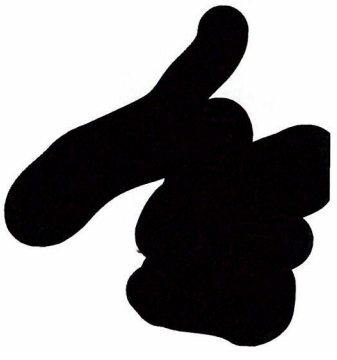
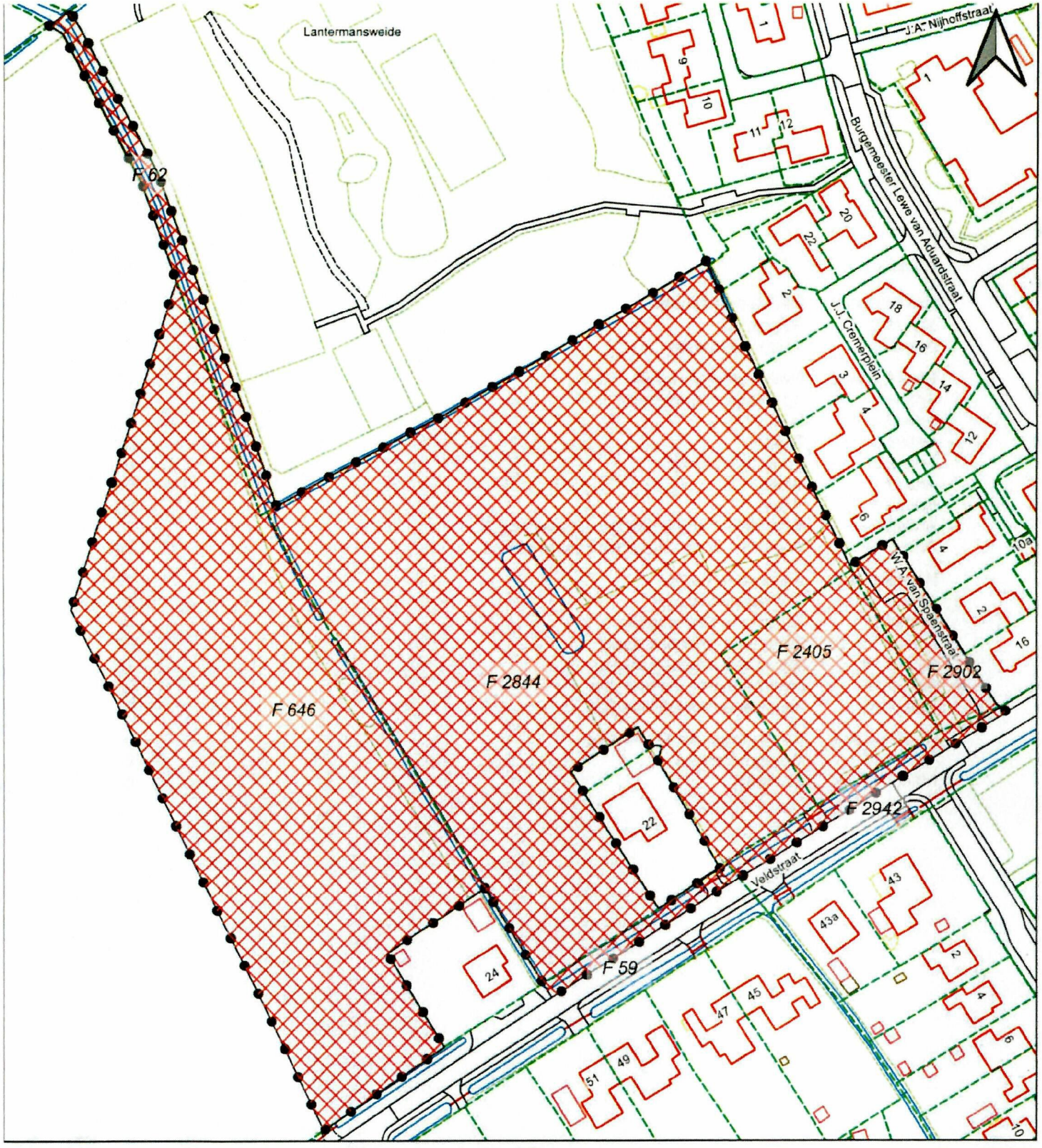
Regels		**50**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**51**
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	56
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**57**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	57
Artikel 4	Bos	60
Artikel 5	Groen	62
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	64
Artikel 7	Water	66
Artikel 8	Wonen	67
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 3	71
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachting 4	74
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**77**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 12	Algemene bouwregels	77
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	78
Artikel 16	Algemene procedureregels	79
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**80**
Artikel 17	Overgangsrecht	80
Artikel 18	Slotregel	80





Zetten, Plan Veldzicht

Exploitatiegebied bij exploitatieovereenkomst Veldzicht Zetten.

