gemeente Rheden

In Tweevoud verzenden

[redacted]

datum	ons kenmerk	uw brief/kenmerk
21 september 2023	806807	

behandeld door	telefoonnummer	bijlage(n)
[redacted]	[redacted]	5

onderwerp
Intentieovereenkomst vervaardigen herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26.

Geachte [redacted],

Aanleiding
Namens u is een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening. [redacted] heeft een huidig erfpachtovereenkomst voor de grond aan de Brinkweg 24-26. Dit heeft zowel betrekking op de grond van het woonerf als de grond van de voormalige kwekerij. Op de grond zijn opstallen gevestigd die, middels een opstalrecht, eigendom zijn van [redacted]. Dit houdt in dat alleen het bloot eigendom van de grond in handen is van de gemeente. In 2019 zijn de activiteiten van de kwekerij gestopt. [redacted] wil nu graag overgaan tot verkoop van de woningen.

Omschrijving verzoek
Uw verzoek betreft het toewijzen van de bestemming 'Wonen' aan twee bestaande bedrijfswoningen aan de Brinkweg 24 en 26 te Rheden. Tegelijkertijd zal de aangrenzende bedrijfsgrond (zonder bouwvlak) op wens van de gemeente de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegewezen krijgen om hier ruimte te creëren voor natuurinclusieve landbouw. Daarmee worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd.

Programmatisch wijzigt niets in die zin dat er twee woningen op het perceel staan en dat dat ook de insteek is van de bestemmingsplanherziening, zonder dat er sloop of nieuwbouw plaatsvindt. De casus wordt opgevat als een functieverandering.

Ligging plangebied
De locatie voor het op te stellen bestemmingsplan betreft Brinkweg 24 en 26 te Rheden inclusief de aangrenzende grond wat in gebruik is als kwekerij. De locatie is landelijk, maar aan de rand van de woonkern Rheden gelegen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie D, nummers 8019 en 8020. Op de volgende afbeelding zijn de percelen groen gearceerd weergegeven.



Vigerende ruimtelijke plannen
Het perceel, waarop de herziening betrekking heeft, ligt binnen het plangebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 augustus 2010 en 'Landelijk Gebied, 1e herziening aanpassingen plankaart en regels, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2010, gelden. Het perceel heeft volgens de geldende bestemmingsplannen de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak.

De gronden zijn voorts gelegen in het 'Parapluplan archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling buitenplaatsen', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2014. Daarin hebben de percelen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' toegekend gekregen. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bestemmingsplanherziening
Een bestemmingsplanherziening is nodig om het door u gewenste mogelijk te maken. In deze intentieovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

Inspanningsverplichting
Wij zijn *in principe* bereid om een herziening van het bestemmingsplan te vervaardigen zodanig dat het door u gewenste gebruik binnen de geldende bouwmogelijkheden mogelijk wordt.

Zodra is voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze intentieovereenkomst en dus blijkt dat het project op de percelen uitvoerbaar is, kunnen wij een extern opgesteld bestemmingsplan in procedure brengen. De bereidheid om een bestemmingsplan in procedure te brengen wordt gezien als een inspanningsverplichting en geen garantie. Op grond van onze publiekrechtelijke taak, een goede afweging van belangen, kunnen wij komen tot het standpunt dat niet wordt meegewerkt aan uw plan, dan wel alleen aan een aangepast plan. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die beslist over het al dan niet, of gewijzigd, vaststellen van een bestemmingsplan en daarbij de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeelt. Tegen het besluit van de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit garandeert derhalve niet dat het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan ook rechtskracht krijgt.

Voor het geval ons college een verzoek ontvangt waarin om vergoeding van geleden schade ten gevolge van de herziening van het bestemmingsplan wordt gevraagd, treft u hierbij eveneens in tweevoud een planschadeverhaalsovereenkomst aan.

Procedure
Wij beslissen niet eerder over het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan dan nadat u een exemplaar van deze brief (de intentieovereenkomst) en de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomst, voor akkoord heeft ondertekend en aan ons hebt teruggezonden en niet eerder dan dat wij ons een oordeel hebben gevormd over de wijze waarop is voldaan aan de in deze brief gestelde voorwaarden. Meegewogen worden de door u over te leggen onderzoeken en de eventueel hieruit gebleken aanwezigheid van belemmeringen.

