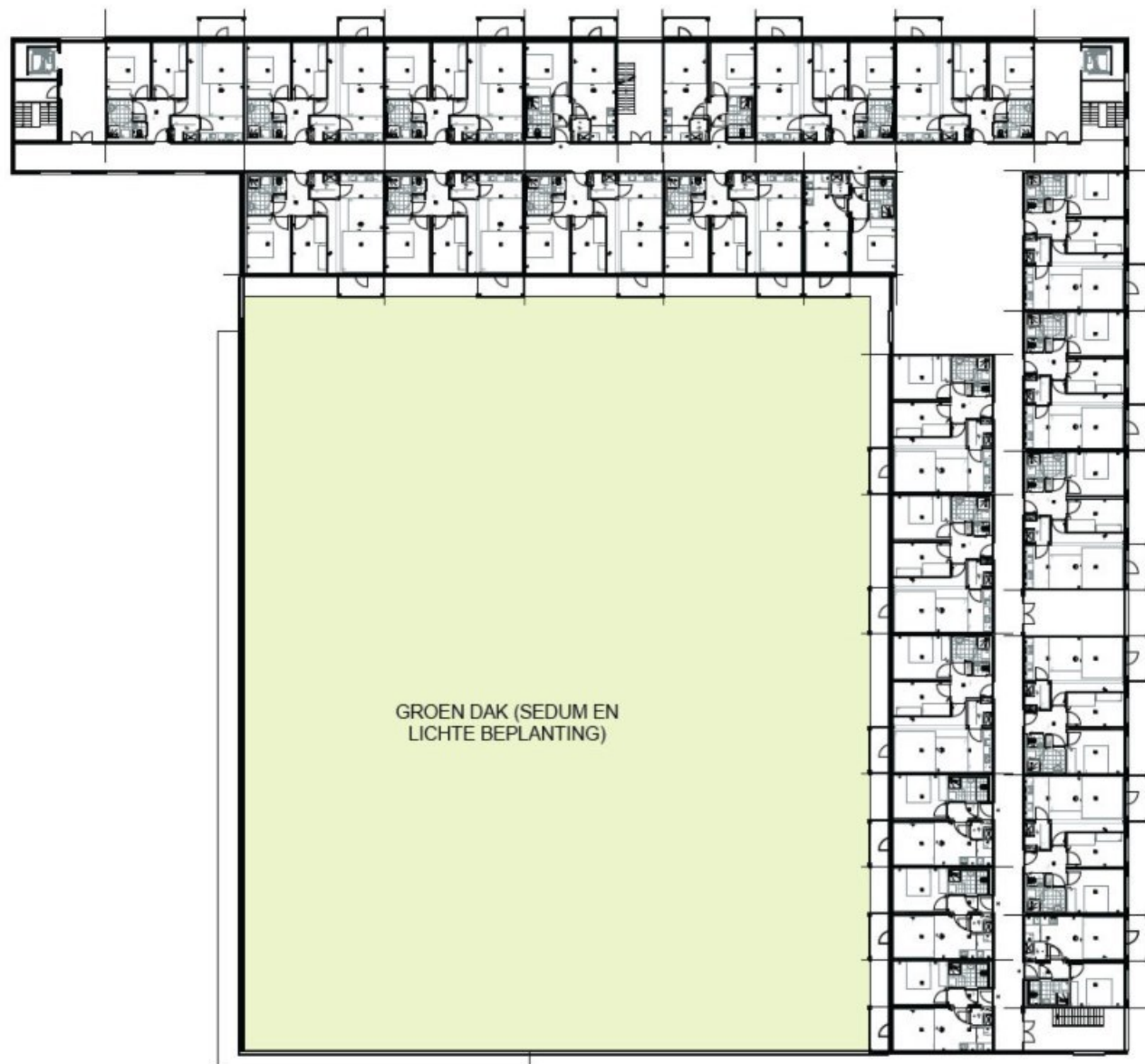
QUADRANT
architecten
Zevenbergen tel 0168 32 82 55 www.Qarch.nl