Bijlage 3.

Kadastrale aanduiding

Gemeente: Valburg
Sectie: F
Perceelnr.: 646, 2844, 2405, 2902, 2942 (ged.), 59 (ged.) en 62 (ged.)

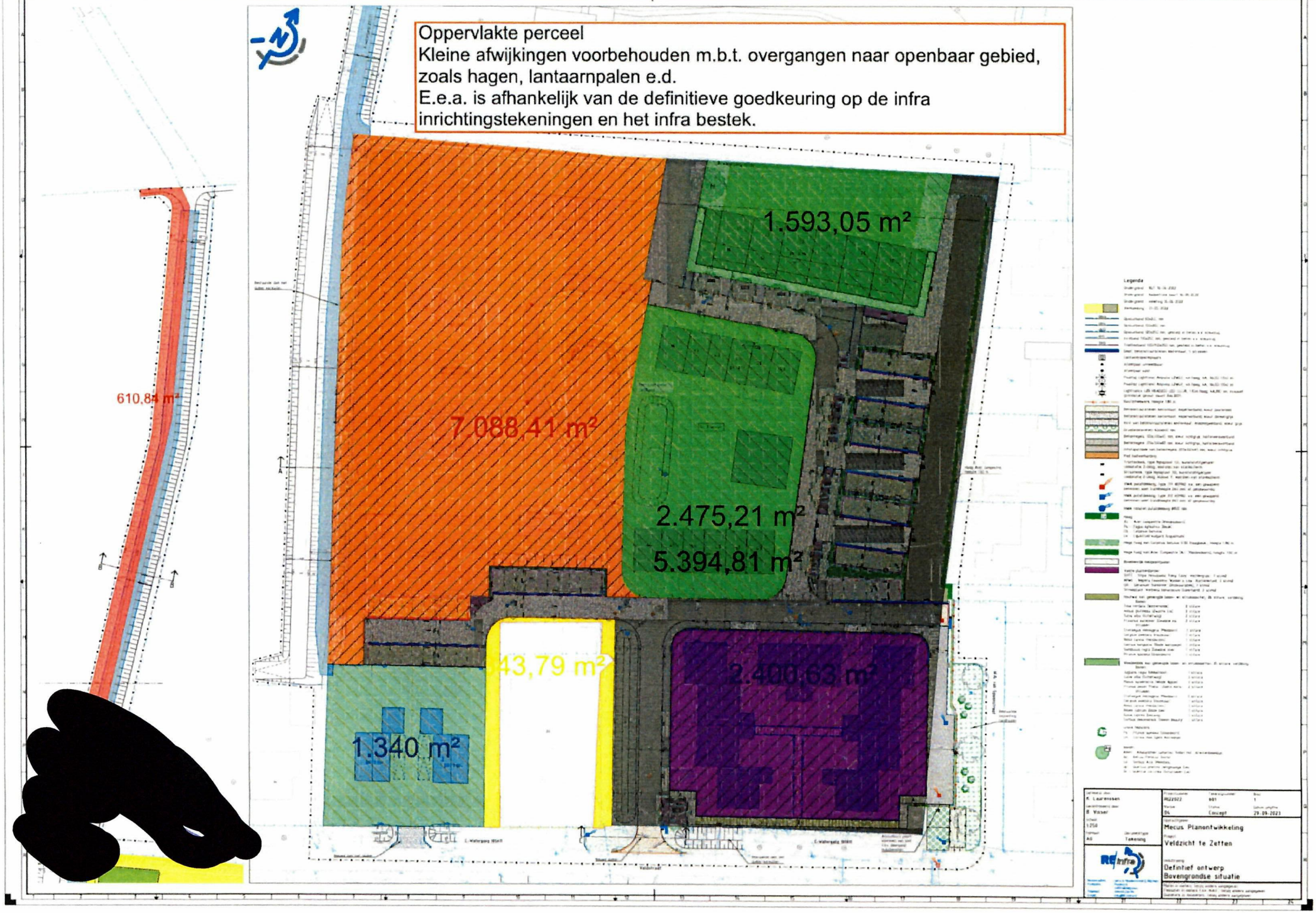
Zaaknr.:	2023-068257
Teknr.:	D2023-12-003351
Versie:	Concept
Datum:	06-12-2023
Schaal:	1:1.500
Formaat:	A4
Get:	HEIJNEJ1