De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:

- Beslissing over het laten vervaardigen van het bestemmingsplan, deze wordt gepubliceerd;
- Het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan met verbeelding (plankaart);
- Het plegen van vooroverleg onzerzijds met de in de wet voorgeschreven instanties;
- De tervisielegging, gedurende 6 weken, van het ontwerpraadsbesluit, van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken en andere relevante stukken, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
- Ons voorstel aan de gemeenteraad inzake de beoordeling van ingekomen zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan;
- De behandeling in de gemeenteraad en de daarin genomen beslissing van de gemeenteraad; dit wordt gepubliceerd
- De tervisielegging gedurende 6 weken van het raadsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen, en de verbeelding met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen wij beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het plan treedt niet in werking indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. Een dergelijke schorsing zal meestal duren tot de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak het verzoek heeft afgewezen, dan wel tot het moment dat in beroep een besluit is genomen door de Afdeling bestuursrechtspraak.

Omgevingswet
Bij de hiervoor genoemde procedure is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen rekening gehouden. Hierover het volgende.

De inwerkingtreding van deze wet wordt op dit moment voorzien op 1 januari 2024. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding ter visie is gelegd, kan de procedure onder de oude wetgeving worden voortgezet en blijft het hiervoor genoemde van toepassing. Wij zullen ons inspannen om uw initiatief met behulp van een bestemmingsplan mogelijk te maken.

Het college van burgemeester en wethouders kan van de bestemmingsplanprocedure afzien als zij concludeert dat het niet meer haalbaar is om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, bijvoorbeeld als de gevraagde stukken niet tijdig zijn aangeleverd. Het kunnen starten van de procedure is onder meer afhankelijk van onderzoeksresultaten, de kwaliteit van door u aangeleverde stukken en de beschikbare capaciteit bij intern hierbij betrokken disciplines en externe partijen. Als de bestemmingsplanprocedure niet meer gestart kan worden, kan uw

initiatief wellicht met een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit of met een herziening van het dan geldende omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij is het volgende dan in ieder geval van belang:

- U blijft nog steeds legesplichtig voor de beoordeling en het in procedure brengen van het extern op te stellen bestemmingsplan. Een procedure onder de Omgevingswet zal eveneens legesplichtig zijn. Hoe de legesverplichting er dan uit ziet is op dit moment niet bekend.
- Er zal opnieuw worden beoordeeld wat er op het gebied van onderzoeken precies benodigd is en of de al uitgevoerde onderzoeken volstaan, en welke andere documenten eventueel nodig zijn.
- Over de dan te volgen procedure zal te zijner tijd met u worden overlegd. Waarschijnlijk dat hiervoor het sluiten van een nieuwe overeenkomst benodigd is.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u (en uw eventuele opdrachtnemers) zo spoedig mogelijk de benodigde documenten aan te leveren en als de gemeente correcties nodig acht, dit zo spoedig mogelijk door te voeren, indien u wilt dat het initiatief nog middels een bestemmingsplanprocedure mogelijk wordt gemaakt.

Tijdspad
U dient rekening te houden met het feit dat het vanaf heden grofweg één jaar duurt voordat het bestemmingsplan in werking treedt. Wij gaan er daarbij vanuit dat eventuele zienswijzen geen belemmering vormen en de gemeenteraad tot vaststelling wenst over te gaan. Een en ander is mede afhankelijk van het moment waarop wij over goede onderzoeken beschikken, uw uitwerking van het stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan en de inhoud van eventuele zienswijzen.

Voorwaarden
Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

Algemene voorwaarden
1. planschade
De eventuele tegemoetkoming in schade, die een derde lijdt ten gevolge van het van kracht worden van het bestemmingsplan dat op beiden verzoek wordt vervaardigd, dient u voor de helft voor uw rekening te nemen.
Het eventueel door ons college verschuldigd zijn van een schadevergoeding vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Indien een dergelijk verzoek wordt ingediend, zullen wij deze volgens de gemeentelijke procedureverordening afhandelen. Hierbij worden alle betrokken belangen gewogen alvorens wordt beslist of het verzoek gegrond, dan wel ongegrond is. Een en ander is neergelegd in de planschadeverhaalsovereenkomst die in tweevoud hierbij gaat.
Ter indicatie van de verplichting die u aangaat, heeft de gemeente Rheden een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat als gevolg van de planologische wijziging waarschijnlijk geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal optreden. De planschade die rechtens onherroepelijk wordt vastgesteld ondanks dat de risicoanalyse er van uit gaat dat er geen planschade te verwachten valt, zal voor de helft voor uw rekening zijn en voor de andere helft voor de gemeente.
De gemaakte kosten voor de planschaderisicoanalyse zullen ook met u gedeeld worden. Hoe deze kosten met u worden gedeeld staat vermeld onder punt 4 “kosten procedure”.