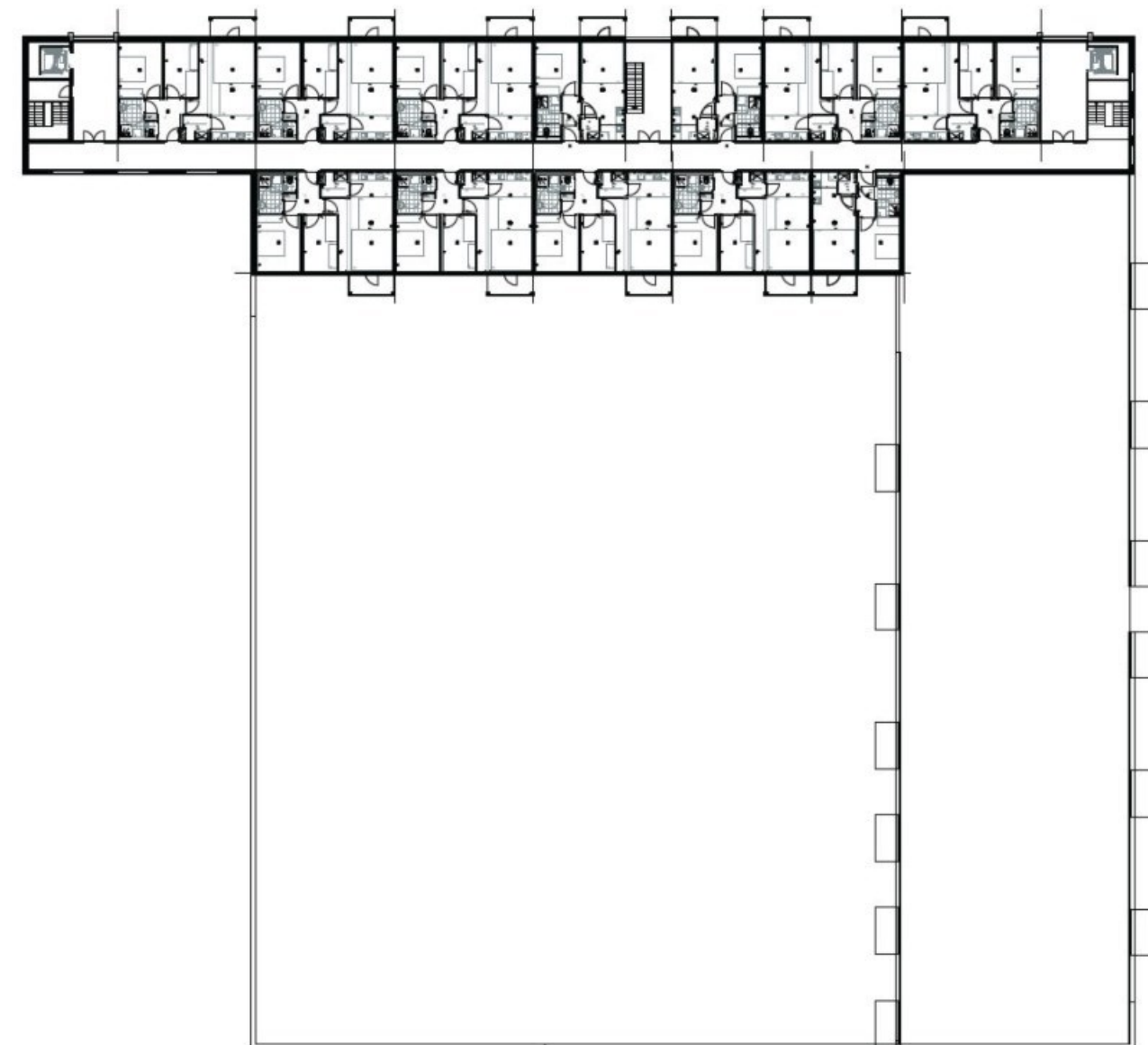
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



3e VERDIEPING

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 juli 2021 17:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Supermarkt BAT-terrein

Dag [REDACTED]

Naar aanleiding van jouw reactie op mijn adviesvraag t.a.v. een mogelijke supermarkt op het BAT-terrein gaat Solidiam een DPO uitzetten. Zij geven aan te werken met Bureau Stedelijke Planning. Van hen hebben zij begrepen dat de gemeente Zevenaar Locatis data heeft aangaande verkooppunten in Zevenaar (supermarkt, winkels, horeca, cultuur).