Legenda
- Plangebied
- Kadaster

gemeente Overbetuwe

Strategie & Projecten

Dorpsstraat 67, Elst / Postbus 11, 6660 AA Elst T: (0481) 362 300 F: (0481) 372 482 E: info@overbetuwe.nl www.overbetuwe.nl
IBAN: NL 03 BNGH 028 50 92 030 KvK nummer 51178567


Oppervlakte perceel
Kleine afwijkingen voorbehouden m.b.t. overgangen naar openbaar gebied, zoals hagen, lantaarnpalen e.d.
E.e.a. is afhankelijk van de definitieve goedkeuring op de infra inrichtingstekeningen en het infra bestek.
610,84 m²
7.088,41 m²
1.593,05 m²
2.475,21 m²
5.394,81 m²
43,79 m²
1.340 m²
2.400,63 m²
Legenda
Mecus Planontwikkeling
Veldzicht te Zetten
Definitief ontwerp
Bovengrondse situatie

Plan Veldzicht Zetten 02-11-2023 (planning ovb onvoorziene omstandigheden)

Taak

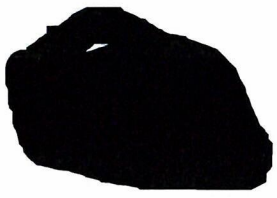
Naam	Begin datum	Eind datum
Voorlopig Ontwerp	01-04-22	29-04-22
Presentatie aanwonenden	02-05-22	02-05-22
Aanpassen VO Stedenbouw	03-05-22	10-06-22
Bestemmingsplan maken	13-06-22	09-11-23
Onderzoeken ruimtelijke onderbouwing	13-06-22	10-02-23
VO infra en raming	11-07-22	23-12-22
DO Stedenbouw plus Beeldkwaliteitsplan	02-01-23	17-01-23
DO Stedenbouw inleveren bij gemeente tbv Projectkamer	18-01-23	18-01-23
DO Stedenbouw beoordelen gemeente Projectkamer	26-01-23	26-01-23
Aanpassing DO Stedenbouw nav Projectkamer	26-01-23	17-02-23
Vertraging Parkeren/Veiligheidsregio/Aanpassing plan DGM	20-02-23	28-04-23
Koopovereenkomsten in concept aanleveren aan partijen	01-05-23	01-05-23
DO infra met raming	01-05-23	02-06-23
DO infra bestek definitief en getoetst door gemeente	01-01-24	09-02-24
Einddocument toetsen en afronden gemeente	02-02-24	02-02-24
Presentatie aanwonenden DO	19-07-23	19-07-23
Koopovereenkomst DIJME WSV	15-11-23	15-11-23
Koopovereenkomst DIJME CPO DGM	01-02-24	01-02-24
Eindocument BP / BKP / DO + bestek / Participatieverslag	10-11-23	30-11-23
Sluiten anterieure en planschade ovk gemeente ovb	01-12-23	01-12-23
Einddocument gereed gemeente	04-12-23	04-12-23
Voorbereiding gemeente ter inzagelegging	04-12-23	19-12-23
Ter inzagelegging Bestemmingsplan	20-12-23	30-01-24
Voorbereiding vaststelling Bestemmingsplan	31-01-24	23-04-24
Beroepstermijn	24-04-24	04-06-24
Vergunningen 8 + 6 weken	05-06-24	10-09-24
Bouwrijp maken	11-09-24	08-10-24
[redacted]	09-10-24	15-07-25
[redacted]	25-06-25	29-07-25

Plan Veldzicht Zetten 02-11-2023 (planning ovb onvoorziene omstandigheden)