2. tekenen overeenkomsten
U moet zich met de inhoud van deze intentieovereenkomst akkoord verklaren. Dat geschiedt door ondertekening en terugzending van het extra exemplaar van deze brief evenals het extra exemplaar van de bijgevoegde planschadeverhaalsovereenkomst. Door deze intentieovereenkomst te ondertekenen worden tevens de algemene belangen gewaarborgd.

3. geldigheid, ondertekening
Indien wij de getekende stukken (genoemd onder punt 1 en 2) niet binnen *2 weken* na de datum van verzending van deze brief hebben ontvangen, vervalt onze aanbieding om deze procedure te voeren.

4. kosten procedure
De kosten voor het in behandeling nemen van uw verzoek om herziening van het bestemmingsplan worden gedeeld, ook al leidt dit niet tot het gewenste resultaat. Dit betekent dat u geen legesaanslag zult ontvangen, maar dat de legeskosten van € 4.277,30 later verdisconteerd worden in de residuele grondprijs. De residuele grondprijs komt tot stand door het resultaat van de opbrengsten vanuit de verkoop van de woningen en bijbehorende gronden (verkoop bloot eigendom plus de af te dragen meerwaarde aan de gemeente) minus de totale kosten (waaronder legeskosten, onderzoekskosten, gemaakte kosten voor de planschaderisicoanalyse en de ambtelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/landschapsplan) gemaakt door beide partijen. Genoemde residuele grondprijs gedeeld door twee is het quotiënt per partij. De gemeente ontvangt het quotiënt plus het bedrag van de gemaakte kosten door de gemeente plus de achterstand in canon die u ons schuldig bent. U ontvangt het quotiënt plus het bedrag van de door u gemaakte kosten, minus de achterstand in canon die u ons schuldig bent.

5. onderzoeken
a. Onze aanbieding vervalt als wij niet tijdig de van u gevraagde onderzoeken en het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De definitieve stukken voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dienen wij **uiterlijk 1 november 2023** te ontvangen.
b. De kosten voor de in deze intentieovereenkomst genoemde onderzoeken worden gedeeld, zoals vermeld onder punt 4 “kosten procedure”. Dit geldt ook als tijdens de procedure blijkt dat andere onderzoeken nodig zijn, of wanneer uitkomsten van een onderzoeken, dan wel aanpassingen in het plan, naar onze mening vragen om vervolgonderzoeken.
c. De onderzoeken moeten afgestemd zijn op het uiteindelijke plan dat als basis dient voor de herziening van het bestemmingsplan.
d. U moet van elk onderzoek ten minste een digitale versie sturen voor de toetsing onzerzijds. Nadat wij hebben ingestemd met een onderzoek, stuurt u ons ten behoeve van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, de definitieve versie van het onderzoek in pdf-formaat. Wij vragen u de onderzoeken te sturen naar het in het briefhoofd vermelde medewerkster, via het e-mailadres [redacted]@rheden.nl.

6. financiële uitvoerbaarheid
De uitvoering van de door u beoogde ontwikkeling dient financieel haalbaar te zijn. Gelet op de aard van de door u beoogde ontwikkeling gaan wij vooralsnog uit van deze haalbaarheid. Mocht in een later stadium blijken van gegronde twijfels ten aanzien van de haalbaarheid, dan kan dat leiden tot stopzetting van de bestemmingsplanprocedure. Alvorens hiertoe te besluiten zult u in de gelegenheid worden gesteld de financiële uitvoerbaarheid te motiveren.