Solidiam vraagt nu bij zij deze gegevens kunnen opvragen en/of dat wij dat intern kunnen doen.

Graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:16
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Supermarkt op BAT-terrein
Bijlagen: 210603_BAT-terrein.pdf; 210603_480-00-01_BAT-terrein_masterplan.pdf

Dag [REDACTED]

Zoals je inmiddels volgens mij al vernomen hebt heeft Solidiam een 'masterplan' voor de tweede fase van het BAT-terrein ontwikkeld, waarin een forse verdichting van het aantal te realiseren woningen is opgenomen, maar ook een supermarkt (boven de bestaande parkeerkelder). Het vigerende bestemmingsplan BAT-terrein voorziet in een wijzigingsbevoegdheid hiertoe.

Op dit moment wordt de ontsluiting van de tweede fase van het BAT-terrein onderzocht. Hieruit zal moeten blijken of en in welke mate de voorgestelde verdichting qua ontsluiting (capaciteit en veiligheid) mogelijk is en of en hoe een eventuele supermarkt veilig en goed ontsloten kan worden.

Vooruitlopend op het ontsluitingsvraagstuk wil ik het college voorleggen of zij überhaupt / principieel medewerking zouden willen verlenen aan een supermarkt (3300 m² BVO) op deze locatie. Ik bereid hiertoe een collegeadvies voor en wil daarin uiteraard ook graag het standpunt vanuit economie opnemen. Graag ontvang ik hiervoor van jou, vanuit jouw verantwoordelijkheid, de voor- en nadelen van een supermarkt op deze locatie en het advies vanuit economie.

Bijgevoegd ter informatie het masterplan BAT fase 2 waarin de supermarkt is opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 26 juli 2021 18:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Supermarkt op BAT-terrein
Bijlagen: 210603_480-00-01_BAT-terrein_masterplan.pdf; 210603_BAT-terrein.pdf

Dag [REDACTED] en/of [REDACTED]

In het door Solidiam gepresenteerde masterplan voor de tweede fase van het BAT-terrein hebben zij een supermarkt opgenomen. Solidiam geeft aan dat in de regels van het Bestemmingsplan BAT onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om detailhandel toe te staan. Buiten de vraag of er ruimte in Zevenaar is voor (nog) een supermarkt en of voor de gemeente een supermarkt op deze locatie wenselijk is, wil ik graag weten wat er in het bestemmingsplan BAT Terrein opgenomen is t.a.v. een mogelijke supermarkt. Wat is er precies mogelijk? Welke omvang van een eventuele supermarkt is mogelijk? Zijn er (specifieke) voorwaarden opgenomen? Welk besluit / procedure is nodig?

Zou één van jullie mij van de gevraagde informatie kunnen voorzien?

Graag verneem ik of en wanneer ik de gevraagde informatie tegemoet kan zien. Alvast hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Uitgangspunten Samenwerkings- en Exploitatie-overeenkomst plangebied 'Enghuizen' te Zevenaar (**concept 7 april 2023**)

Partijen:

1. Gemeente Zevenaar, hierna te noemen 'gemeente'
2. Solidiam N.V. (c.q. juiste onderliggende B.V. waar de gronden zich in bevinden); hierna te noemen 'Solidiam'

Juridische inbedding:

- De overeenkomst komt in de plaats van de tot nu toe vigerende exploitatie-overeenkomst BAT-locatie d.d.....
- Partijen verklaren dat wederzijdse verplichtingen uit deze aflopende overeenkomst naar wederzijdse tevredenheid zijn vervuld
- Overeenkomst het betrekking op het nog niet ingevulde en met de aansluitende N.S-locatie uit te breiden deel van het plangebied (voormalig 'BAT-locatie', nu 'Enghuizen')

Overwegingen:

P.M. (vergelijkbaar met vigerende exploitatie-overeenkomst; toegesneden op huidige situatie)

Komen overeen:

1. Plangebied (gearceerd gebied bijlage 1)
 - Het plangebied omvat de nog niet in exploitatie gebrachte gronden van de voormalige BAT-locatie in eigendom van Solidiam
 - Het plangebied omvat tevens de door de gemeente te verwerven gronden van N.S.-vastgoed, gelegen direct ten zuiden van de voormalige BAT-locatie
 - Het plangebied omvat tevens (de gronden van) Huize Mathena in eigendom van Solidiam
 - Het plangebied omvat tevens het direct westelijk van voornoemde gronden van Huize Mathena en de gronden van N.S.-Vastgoed gelegen wegprofiel van het Stationsplein in eigendom van de gemeente Zevenaar
2. Masterplan
 - Voor de ontwikkeling en realisatie van het plangebied is door Solidiam in overleg met de gemeente integraal Masterplan opgesteld (bijlage 2), waarin de hoofdlijnen van ruimtelijke inrichting, woning- en functioneel programma en ontsluitingsstructuur zijn vastgelegd.
 - Partijen komen overeen in goed overleg het volledige Masterplan binnen voornoemde hoofdlijnen en nader te noemen planning nader uit te werken en te realiseren
3. Exploitatiegebieden
 - Binnen het plangebied bevinden zich twee exploitatiegebieden, te weten 'Exploitatiegebied A' (groen gearceerd in bijlage 3), te weten de gronden binnen het plangebied die nog in eigendom verkeren van N.S.-vastgoed en 'Exploitatiegebied B', omvattende de resterende gronden van het plangebied.
 - Verwerving en exploitatie van 'Exploitatiegebied A' geschiedt onder verantwoording van de gemeente. Verwerving geschiedt binnen de door de gemeente gehanteerde exploitatie-uitgangspunten
 - Exploitatie van 'Exploitatiegebied B' geschiedt onder verantwoording van Solidiam
4. Bestemmingsplan
 - Solidiam voert met omwonenden en belanghebbenden in de aanloop naar de opstelling van een bestemmingswijziging aan de hand van het masterplan overleg in overeenstemming met de gemeentelijke Participatienota.
 - Voorzover uitgangspunten in het masterplan c.q. deze overeenkomst strijdig zijn met het vigerende gemeentelijk beleid neemt de gemeente een besluit alvorens tot uitwerking van het bestemmingsplan wordt overgegaan.
 - Solidiam stelt voor haar rekening (in overleg met en ter goedkeuring door de gemeente) een (voor-)ontwerp bestemmingsplan op onderbouwd met de daarbij behorende onderzoeken volgens de wettelijke vereisten voor het (gehele) plangebied. Voorzover dit betrekking heeft op fase 1 BAT-locatie betreft dit een ontwerp wijziging binnen de vigerende bestemming.
 - De gemeente verleent (voorzover binnen haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

mogelijk) haar medewerking aan de goedkeuring van dit (voor-)ontwerpbestemmingsplan en draagt (in overleg met Solidiam) zorg voor verwerking (door Solidiam) c.q. beantwoording (gemeente) van eventuele zienswijzen en bezwaren. Bij eventuele beroepsprocedures vindt overleg tussen Solidiam en gemeente plaats over de wijze van juridische benadering.

- Partijen komen overeen alles in het werk te zullen stellen om de benodigde procedurele stappen te zetten om het bestemmingsplan nog binnen het huidige planologische regime tot stand te laten komen.

5. Programmatistische uitgangspunten:

- Het masterplan voorziet in de realisatie van aanvullend op de gerealiseerde woningbouw in fase 1 het volgende (woning)programma:

- 61 woningen in de sociale huursector, te realiseren door Baston Wonen

- 10 kleine betaalbare woningen binnen een prijsklasse tot € 250.000,=

- minimaal 78 woningen (huur/koop/grondgebonden/gestapeld) met een V.O.N.-prijs/stichtingskosten tot maximaal de N.H.G-grens verminderd met 10%

- 121 woningen in de vrije sector (grondgebonden/appartementen), eventueel deels om te zetten bij verdere verdichting (dus bij een hoger woningtotaal) in betaalbare woningen

- Voorts voorziet het masterplan in de realisatie van een supermarkt met een maximaal oppervlak van 2.250 m² B.V.O. en aanvullend maximaal (volgens vigerende bestemming) 65 woningen in plangebied 3b alsmede een (bijbehorende) parkeervoorziening van 265 parkeerplaatsen, waarvan 81 parkeerplaatsen (in deelgebruik) zijn aangewezen voor de supermarktfunctie.