2 nov. 2023

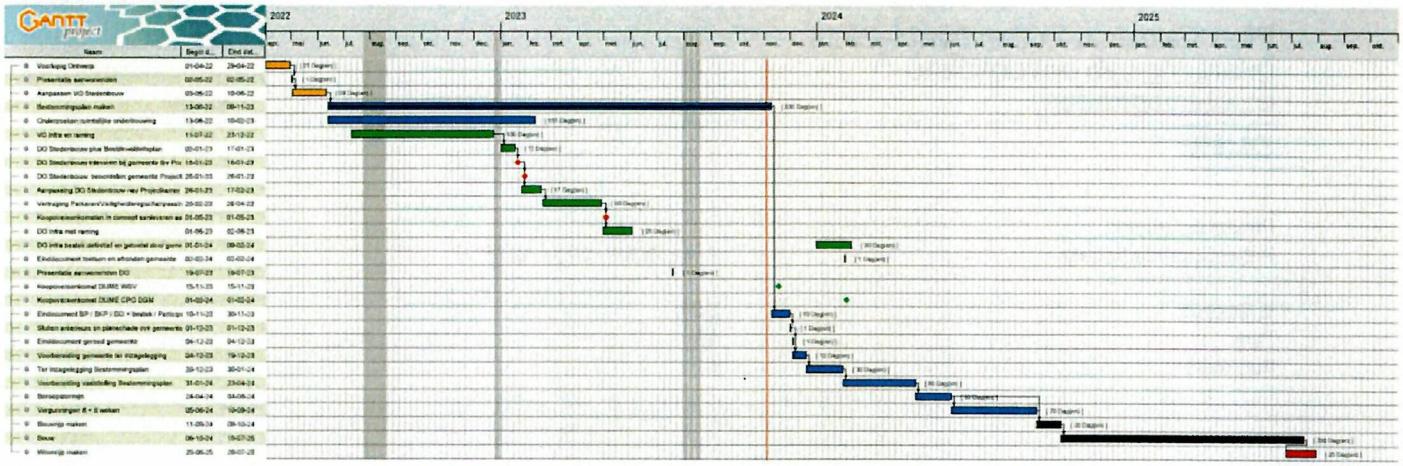
DIJME

Project beheerder	
Project start/einde data	1 apr. 2022 - 30 jul. 2025
% Gereed	26%
Taak	29
Personen	0



Plan Veldzicht Zetten 02-11-2023 (planning ovb onvoorziene omstandigheden)

Gantt Grafiek



Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

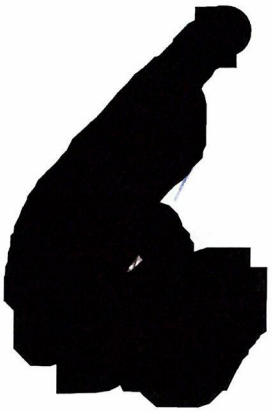
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd

In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum	13-12-2023
Gemeente	**Overbetuwe**
Projectnaam	**Veldzicht Zetten**
Projectnummer	**2023-055859**
Totaal aantal gewogen eenheden	**49**

Naam grondeigenaar: **DijMe B.V.**
Aantal gewogen eenheden: **49**

	totaal resultaat exploitatieplan	euro's	aandeel in de plankosten 100% euro's	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling vergoedingspercentages zelf invoeren	vergoeding voor deze produkten euro's	te betalen aan de gemeente euro's
	Verwerving	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -
	Stedenbouw	€ 46.150	€ 46.150	Maximaal 90%	€ 36.920	€ 9.230
2.1	Programma van Eisen	€ 11.360	€ 11.360	☑ 2.1 80%	€ 9.088	€ 2.272
2.2	Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 ...%	€ -	€ -
2.3	Masterplan	€ -	€ -	☐ 2.3 ...%	€ -	€ -
2.4	Beeldkwaliteitsplan	€ 6.958	€ 6.958	☑ 2.4 80%	€ 5.566	€ 1.392
2.5	Stedenbouwkundig plan	€ 17.395	€ 17.395	☑ 2.5 80%	€ 13.916	€ 3.479
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 10.437	€ 10.437	☑ 2.6 80%	€ 8.350	€ 2.087
	Ruimtelijke Ordening	€ 45.795	€ 45.795	Maximaal 60%	€ 22.898	€ 22.898
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€ 45.795	€ 45.795	☑ 3.1 50%	€ 22.898	€ 22.898
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 ...%	€ -	€ -
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	€ -	€ -	☐ 3.3 ...%	€ -	€ -
	Civiele en cultuur techniek	€ 178.488	€ 178.488	Maximaal 80%	€ 142.790	€ 35.698
4.1	Planontwikkeling	€ 54.996	€ 54.996	☑ 4.1 80%	€ 43.997	€ 10.999
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 123.492	€ 123.492	☑ 4.2 80%	€ 98.793	€ 24.698
	Landmeten/vastgoedinformatie	€ 4.076	€ 4.076	Maximaal 90%	€ 3.668	€ 408
5.1	Kaartmateriaal	€ 4.076	€ 4.076	☑ 5.1 90%	€ 3.668	€ 408
	Communicatie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
6.1	Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☑ 6.1 80%	€ -	€ -
	Management	€ 46.454	€ 46.454	Maximaal 90%	€ 25.550	€ 20.904
7.1	Projectmanagement	€ 46.454	€ 46.454	☑ 7.1 55%	€ 25.550	€ 20.904
7.2	Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	☐ 7.2 ...%	€ -	€ -
	Planeconomie	€ 20.486	€ 20.486	Maximaal 90%	€ 18.437	€ 2.049
8.1	Planeconomie	€ 20.486	€ 20.486	☑ 8.1 90%	€ 18.437	€ 2.049
	totaal	€ 341.448	€ 341.448		€ 250.263	€ 91.185