7. overdracht locatie
U verplicht zich het bepaalde in deze brief en in het bijzonder de gemeentelijke voorwaarden verbonden aan onze bereidheid mee te werken, bij overdracht van uw ontwikkelpositie en/of bij

overdracht van de onderhavige gebouwen, aan de nieuwe ontwikkelaar en/of eigenaar op te leggen. Indien het bepaalde in deze brief niet wordt opgelegd, zullen wij ons niet langer gehouden voelen om verdere medewerking te verlenen aan een planologische procedure.

8. *aankoop gemeentegrond*
Het gedeelte van het terrein waarop de Woonbestemming beoogd is, is op 30 augustus 2023 reeds door u aangekocht.

8. afstemming omwonenden
U zorgt voor afstemming over uw plannen met de omgeving en houdt ons schriftelijk (bij voorkeur per email) op de hoogte van het draagvlak van uw plannen in de omgeving. In het kader van de te voeren planologische procedures zullen wij ingebrachte belangen in relatie tot het algemeen belang afwegen.

Voorwaarden in verband met het vervaardigen van het bestemmingsplan
Deze voorwaarden zijn afgestemd op huidige regelgeving, tijdens de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan kan regelgeving wijzigen.

9. inhoud bestemmingplan
Het bestemmingsplan wordt opgesteld door een extern bureau. We merken op dat de verbeelding en regels moeten worden afgestemd op het door onze landschapsarchitect opgestelde Erfplan Brinkweg 24-46 Worth Rheden dat wij u 29 augustus 2023 hebben toegezonden. De toelichting dient een actueel beeld te geven van het relevant beleid en toegespitst te worden op het initiatief. Ongeacht hetgeen door een adviesbureau wordt geoffreerd, dient er te worden voldaan aan onze voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u lezen in de bijlage *Zelf een bestemming vervaardigen.* Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat wij alleen op basis van een door ons geaccordeerd plan een procedure starten. Wij toetsen aangeleverde stukken hoogstens driemaal. Zijn wij de derde keer niet akkoord dan stellen wij alsnog het bestemmingsplan op en zullen de te verdisconteren leges verhoogd worden volgens de Legesverordening Rheden.

10. Erfinrichtingsplan/landschapsplan
Teneinde van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is door de gemeente Rheden een erfinrichtingsplan en landschapsplan d.d. 8 augustus 2022 opgesteld. De ambtelijke kosten voor het opstellen hiervan zullen met u gedeeld worden, zie punt 4 “procedure kosten”.

11. bodemonderzoek
De bestemmingswijziging van ‘Niet-agrarische bedrijfsbestemming’ met functieaanduiding ‘plantsoenendienst en hoveniersbedrijf’ naar ‘Agrarisch’ is geen evidente functiewijziging. Hier is geen bodemonderzoek voor benodigd.
De wijziging van bedrijfswoningen naar reguliere woningen is wel een evidente functiewijziging en daarvoor is wel bodemonderzoek noodzakelijk. Het terrein rondom de kapschuur is in het verleden gebruikt voor opslag van allerhande materialen, zoals kweekbedden. U dient een onderzoek te laten verrichten naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op het tot ‘Wonen’ te bestemmen terreingedeelte, met uitzondering voor het gedeelte dat altijd als tuin, behorend bij nr. 24 en 26, in gebruik is geweest.
Het onderzoek dient daarbij aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de NEN-5740. Daarbij moet ook gekeken worden naar bestrijdingsmiddelen.
- tussen het verrichten van het bodemonderzoek en heden hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden op de locatie;

- Er dient een asbestonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd. Agrarische erven worden op basis van de regionale asbestkaart bij voorbaat als asbestverdacht gezien;
- het uitvoerende adviesbureau dient voor de uit te voeren werkzaamheden te beschikken over een ministeriële erkenning in de zin van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodem (Kwalibo).

12. goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding
Indien sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging dient de bodem te worden gesaneerd. De vaststelling van het bestemmingsplan is alleen mogelijk na ontvangst van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of een gedane BUS-melding bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

13. geohydrologisch onderzoek
Een geohydrologische onderzoek in het kader van uw verzoek niet noodzakelijk.