6. Bouw- en woonrijp maken 'Exploitatiegebied B'

- Solidiam stelt binnen de kaders van de (vooraf) vastgestelde gemeentelijke uitgangspunten (bijlage 4) voor haar rekening bestek en -tekeningen op voor het toekomstig openbaar gebied en legt deze ter goedkeuring voor aan de gemeente; bij de dimensionering van de (ondergrondse) infrastructuur wordt rekening gehouden met aansluiting hierop van de in 'exploitatiegebied A' geprojecteerde infrastructuur en bebouwing; Nutsoverleg P.M.

- Engineering betreft tevens de herinrichting van het binnen het plangebied in eigendom van de gemeente verkerend deel van het Stationsplein

- Gemeente handelt het verzoek tot goedkeuring binnen redelijke termijn af

- Solidiam realiseert bouw- en woonrijp maken (gefaseerd) conform goedgekeurd bestek en tekeningen; gemeente houdt toezicht

- Na oplevering van het woonrijp maken van het (toekomstig) openbaar gebied wordt het openbaar gebied terstond om niet overgedragen door Solidiam aan de gemeente met inachtnaam van de op basis van de gemeentelijke uitgangspunten gehanteerde onderhoudstermijnen; de gemeente aanvaardt de overdracht terstond.

7. Bouw- en woonrijp maken 'exploitatiegebied A'

- Voorbereiding, goedkeuring en realisatie geschiedt in volledig eigen beheer van de gemeente

- Gemeente en Solidiam voeren overleg over fysieke en ruimtelijke afstemming van (de voorbereiding van) het bouw- en woonrijpmaken van de onderscheiden exploitatiegebieden.

- Gemeente en Solidiam stemmen de planning van werkzaamheden af op werkplanning en opleveringsschema van de in de wederzijdse exploitatiegebieden te realiseren bebouwing

8. Vergoedingen

- Solidiam betaalt aan de gemeente een vaste vergoeding voor capaciteitsinzet voor gemeentelijke projectleiding, ambtelijk overleg, toetsing en procedurele begeleiding van het bestemmingsplan alsmede ambtelijk overleg, toetsing en toezicht bouw- en woonrijp maken ten bedrage van € 250.000,=, te factureren in twee gelijke termijnen, te weten

- termijn 1 bij (raads-)vaststelling van het bestemmingsplan

- termijn 2 bij overdracht van het openbaar gebied van 'exploitatiegebied B'

- Solidiam betaalt aan de gemeente een vergoeding voor het (onherroepelijke en onbelaste) gebruiksrecht 81 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarktfunctie van totaal (een *n.o.t.k. bedrag in de orde tussen de € 4.000,= en € 5.000,= per parkeerplaats*)

9. Planschade

- Solidiam vrijwaart de gemeente voor claims van derden m.b.t. planschade in

'exploitatiegebied B'

10. Planning (P.M. bijlage 5)

- *De planning legt met name het traject tot vaststelling van het bestemmingsplan gedetailleerd vast*
- *De planning gaat uit van gelijktijdige realisatie van de onderscheiden exploitatiegebieden*

11. Overleg

- Voor regulier overleg stellen zowel gemeente als Solidiam een (gemandateerd) vertegenwoordiger aan
- Bestuurlijk overleg vindt plaats indien één der partijen daartoe verzoekt

12. Wijziging van de overeenkomst

- Partijen kunnen in overleg besluiten tot wijziging besluiten binnen de kaders van de gezamenlijke doelstelling voor de realisatie van het terrein.
- Partijen onderkennen de risico's m.b.t. de uitgangspunten van de overeenkomst en lopen nadrukkelijk niet vooruit op wijzigingen in het geval van het voordoen van een van dergelijke risico's; in een dergelijk onverhoopt voorval treden partijen in open overleg om te bezien of het mogelijk is met wederzijdse instemming de gezamenlijke doelstellingen voor de ontwikkeling van het plangebied alsnog op een aangepaste wijze kunnen worden gerealiseerd.
- Partijen kunnen in het uiterste geval bij het optreden van de volgende risico's, te weten
 - het niet kunnen verwerven door de gemeente van de gronden van N.S.-vastgoed binnen de door haar gestelde exploitatievoorwaarden
 - het niet door de gemeente kunnen voldoen aan de programmatische uitgangspunten van de overeenkomst
 - het niet (binnen de door Solidiam gehanteerde exploitatie-uitgangspunten) kunnen realiseren van de verkeerskundige aansluiting op het Stationsplein
 - Toegekend bezwaar of beroep op (essentiele onderdelen van) het bestemmingsplan eenzijdig de overeenkomst opzeggen zonder verplichting tot (schade-)vergoeding aan de andere partij.