Planschadeovereenkomst artikel 6.4a Wro

Gemeente Overbetuwe

en

DIJME ONTWIKKELING B.V.

inzake

Veldzicht te Zetten

Versie: eindversie d.d. 14 december 2023
Team Strategie & Projecten /Team Omgeving
Registratienummer: 2023-055859

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens het Mandaatbesluit gemeente Overbetuwe 2023 rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 19 december 2023 (archiefnummer: 2023-055859), hierna te noemen: **"Gemeente",**

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DIJME B.V., gevestigd te Huissen, kantoorhoudende 6851 TD, Primulalaan 2a16, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nr. 85397660, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [redacted]
hierna te noemen: "**de verzoeker**";

gemeente en verzoeker hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**";

OVERWEGENDE DAT:

a. de verzoeker bij de gemeente een verzoek om planologische medewerking heeft ingediend voor het woningbouwproject Veldzicht te Zetten en gelijktijdig met de onderhavige overeenkomst een exploitatieovereenkomst is aangegaan voor de ontwikkeling van dit project;
b. dit project in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
c. derhalve de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan of een afwijking van het genoemde bestemmingsplan;
d. de gemeente pas kan besluiten tot medewerking aan een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
e. de verzoeker heeft verzocht om herziening van dit bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, hierna te noemen: "Wro" ten behoeve van zijn project;
f. de gemeente in eerste onderzoek geen planologische beletselen van doorslaggevende betekenis heeft geconstateerd;
g. er evenwel uit de gevraagde planologische maatregel schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro op grond waarvan er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
h. de gemeente bereid is, de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade, te vermeerderen met de bijkomende advieskosten, volledig aan de gemeente te betalen;
i. de gemeente een Verordening advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Overbetuwe 2008 heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming planschade;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2
De gemeente zal de verzoeker zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt getroffen door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Overbetuwe 2008.

Artikel 3
De verzoeker en al zijn rechtsopvolgers onder algemene titel, verbinden zich om aan de gemeente de onherroepelijk vastgestelde planschade, de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand en de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, een en ander overeenkomstig artikel 6.5 Wro te betalen.

Artikel 4
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt getroffen door de gemeente, het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mede delen. Ter uitvoering van het in artikel 3 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de datum van verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL03 BNGH 028.50.92.030 ten name van de gemeente Overbetuwe bij de Bank Nederlandse Gemeenten onder vermelding van "Planschadekosten Veldzicht".

Artikel 5
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt getroffen of niet in werking zal treden, respectievelijk de gevraagde planologische maatregel wordt vernietigd. Ook vervalt deze overeenkomst op het moment dat er ex artikel 6.1, vierde lid Wro geen verzoeken om tegemoetkoming in schade meer kunnen worden ingediend en alle lopende verzoeken zijn afgewikkeld.

Artikel 6
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 7
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

paraaf gemeente [redacted] para[redacted]

Artikel 8

1. Alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. Partijen onderkennen dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking zal treden. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze overeenkomst niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met begrippen en/of vergelijkbare bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen c.q. bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zo nodig onder aanpassing van de tekst van deze overeenkomst.
3. De Gemeente zal in de openbaarheid besluiten over deze overeenkomst, waardoor de inhoud van deze overeenkomst openbaar is.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Zetten op 8 februari 2024
Namens de gemeente,

te Zetten op 8 feb
Namens de