14. cultuurhistorische analyse
Het aspect cultuurhistorie mag geen belemmering vormen. Voor de bestemmingsplanherziening is een beschrijving vereist van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Om deze afweging goed te kunnen maken is een cultuurhistorische analyse nodig. Hierbij dient in ieder geval aandacht te zijn voor de effecten op het landschap. Het erfinrichtings-/landschapsplan geeft al een goede onderbouwing voor de terreininrichting in relatie tot het gebouw en de omgeving
Brinkweg 24-26 is bovendien een gemeentelijk monument. Uit de redengevende omschrijving (zie bijlage) is op te maken dat niet alleen de gebouwen onder de bescherming vallen, maar ook het terrein en de inrichting ervan. Het complex is zowel op grond van architectuurhistorische als stedenbouwkundige waarden aangewezen. Hoewel het complex sinds de aanwijzing gewijzigd is, is de hoofdopzet nog steeds aanwezig. Om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, moet daarom inzichtelijk gemaakt worden hoe met deze waarden wordt omgegaan. Dit geldt voor zowel het terrein/landschap als evt. wijzigingen aan de gebouwen en evt. nieuwbouw.

Het erfinrichtings-/landschapsplan geeft al een goede onderbouwing voor de terreininrichting in relatie tot het gebouw en de omgeving. Ten aanzien van de bebouwing dient nog een cultuurhistorische analyse aangeleverd te worden.

15. *milieuzonering*
In de huidige situatie zijn een tweetal niet-agrarische bedrijfswoningen aanwezig op het perceel. Deze beide niet-agrarische bedrijfswoningen zijn geluidsgevoelig en geurgevoelig voor de omliggende bedrijven. Door het onttrekken van de bedrijfsbestemming ontstaan er twee reguliere woningen.
Zowel niet-agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen zijn geluids- en geurgevoelig. Door de voorgenomen ontwikkeling is er geen verandering voor de omliggende bedrijven.
Gezien de afstand tot de omliggende bedrijven is er naar verwachting ook sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de twee woningen binnen de ontwikkeling.
Vanuit milieu is er dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen verwijdering van de bedrijfsbestemming, waardoor de niet-agrarische bedrijfswoningen veranderen in een reguliere woningen. Er is geen akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan benodigd.

16. onderzoek wet natuurbescherming
<u>soortenbescherming</u>
U dient een quickscan flora en fauna uit te voeren.
Het aspect flora- en fauna is altijd van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens de Wet Natuurbescherming moet een ieder voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild

levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor. Het tijdig inzetten van onderzoeken, deze zijn vaak seizoensgebonden, en het tijdig vooroverleg plegen met het bevoegd gezag is van belang.

In de quickscan flora en fauna moeten ten minste onderstaande zaken aan de orde komen:

a. de Wet Natuurbescherming;
b. het veldbezoek en de bureaustudie;
c. het veldbezoek en de bureaustudie;
d. de afbakening van het plan- en het onderzoeksgebied (niet alleen in het plangebied kijken);
e. de ligging van het plangebied, ook door middel van een kaart;
f. de gebiedsbeschrijving, bij voorkeur toegelicht met foto's;
g. welke soorten zijn aangetroffen, kunnen worden verwacht of aanwezig kunnen zijn. Er dient voornamelijk gekeken te worden naar vaste verblijfplaatsen van broedvogels, marterachtigen en vleermuizen in eventueel te kappen bomen.
h. welke soorten zijn uit te sluiten op basis van veldbezoek en biotopen;
i. mogelijke maatregelen indien uw activiteit een negatief effect op beschermde soorten heeft;
j. de te trekken conclusies, waarbij wordt ingegaan op de inhoudelijke en procedurele gevolgen.

Het onderzoek heeft u al ter beoordeling aan ons gestuurd. Deze zullen wij beoordelen na ondertekening van deze overeenkomst. Voor uw plan kan een ontheffing en/of vergunning nodig zijn. Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat te allen tijde rekening moet worden gehouden met de zorgplicht die voortvloeit uit de Wet Natuurbescherming.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied Veluwe, het Gelders natuurnetwerk en ín een groene ontwikkelingszone kunnen effecten niet op voorhand worden uitgesloten. Bovengenoemd onderzoek behandelt het thema gebiedsbescherming en zal hier op worden beoordeeld na ondertekening van deze overeenkomst.

<u>Stikstof</u>
Een voortoets stikstof is noodzakelijk, waarbij de gebruiksfase wordt getoetst. U dient een voortoets stikstof aan te leveren conform de minimale eisen zoals beschreven door de BIJ12 en de uitspraak van de RvS 29 mei 2019. De aangepaste AERIUS calculator zal uitwijzen of een vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Omdat we bij geen enkel project kunnen uitsluiten dat er een toename gaat plaatsvinden (hoe gering ook) betekent dit dat er aangetoond moet worden dat er geen toename plaatsvindt. Plannen waarbij de uitstoot gelijk blijft of afneemt (aangetoond met de aangepaste AERIUS calculator), brengen wij in procedure. Indien blijkt dat uit de berekening een toename van de uitstoot plaatsvindt is nader overleg noodzakelijk. Aangeraden wordt na te denken over eventuele bronmaatregelen.

Het stikstofdepositie-onderzoek heeft u al ter beoordeling aan ons gestuurd. Deze wordt momenteel beoordeeld.

<u>Biodiversiteit</u>
In relatie tot de natuurcompensatie heeft het college en de gemeenteraad van de gemeente Rheden besloten om hoog in te zetten op de biodiversiteit middels de inzet van een gemeentelijk biodiversiteitsplan. Het plan is in juni 2022 vastgesteld met een hoge ambitie. Een ontwikkeling vanuit dit beleid is het behouden en herstellen van de biodiversiteit en natuurinclusief ontwerpen

van projecten. Er is al sprake van natuurcompensatie. Gelet op de biodiversiteitsambities dient een extra plus ten behoeve van de biodiversiteit als uitgangspunt gehanteerd te worden in de inrichting en ontwikkeling van het project. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van het creëren van extra nestgelegenheid voor fauna. De extra maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden

17. onderzoek externe veiligheid
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig verzoek. Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

18. bomenbestand
Op het perceel zijn geen bomen aanwezig welke opgenomen zijn op de *'Lijst van bijzondere bomen gemeente Rheden'* of bomen welke in de toekomst de potentie hebben om op deze lijst te worden opgenomen. Uitgangspunt is het handhaven van bestaande bomen. Indien in het kader van de gewenste ontwikkeling bomen gekapt dienen te worden is geen kapvergunning nodig. Het inmeten van de bomen is derhalve niet noodzakelijk.

U kunt voor vragen of meer informatie over de verschillende onderwerpen contact opnemen met de procesregisseur [redacted] via het telefoonnummer [redacted] of via het mailadres [redacted]@rheden.nl. Voor vragen kunt u ook contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde medewerker, te bereiken via het telefoonnummer [redacted] of via het mailadres [redacted]@rheden.nl. De medewerkers kunnen u doorverwijzen naar de betreffende adviseurs.

Ten slotte
Uit het vorenstaande kunt u afleiden dat u moet voldoen aan vele voorwaarden voordat een bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

Wij attenderen u erop dat indien de herziening van het bestemmingsplan rechtskracht krijgt, dit niet vanzelf inhoudt dat alle benodigde omgevingsvergunningen worden verleend. Elke omgevingsvergunning kent zijn eigen toetsingskader en het aanvragen van een omgevingsvergunning is uw verantwoordelijkheid. Dit is pas mogelijk indien het bestemmingsplan inwerking is getreden. Ook de procedure van de omgevingsvergunning valt buiten de werking van onderhavige intentieovereenkomst.

De in het briefhoofd vermelde medewerker zal de bestemmingsplanprocedure begeleiden. Voor algemene vragen kunt u zich altijd tot haar wenden. Wij verzoeken u bij alle correspondentie het zaaknummer te vermelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien de door u voor akkoord getekende exemplaren van deze brief en de planschadeverhaalsovereenkomst tegemoet.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

J.E. Straalman
Manager,
Team Omgevingsrecht.

Voor akkoord:

_____
(plaats, datum)

_____
(handtekening)

_____
(naam, hoedanigheid)

Bijlagen:
- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Concept verbeelding
- Erfinrichtingsplan
- Voorwaarden voor het zelf opstellen van bestemmingsplan
- Redengevende omschrijving cultuurhistorie Brinkweg 24-26

Datum van verzending:

AFSCHRIFT AAN (Digitaal):

- [redacted]
- juristenuitvoering@rheden.nl (tkn)
- plan@rheden.nl
- [redacted]
- Brandweer – risicobeheersing@vggm.nl