13. Geschillen (geschillenregeling P.M.)

14. Einde van de overeenkomst

- De overeenkomst eindigt bij (het voldoen aan de onderhoudstermijn van) oplevering van het openbaar gebied in de onderscheiden exploitatiegebieden
- De overeenkomst eindigt als aan alle wederzijdse (betalings-)verplichtingen is voldaan
- Tussentijdse beëindiging is uitsluitend mogelijk volgens het bepaalde in artikel 12
- De overeenkomst eindigt van rechtswege binnen 5 jaar na ondertekening van de overeenkomst

15. Ondertekening

16. Bijlagen

1. Plangebied
2. Masterplan
3. Exploitatiegebied A
4. Gemeentelijke uitgangspunten bouw- en woonrijp maken
5. Planning

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 16:58
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Uitnodiging informatie-/participatie-avond Enghuizen (voormalig BAT-terrein)
Zevenaar 9 mei aanstaande

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [REDACTED]@solidiam.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)



Informatie-/Participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Fase 2 te Zevenaar

Beste bewoner(s) en belangstellende(n), raadsleden,

Na succesvolle afronding van de voormalige BAT-locatie, presenteren wij u graag onze globale plannen voor ontwikkeling van de tweede fase van dit gebied, dat inmiddels de naam Enghuizen heeft gekregen.

Datum: 9 mei aanstaande

Tijd: van 19:30 tot 21:30 uur

Plaats: Het Musiater, Bommersheufsestraat 62, 6901 JZ Zevenaar

De ontwikkelingsvisie is met inzet van deskundigen totstandgekomen na onderzoek en gesprekken met de gemeente Zevenaar. Het voornemen is om hier verschillende woningtypen, alsmede een supermarkt van maximaal 2.250m² BVO te realiseren.

Voor wij in overleg met gemeente, stedenbouwkundige en architecten tot verdere uitwerking van het (bestemmings-)plan overgaan zijn wij benieuwd naar uw mening en ideeën. Tijdens de bijeenkomst op 9 mei kunt u kennisnemen van de globale ontwikkelingsvisie, maar heeft u ook alle gelegenheid uw bevindingen en suggesties voor de verdere uitwerking kenbaar te maken en vragen te stellen aan ons en aanwezige deskundigen.

Wij kijken uit naar uw aanwezigheid en actieve inbreng op 9 mei aanstaande.

Om enig zicht te hebben op de belangstelling verzoeken wij u zich aan te melden voor de bijeenkomst op onze project-website www.woonparkbat.nl. Ook kunt u zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief en kunt u na 9 mei de op deze avond gepresenteerde informatie terugvinden.

Meld u aan voor de bijeenkomst

Met vriendelijke groet,
Solidiam N.V.


Projectleider Enghuizen Zevenaar

Wil je geen mails meer ontvangen van deze afzender? [Uitschrijven](#)



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: maandag 27 september 2021 16:29
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Uitwerking BAT-fase 2 en werkatelier op 12 oktober

Beste [REDACTED]

Ik heb vanochtend nog even doorgesproken met [REDACTED] en wij zijn tot de conclusie gekomen, dat het voor de voortgang toch handig is als wij parallel aan jullie (voorbereiding tot) besluitvorming over de Babberichseweg wij toch al vast de nadere slag van de uitwerking van het Masterplan laten uitwerken door MVSA en deze met jullie bespreken zoals gepland op 12 oktober om 10.00 uur tot 13.00 uur. [REDACTED] kan daarbij aanwezig zijn.

Het zou mooi zijn als daarna (tweede helft oktober) een bestuurlijk overleg gepland wordt waarin zoals jij dat noemt het net zou kunnen worden opgehaald en door ons gezamenlijk voorbereide besluiten over ontsluiting, supermarkt, principe-opzet masterplan alsmede financiële uitgangspunten kunnen worden geagendeerd.

Mee eens?

Hoor ik graag

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 1 december 2021 21:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Voorbereiding bestuurlijk overleg BAT-terrein

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED],

Zoals eind van de middag besproken hierbij een beknopte leidraad voor het bestuurlijk overleg met Solidiam t.a.v. het BAT-terrein, morgenochtend.

Masterplan 2^e fase

- Het lijkt me goed om gezamenlijk vast te stellen waar we het wel over eens zijn en waarover niet
- Dit betekent dat het Masterplan voor de 2^e fase in principe 'vastgesteld' kan worden, wat wil zeggen dat het Masterplan voldoende mogelijkheden in zich heeft en gedragen wordt om verder uit te werken.
- Dit en het vervolgproces op hoofdlijnen zou vastgelegd kunnen worden in een intentieovereenkomst.
- Het lijkt me goed om aandacht te vragen voor de afstemming met de woningcorporatie Baston, immers uitgangspunt voor ons is dat Baston de sociale huurwoningen uit de 2^e fase gaat realiseren en exploiteren.

Supermarkt

- Uit ambtelijk overleg blijkt dat Solidiam de mogelijkheid van een supermarkt in de 1^e fase niet los wil laten.
- Het gesprek wat we ambtelijk met Bureau Stedelijke Planning hebben gehad (het bureau wat het economisch onderzoek heeft opgesteld) geeft voor ons geen aanleiding tot een aangepast advies. Ook Bureau Stedelijke Planning heeft aangegeven dat hun advies / conclusies op hoofdlijnen niet wijzigt na het gesprek.
- Mogelijk zullen ze ook aanvoeren dat in het bestemmingsplan staat opgenomen dat met de komst van een supermarkt de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld.
- Solidiam zal proberen met compenserende maatregelen (o.a. extra sociale huurwoningen) of aanpassingen (o.a. minder m² BVO supermarkt) alsnog medewerking te krijgen voor deze supermarkt.
- Ook bestaat het risico dat zij zich niet bij een eventueel besluit (na principeverzoek daartoe) neerleggen.

Verrekening gemaakte kosten gemeente 2020 en 2021

- De gemaakte interne gemeentelijke kosten voor 2020 en 2021 bedragen ca. € 125.000,--.
- De (extra) legeskosten voor 'de 6 woningen' bedraagt ca. € 30.000,--.
- Solidiam heeft voor het woonrijp maken van de 1^e fase een borg van € 100.000,-- naar de gemeente overgemaakt. Hier is (tot op heden) geen aanspraak op gemaakt.
- Voorstel van Solidiam is dat (extra) legeskosten voor 'de 6 woningen' worden verrekend met de gemaakte interne gemeentelijke kosten voor 2020 en 2021 en dat de gemeente de borg niet terugbetaald.

Advies: instemmen met dit voorstel, vastleggen in de intentieovereenkomst en bezien op welke wijze dit nog nader formeel afgehecht dient te worden.

Afspraken te maken interne gemeentelijke kosten t/m vaststelling bestemmingsplan

- Solidiam heeft voorgesteld de interne gemeentelijke kosten tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan fixed price af te kopen voor € 250.000,--.
- Op basis van het huidige interne uurtarief betekent dit dat de gemeente voor dit bedrag t/m de vaststelling van het bestemmingsplan ca. 2700 uur kan besteden aan de 2^e fase. Uitgaande van een normaal proces lijkt dit meer dan ruim voldoende. Uitgaande van een wat stroever proces, wat in de lijn der verwachtingen ligt, lijkt dit nog steeds ruim voldoende. Immers uitgaande van doorlooptijd van 1,5 jaar tot vaststelling van het bestemmingsplan, betekent dit gedurende 1,5 jaar een beschikbare tijdsbesteding van 40 uur / week.

- Belangrijk om te vermelden dat dit exclusief de legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan is. Immers, legesheffing betreft een belastingmaatregel. Overigens betreffen deze legeskosten ca. € 7.500,--.

Advies: instemmen met dit voorstel, vastleggen in de intentieovereenkomst en bezien op welke wijze dit nog nader formeel afgehecht dient te worden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]

Projectmanager



[Redacted Email] [@zevenaar.nl](mailto:[Redacted Email]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: woensdag 27 juli 2022 15:18
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Voorstel plandeel 3b BAT-locatie
Bijlagen: studie 17-12-2021.pdf

Beste [REDACTED]

Tijdens ons laatste overleg heb je globaal kennisgenomen van het eerder aan de gemeente verzonden voorstel voor de invulling van plandeel 3B (zie bijlage)

Wij willen dit voorstel graag op korte termijn voorleggen aan Welstand en vervolgens verder uitwerken tot een (reguliere) aanvraag omgevingsvergunning.

Om binnen de vigerende bestemming het plan te kunnen aanvragen zijn in afwijking van het eerder beoordeelde plan op de juiste wijze (met de juiste subaantallen) verdeeld over de beide bestemmingsplandelen.

Daarnaast is een bedrijfsruimte van 3300 m2 opgenomen die nu (conform het voor Solidiam uiteindelijke doel, maar waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden) betiteld is als Supermarkt; bij de indiening zal deze aangevraagd worden binnen de bestemmingscategorieën die zonder gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid toegelaten zijn. Dit bespoedigt de realisatie van de bebouwing op deze locatie, hetgeen voor eenieder wenselijk is. Ten behoeve van een reguliere vergunningverlening is dan uitsluitend de kruimelregeling noodzakelijk m.b.t. de (goot)hoogte, e.e.a. conform het eerdere planvoorstel.

In het kader van dit laatste zou jij kunnen aangeven of de gemeente akkoord is met voorgestelde massavorming, zodat wij het daarna kunnen voorleggen aan Welstand?

Ik hoor graag van je

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 april 2021 17:14
Aan: [REDACTED]
CC: Nanne van Dellen
Onderwerp: Wensenlijst Solidiam en gemeente als voorbereiding op bestuurlijk overleg, vrijdag a.s.
Bijlagen: Wensenlijst Gemeente Solidiam2021 Aanv. LvD 21 apr 2021.docx

Dag [REDACTED]

Bijgevoegd de door Solidiam opgestelde en door mij aangevulde wensenlijst voor ontwikkeling van het BAT terrein (+ een punt t.a.v. het Raadhuisplein). Op basis van hetgeen we maandagochtend jl. hebben besproken heb ik mijn aanvullingen / opmerkingen / wijzigingen toegevoegd. Wil jij daar eens kritisch naar kijken?

Ik heb morgenmiddag 14.00 uur een ambtelijke voorbereidingsoverleg met Solidiam, waar we deze aangevulde wensenlijst willen bespreken!

Overigens heb ik vanochtend ook nog met Nanne over het kostenverhaal gesproken. Nanne zit hier in beginsel strak in! Ik heb dat ook zo kort en krachtig in deze wensenlijst aangegeven. Ik ga nu op verzoek van Nanne onze gemaakte kosten (proberen te) specificeren, zodat we in een vervolgoverleg met Nanne erbij eventueel een inhoudelijke discussie kunnen voeren en onderbouwen. Ondertussen heb ik ook de vraag bij Hekkelman uitgezet om te adviseren over onze positie t.a.v. het kostenverhaal zoals opgenomen in de Exploitatieovereenkomst. Daarnaast ga ik op verzoek van Nanne één of meerdere scenario's uitwerken om tot een eventuele package deal te komen.

De financiële aangelegenheden zullen vrijdag bij Solidiam ongetwijfeld tot frustratie en reactie leiden. Is niet erg, maar dan weet je dat in ieder geval.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 08:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Wijzigingsbevoegdheid supermarkt in bestemmingsplan BAT-terrein
Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Bij de ontwikkeling van de tweede fase van het BAT-terrein heeft Solidiam aangegeven gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen t.b.v. een supermarkt.



Zou jij voor mij op basis van het bestemmingsplan willen bezien wat de positie van de gemeente is. Met andere woorden:

- Kan een supermarkt van deze omvang op basis van het bestemmingsplan?
- Welke voorwaarden staan er in het bestemmingsplan opgenomen?
- Kan Solidiam medewerking (juridisch) afdwingen?
- Welke 'vrijheid' heeft de gemeente in deze?

Graag (indien mogelijk) je spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl