gemeente Rheden

In Tweevoud verzenden

WeBro Invest B.V.
T.a.v. [redacted]
Vendelier 71a
3905 PD VEENENDAAL

datum	ons kenmerk	uw brief/kenmerk
23 augustus 2023	865202	BKS / 71-178-1

behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)
[redacted]	(026) 49 76 911	6

onderwerp
Intentieovereenkomst vervaardigen herziening bestemmingsplan Rheden, locatie IJsselsingel, nieuwbouw sportschool.

Geachte [redacted] en/of nader te noemen meester,

Per brief van 6 april 2023 heeft de gemeente u geïnformeerd over het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders. Onderstaande brief gaat in op de voorwaarden voor de medewerking aan uw verzoek.

Deze brief is te beschouwen als een intentieovereenkomst gericht op het vervaardigen van een bestemmingsplan, en wij vragen u deze brief alsmede de bijgevoegde planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend retour te sturen. Het overdragen van openbaar grond aan de gemeente na het aanleggen van de nieuwe parkeerplaats en de aangrenzende groenvoorzieningen zal in een realisatieovereenkomst worden geregeld.

Omschrijving verzoek
Uw verzoek betreft de nieuwbouw van een sportschool, waarin sport- en healthclub De Cirkel gevestigd kan worden alsook andere sportverenigingen, met daarnaast ruimte voor kinderopvang, aan de Zuidflank te Rheden, ter hoogte van TTV Slagvaardig. Het gebouw van laatstgenoemde vereniging zal worden gesloopt. U zal als initiatiefnemer met TTV Slagvaardig in overleg treden teneinde de tennistafelvereniging in de nieuwe planopzet onderdak te bieden c.q. de tennistafelvereniging als huurder in de nieuwe planopzet te kunnen opnemen.
Het college van burgemeester en wethouders wil in principe meewerken aan het plan. Een en ander verder zoals omschreven in de brief van 6 april 2023. Hierin staan ook de overwegingen van het college en aandachtspunten voor het vervolg.

Ligging plangebied
De betreffende locatie voor de nieuwe sportschool is gelegen tussen de IJsselsingel en de Beekhuizense Beek. Het betreft een gedeelte van een perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Rheden, sectie D, nummer 8021 en het perceel kadastraal bekend als gemeente

Rheden, sectie D, nummer 6144. Zie ter verduidelijking de schets op de volgende afbeelding, waarin het plangebied blauw gearceerd is.



Vigerende plannen
De percelen, waarop de herziening betrekking heeft, liggen binnen het plangebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden' geldt, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2017. De percelen hebben volgens het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Sport' met bijbehorend bouwvlak, maximale bouwhoogte en functiezone 'zwembad'.

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 3' toegekend gekregen. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor een lage archeologische verwachtingswaarde.

Bestemmingsplanherziening
Uw plan past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden' biedt. Daarom in een bestemmingsplanherziening nodig. In deze intentieovereenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

Inspanningsverplichting
Zodra is voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze intentieovereenkomst en dus blijkt dat de nieuwbouw van de sportschool ter plaatse uitvoerbaar is, kan er een bestemmingsplanherziening worden gemaakt. Onze bereidheid tot het voeren van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan moet worden gezien als een *inspanningsverplichting* en geen garantie. Dit betekent dat wij in die procedure op grond van onze publiekrechtelijke taak, een goede afweging van alle belangen, kunnen komen tot het standpunt dat niet wordt meegewerkt aan uw verzoek, dan wel alleen aan een aangepast plan. De inspanningsverplichting ziet niet toe op het opnieuw voeren van de procedure indien de raad het bestemmingsplan niet vaststelt.

Het is uiteindelijk de gemeenteraad die beslist over het al dan niet, of gewijzigd, vaststellen van een bestemmingsplan en daarbij ingekomen zienswijzen beoordeelt. Tegen het besluit van de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Onze bereidheid garandeert derhalve niet dat, indien een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, dit plan ook rechtskracht krijgt.

Procedure
Wij beslissen niet eerder over het meewerken aan (de procedure voor) een bestemmingsplan dan nadat u een exemplaar van deze brief (de intentieovereenkomst) en de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomst, voor akkoord ondertekend, aan ons hebt teruggezonden, de verschuldigde kosten voor het in behandeling nemen van het verzoek zijn betaald en 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, de uitwerking van het stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan, en de eventueel hieruit gebleken aanwezigheid van belemmeringen.

Starten wij de procedure dan bestaat deze in de meeste gevallen uit de volgende stappen:
- onze beslissing over het vervaardigen van het bestemmingsplan, dit zullen wij publiceren;
- het plegen van vooroverleg onzerzijds met de in de wet voorgeschreven instanties;
- het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan;
- de tervisielegging gedurende 6 weken van het ontwerp-bestemmingsplan 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 beslissing van de gemeenteraad; dit zullen wij publiceren;
- de tervisielegging gedurende 6 weken van het raadsbesluit, met de mogelijkheid beroep in 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 om een omgevingsvergunning. Het plan treedt evenwel niet in werking indien een verzoek om schorsing is ingediend. Een schorsing zal meestal duren totdat 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 ontwerp bestemmingsplan 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 het initiatief met behulp van een bestemmingsplan mogelijk te maken.

Omdat de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure afhankelijk is van onder andere onderzoeksresultaten, de kwaliteit van door u aangeleverde stukken, en de beschikbare capaciteit bij intern hierbij betrokken disciplines en externe partijen, behoudt de gemeente zich echter het recht voor om gedurende de voorbereiding te bepalen dat het aanleveren van stukken die geschikt

zijn voor terinzagelegging als ontwerpbestemmingsplan niet meer haalbaar is. Als dat laatste het geval is, 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 voorbereiding van het 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. Het is waarschijnlijk dat hiervoor een 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
De praktijk leert dat de uitvoering en toetsing van de benodigde onderzoeken en het opstellen van het conceptbestemmingsplan al snel 3 tot 6 maanden in beslag neemt. Vanaf het moment dat er een concept ontwerpbestemmingsplan klaar is om in procedure te worden gebracht, duurt het grofweg circa 6 maanden voordat een in procedure gebracht bestemmingsplan rechtskracht heeft. Wij gaan er daarbij vanuit dat eventuele ingebrachte 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
Het plan is globaal getoetst aan regelgeving en beleid. Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

Algemene voorwaarden

a *tekenen overeenkomsten*
U moet zich met de inhoud van deze brief akkoord verklaren. Dat geschiedt door ondertekening en terugzending van het extra exemplaar van deze brief evenals het extra exemplaar van de bijgevoegde planschadeverhaalsovereenkomst.

b *planschade*
U moet de eventuele tegemoetkoming in schade, die een derde lijdt ten gevolge van het van kracht worden van een bestemmingsplan dat op uw verzoek wordt vervaardigd, voor uw rekening 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.
U kunt ter indicatie van de verplichting die u aangaat voor uw eigen inzicht een risicoanalyse planschade laten uitvoeren.

c *geldigheid bereidheid, ondertekening*
Indien wij de getekende stukken niet binnen *twee weken* na de datum van verzending van deze brief hebben ontvangen, vervalt onze aanbieding om deze procedure te voeren. Na ondertekening is deze intentieovereenkomst *1 jaar* houdbaar.

d *kosten procedure*
De kosten voor het in behandeling nemen van uw verzoek om herziening van het bestemmingsplan komen voor uw rekening, ook al leidt dit niet tot het door u gewenste resultaat. Na ontvangst van het getekende exemplaar van deze brief en de planschadeverhaalsovereenkomst, ontvangt u van ons een legesaanslag voor de betaling van het verschuldigde bedrag ad € 4.277,30.
U laat het bestemmingsplan zelf opstellen. Ongeacht hetgeen u door een adviesbureau wordt geoffreerd, dient u te voldoen 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 na betaling van de resterende leges volgens onze legesnota.

e *start werkzaamheden*
Van gemeentewege wordt geen ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht voordat u de leges voor het in behandeling nemen van het verzoek heeft voldaan.

f *geldigheid aanbieding, onderzoeken*
Onze aanbieding vervalt tevens als wij niet tijdig de van u gevraagde initiële onderzoeken en uitwerking van stedenbouwkundige plan/ inrichtingsplan ontvangen. Binnen *3 maanden* na het versturen van deze brief, moet u deze stukken in concept ter toetsing hebben overgelegd.

g *onderzoeken*
- De kosten voor de hieronder genoemde onderzoeken komen voor uw rekening. Dit geldt ook als tijdens de procedure blijkt dat andere onderzoeken nodig zijn, of wanneer uitkomsten van een onderzoek, dan wel aanpassingen in het plan naar onze mening vragen om een vervolgonderzoek.
- De onderzoeken moeten afgestemd zijn op het uiteindelijke plan dat als basis dient voor de herziening van het bestemmingsplan.
- 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 de in het briefhoofd vermelde medewerker, voor de digitale exemplaren via het e-mailadres [redacted]@rheden.nl.

h *financiële uitvoerbaarheid*
De uitvoering van de door u beoogde ontwikkeling dient financieel haalbaar te zijn. Gelet op de aard van de door u beoogde ontwikkelingen gaan wij vooralsnog uit van deze haalbaarheid.

Mocht in een later stadium blijken van gegronde twijfels ten aanzien van deze 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.

i *gebruik gemeentegrond*
Voor zover het ontwerp van de terreininrichting slechts uitvoerbaar is na aanpassingen in het openbare gebied, zullen wij afwegen of wij daaraan willen meewerken. Indien wij meewerken, komen de kosten voor de herinrichting voor uw rekening.

j *realisatieovereenkomst*
Voor het recht van opstal en het gebruik van de gronden zal op basis van een goedgekeurde inrichtingstekening een nadere overeenkomst worden gesloten. Hierin zal ook het kostenverhaal worden geregeld voor de realisatie van het gebouw en het aanleggen van de parkeer- en groenvoorzieningen eromheen en het beheer na realisatie. Wij zullen met u in overleg treden om hierover nadere afspraken te maken. De realisatieovereenkomst moet gesloten zijn vaststelling van het bestemmingsplan.

k *huidige gebruikers*
U bent verantwoordelijk voor het beschikbaar komen van de percelen voor de door u gewenste ontwikkeling. Deze intentieovereenkomst treedt alleen in werking als met Tafeltennisvereniging Slagvaardig, gevestigd op perceelnummer 6144, is overeengekomen over het afkopen van de opstal en de toekomstige huisvesting van de vereniging. Als er geen overeenkomst wordt gesloten, zullen wij geen bestemmingsplanprocedure starten voor de nieuwbouw van de sportschool. Een afschrift van de overeenkomst dient aan ons verstrekt te worden, zodat wij op basis van deze overeenkomst en andere gestelde randvoorwaarden voor start bestemmingsplan procedure genoemde procedure kunnen starten.

l *kosten gemeentelijke voorbereiding en uitvoering*
U betaalt alle, dus ook eventueel door de gemeente te maken voorbereidings- en uitvoeringskosten voor openbare werken binnen en zo nodig ook buiten de bouwlocatie voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bouwplan. Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld het maken van een ontsluiting op het openbare gebied, waaronder de noodzakelijke aanpassing van het trottoir, wegen, openbare verlichting, bomen evenals de kosten van het aanbrengen van een afvoer voor afvalwater op de bestaande hoofdriolering.

m *aansprakelijkheid*
U bent aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan openbare werken die veroorzaakt zijn door de uitvoering van het bouwplan. De kosten van herstel worden u in rekening gebracht. Vooraf zal samen een schouw worden gehouden.

n *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 het onderhavige terrein, 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.

o *Afstemming omwonenden*

U zorgt voor afstemming over uw plannen met de omgeving en houdt ons op de hoogte van het draagvlak voor uw plannen in de omgeving. Vanwege de grootte van het plan en de ligging in de Zuidflank verzorgt u een bijeenkomst voor de omgeving. In het kader van de te voeren planologische procedures zullen wij ingebrachte belangen in relatie tot het algemeen belang afwegen.

p *duurzaamheid*
De gemeente heeft zich tot doel gesteld om in 2040 een klimaatbestendige en CO2-neutrale gemeente te zijn. We stimuleren onze inwoners, ondernemers en organisaties om samen onze ambities waar te maken. Wij bevelen daarom aanvullende energiebesparende maatregelen aan (denk aan een warmtepomp, zonnecollectoren, zonnepanelen).

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.

q *inhoud bestemmingplan*
U laat zelf het bestemmingsplan opstellen. We merken op dat de verbeelding en regels moeten worden afgestemd op het uiteindelijke plan. De toelichting dient een actueel beeld te geven van het relevant beleid en toegespitst te worden op het initiatief. De plantoelichting dient voor dit initiatief ook een verantwoording van de Ladder Duurzame Verstedelijking te bevatten. Daarnaast dient een landschapsplan opgenomen te worden als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. De aanplant en het onderhoud van de landschappelijke maatregelen dient met een voorwaardelijke verplichting geborgd te zijn.

r *inrichtingstekening*
Teneinde te kunnen beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, dient u op een ingemeten tekening schaal 1:500 de inrichting van het terrein aan te geven. Deze tekening bevat naast de beoogde ontwikkeling ten minste de ontworpen parkeervoorzieningen, fietsparkeer-voorzieningen, de ontsluiting van het terrein vanaf de IJsselstraat, paden voor langzaam verkeer en de aansluiting op bestaande paden (inclusief oversteek Laak), evenals een inmeting van de aanwezige en eventueel te verwijderen bomen, het aan te leggen/te behouden groen, de situering en vorm van erfafscheidingen (specifiek de overgang naar de ligweide), de voorziening voor waterberging, de breedte van de aan te leggen wegen, de uitritconstructie, de verlichting, de verzamelplaats voor afval(containers), de opstelplaats(en) voor de brandweer en locaties van eventuele bluswatervoorzieningen.

Verder is het van belang dat er nog een ontwerpslag gemaakt wordt voordat we het bestemmingsplan in procedure kunnen brengen. Dit betreft zowel het gebouw als de buitenruimte. Naast een inrichtingsplan met daarin de situering van het gebouw dienen ook gevelbeelden en plattegronden van het gebouw aangeleverd te worden.

De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid ligt bij u als initiatiefnemer. Als blijkt dat een noodontsluitingsmogelijkheid privaatrechtelijk niet te borgen is met een erfdienstbaarheid, is het noodzakelijk dat voldaan

wordt aan paragraaf 4.3.3. van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van januari 2020.

s *bomen effect analyse*
Uitgangspunt bij deze planontwikkeling is het handhaven van de bestaande bomen. De aanwezige bomen in en nabij het plangebied dient u daarom in te meten. In de nabijheid van de IJsselsingel waar u uw bouwplan wenst te realiseren, staan monumentale bomen. U treft bij de intentieovereenkomst het formulier Bomen Effect Analyse aan. U dient deze vragenlijst ingevuld aan [redacted] van de afdeling Openbaar Beheer terug te zenden. Aan de hand van uw antwoorden beoordelen wij of u een bomeneffectanalyse dient uit te voeren. Op de inrichtingstekening, zoals hierboven reed vermeld, geeft u aan welke bomen worden verwijderd, behouden worden en welke worden geplant.

t *bodemonderzoek*
Er is geen sprake van een evidente functiewijziging wat betreft de sportactiviteit. Wel wordt de functieaanduiding maatschappelijk toegevoegd, waardoor een kinderdagverblijf mogelijk wordt. Dit laatste maakt dat bodemonderzoek nodig is voorafgaand aan de functiewijziging. Gemeente Rheden is verantwoordelijk voor het schoon opleveren van de gronden en zal daarom een historisch vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren.

u *goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding*
Indien er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dient de bodem te worden gesaneerd. De vaststelling van het bestemmingsplan is alleen mogelijk na ontvangst van een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd saneringsplan of een gedane BUS-melding bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.
Voor meer informatie omtrent bodemsanering kunt u contact opnemen met [redacted] van het Team Woon- en Leefomgeving, via telefoonnummer (026) 49 76 [redacted] of [redacted]@rheden.nl.

v *geohydrologisch onderzoek*
U dient door middel van een deugdelijk geohydrologisch onderzoek in relatie tot de aard van het bouwplan aan te tonen welke gevolgen het bouwplan heeft voor de bestaande waterhuishouding en de omgeving (bodemsamenstelling, waterafsluitende lagen, waterdoorlatendheid, hoogte en laagste grondwaterstand en eventuele overige relevante informatie). U moet zo nodig maatregelen aangeven en treffen om negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ten gevolge van het bouwplan te neutraliseren of te compenseren.

Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden te blijven. Vuilwater dient te worden afgevoerd middels het gemengde rioolstelsel van de kern Rheden.
Het beleid omtrent lozing hemelwater is aangegeven in de "Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015" en het Activiteitenbesluit. Het is niet toegestaan om hemelwater van nieuwe verhardingen en gebouwen op de riolering te lozen. Dit hemelwater zal op eigen terrein moeten worden verwerkt. De eigenaar is verantwoordelijk voor het (blijvend) functioneren van de infiltratievoorziening.
Er dient een plan, ter beoordeling, aangeleverd te worden waarin is aangeven op welke wijze de afvoer hiervan is beoogd. U dient de gemeente te informeren over de beoogde hemelwatervoorziening en u levert een relevante capaciteitsberekening aan, met afmetingen en technische specificaties van de voorziening. Uitlogende en/of verontreinigende materiaal-

toepassingen moeten vermeden worden. Toepassing van een speciale bodempassage verdient de voorkeur. Voor lozen op oppervlaktewater is toestemming van het waterschap vereist. Slechts indien geen voorziening op het eigen terrein mogelijk is, kan van deze verplichting ontheffing worden verleend. Een mogelijkheid kan dan zijn u met onze instemming het hemelwater aansluit op ons gescheiden rioolstelsel indien dit aanwezig is.
Aan het aansluiten op de gemeentelijke riolering zijn kosten verbonden. De gemeente stelt eisen aan de wijze van uitvoering van de riolering. Deze gemeentelijke eisen kunt u opvragen bij [redacted] van de gemeente, via telefoonnummer (026) 4976 [redacted]. Voor de toetsing van het uiteindelijke plan is een compleet 'rioleringsplan' vereist. Daarin moet duidelijk zijn aangegeven hoe met het huishoudelijk afvalwater (vuilwater) en het hemelwater wordt omgegaan.

De oplossing met betrekking tot het verwerken van hemelwater is voor het bestemmingplan van belang als uw oplossing op maaiveldniveau ruimte vraagt. In de inrichtingstekening moet u dan uw infiltratievoorziening intekenen.

Wij willen u nog meegeven dat het geohydrologisch onderzoek vaak te combineren is met ander noodzakelijk bodemonderzoek, zoals bijvoorbeeld ten behoeve van de fundering, bodemkwaliteit of archeologie.

w *archeologisch onderzoek*
Het betreft een locatie met Waarde Archeologie 3, oftewel een lage archeologische verwachting. Indien bij de voorgenomen werkzaamheden de vrijstellingsgrens wordt overschreden, geldt een onderzoeksplicht. De onderzoeksplicht geldt voor plannen vanaf 2500 m^2, waarbij de verstoring dieper gaat dan 30 cm of er meer dan 100 cm wordt opgehoogd. Naar verwachting wordt de vrijstellingsgrens niet overschreden. Indien met de voorgenomen ontwikkeling de vrijstellingsgrens wél wordt overschreden, wordt een archeologisch bureauonderzoek gevraagd. Op basis van de resultaten wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.
Het rapport moet voldoen aan de KNA 4.1 en het Handboek Archeologisch onderzoek regio Arnhem(https://www.rheden.nl/Bibliotheek/Documenten/Inwoners/Wonen_leefomgeving/Handboek_archeologisch_onderzoek_binnen_de_regio_Arnhem_januari_2017.pdf) en ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente. Contactpersoon hiervoor is [redacted] ([redacted]@rheden.nl). Bij afwezigheid, regio-archeoloog [redacted] ([redacted]@arnhem.nl).

x *onderzoek effecten op natuurwaarden*
Om eventuele effecten op natuurwaarden, zoals het amoveren van de bestaande bebouwing, in kaart te brengen en daarmee de (haalbaarheids)gevolgen voor het plan, is een onderzoek naar beschermde natuurwaarden nodig in de vorm van een quickscan Wet Natuurbescherming. In de quickscan Wet Natuurbescherming worden de onderdelen gebiedsbescherming (Gelders Natuurnetwerk, Natura 2000) en soortenbescherming getoetst.

Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan er sprake zijn van vervolgonderzoek of een ontheffingsaanvraag traject bij de Provincie Gelderland.

De Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Volgens deze wet moet een ieder voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Er bestaat de mogelijkheid dat de geplande activiteiten schade veroorzaken aan beschermde plant- en diersoorten. Om te bepalen of dit het geval is moet in

eerste instantie een quickscan Wet Natuurbescherming worden uitgevoerd door een deskundig bureau. Uitkomst kan zijn dat uitvoering van de activiteit aan voorwaarden moet voldoen. Denk bijvoorbeeld aan kap van bomen uitvoeren buiten het broedseizoen. De uitkomst van het onderzoek kan ook zijn dat u aanvullend onderzoek moet laten uitvoeren of een ontheffing moet aanvragen. Dit wordt beoordeeld in de Quickscan Wet Natuurbescherming.

In dit onderzoek moeten ook het volgende punt beschouwd worden:

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie wordt een stikstofonderzoek/ onderbouwing verlangd om inzicht te krijgen of er door de ontwikkeling mogelijk sprake kan zijn van stikstofdepositie op Natura 2000 ten aanzien van de aanleg- en de gebruiksfase.

In het rapport dienen duidelijk opgenomen te zijn:
- De ligging van het plangebied, ook door middel van een kaart;
- De gebiedsbeschrijving toegelicht met foto's;
- Of er effecten op beschermde gebieden (Natura-2000 en Gelders Natuurnetwerk) te verwachten zijn, of dat nader onderzoek gedaan moet worden;
- Indien sprake is van een ligging in of nabij beschermde gebieden, dienen de aan- of afwezigheid van effecten van de ingreep op basis van de instandhoudingsdoelen of kernkwaliteiten beargumenteerd te worden;
- Welke soorten zijn aangetroffen;
- Welke soorten kunnen worden verwacht/aanwezig kunnen zijn;
- Alle soortgroepen dienen aan de orde te komen;
- Welke soorten zijn uit te sluiten op basis van veldbezoek en biotopen, alle soortgroepen dienen aan de orde te komen;
- De te trekken conclusies, waarbij wordt ingegaan op de inhoudelijke en procedurele gevolgen.

Het tijdig inzetten van onderzoeken, deze zijn vaak seizoensgebonden en het tijdig vooroverleg plegen met het bevoegd gezag is van belang om niet op het laatste moment voor verrassingen komen te staan. Als uw activiteit een negatief effect op beschermde soorten heeft, moet in beeld gebracht worden om welke soorten het gaat en welke maatregelen er genomen kunnen worden om dit te voorkomen.
Het onderzoek, (of onderzoeken) dient u ter beoordeling aan ons college te zenden, via het mailadres van de in de briefhoofd vermelde medewerker: [redacted]@rheden.nl. Voor uw plan kan een ontheffing/vergunning nodig zijn.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted] van het Team Woon- en Leefomgeving, via [redacted]@rheden.nl.

y *biodiversiteitsparagraaf en natuurinclusief bouwen en ontwerpen*
Het college en de gemeenteraad hebben besloten om in te zetten op een hoge ambitie voor de biodiversiteit middels de inzet van een gemeentelijk biodiversiteitsplan. Een ontwikkeling vanuit dit beleid is het natuurinclusief ontwerpen en inrichten van projecten aan de hand van een puntensysteem. Momenteel wordt gewerkt aan het puntensysteem, deze is nog niet gereed.
Gelet op de biodiversiteitsambities dient het natuurinclusief ontwerpen en inrichten als uitgangspunt gehanteerd te worden in de inrichting en ontwikkeling van het project. Dat betekent ook dat voorafgaand ecologische waarden goed in beeld worden gebracht, deze zoveel mogelijk worden behouden en versterkt. Dit wordt bereikt door het vroegtijdig opstarten van

een quickscan flora en fauna inclusief de uitvraag daarbij van een biodiversiteitsparagraaf. De biodiversiteitsparagraaf kan daarbij onderdeel uitmaken van de quickscan Wet Natuurbescherming.

z *geluidsonderzoek*
U moet een akoestisch onderzoek laten verrichten naar de geluidsbelasting op de gevels (de grenzen van de bouwvlakken) van de beoogde ontwikkeling vanwege het weg- en/of railverkeer. Een kinderdagverblijf is in het Besluit geluidhinder aangewezen als ander geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet. Het gaat daarbij om kinderdagverblijven die als zodanig zijn bestemd in een bestemmingsplan. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Bij de bepaling van de geluidsbelasting wordt de waarde voor de avond- en nachtperiode buiten beschouwing gelaten, voor zover deze gebouwen in de betrokken periode niet als zodanig worden gebruikt. Indien in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding een zodanig afwijkende figuratie wordt opgenomen dat een vervolgonderzoek nodig is, moet u opdracht geven voor dat onderzoek en dat eveneens ter beoordeling aan ons college toesturen.
Blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde maar wel zodanig dat wij ontheffing kunnen verlenen, dan zal het ontwerpontheffingsbesluit tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.
Alvorens een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moeten wij een benodigde ontheffing hebben verleend.

aa *onderzoek luchtkwaliteit*
Voor scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuizen geldt het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen. Dit besluit geeft beperkingen voor het bestemmen van de genoemde functies in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. In het besluit staan zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek dan altijd nodig is:
- 300 meter vanaf de rand van rijkswegen
- 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen

Het eerste punt gaat op voor de projectlocatie (circa 150m van de A328). Onderzoek moet aantonen dat de luchtkwaliteit ter plaatste de gewenste bestemmingsplanwijziging niet in de weg staat.

bb *externe veiligheid*
Op korte afstand van de planlocatie bevinden zich transportroutes voor gevaarlijke stoffen (Rijksweg A328 en rivier IJssel). Aan de hand van de ligging van risicobronnen en hun invloedssfeer moet bepaald worden of nader onderzoek naar de externe veiligheid nodig is. Binnen de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico zijn geen nieuwe kwetsbare functies toegestaan, met uitzondering van beperkt kwetsbare objecten. Een kinderdagverblijf is een kwetsbaar object.

cc *veiligheid*
U moet overeenstemming bereiken over de opzet van het plan met de Brandweer Gelderland Midden. Daarbij moet u denken aan de bereikbaarheid van het bouwwerk/de bouwwerken en de aanwezigheid van toereikende bluswatervoorzieningen. Uit oogpunt van risicobeheersing kunnen nadere voorwaarden gesteld worden. Wij verwijzen u naar de Handreiking Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid 2019, van Brandweer Nederland.
Eventueel aan te brengen voorzieningen komen voor uw rekening.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Brandweer Gelderland Midden, [redacted] te bereiken op telefoonnummer [redacted].

dd *verkeer en parkeren*

Voor het vervaardigen van het bestemmingsplan is het van belang of er voldoende gelegenheid is voor het parkeren op het bijbehorende terrein. De parkeernormen staan in de Nota Parkeernormen Rheden 2015.

De bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen (grootte parkeerplaats e.d.) conform de Nota is evenzeer van belang.

In het kader van de omgevingsvergunning zal op basis van het uiteindelijke bouwplan ook nog een toets plaatsvinden.

ee *aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

U dient een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling aan te leveren. Deze zal aan het gemeentecollege worden voorgelegd.

ee *beeldkwaliteitsplan*

Met name in het kader van de welstandsbeoordeling van toekomstige omgevingsvergunning aanvragen dient er een nadere uitwerking te komen voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing in het plangebied. We vragen u ons een bescheiden beeldkwaliteitsplan aan te leven waarin de beoogde architectonische uitgangspunten duidelijk worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of zij ermee in kunnen stemmen en deze kunnen toepassen als toetsingskader. Uiteindelijk zal het beeldkwaliteitsplan gebundeld met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

U kunt voor vragen of meer informatie over de verschillende onderwerpen contact opnemen met 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 vergunningen en/of ontheffingen worden verleend. Elke vergunning kent zijn eigen toetsingskader en het aanvragen is uw verantwoordelijkheid. Wij wijzen u in dit verband op de omgevingsvergunning. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is uw verantwoordelijkheid. Het indienen van een omgevingsvergunning is pas mogelijk indien het bestemmingsplan inwerking is getreden. Ook de procedure van de omgevingsvergunning valt buiten de werking van onderhavige intentieovereenkomst.

In de op onderhavig plan toegesneden bijlage *Bouwplan en vergunningen nieuwbouw sportschool locatie IJsselsingel* attenderen wij u, zonder uitputtend te willen zijn, nog op enige aspecten die voor de uitvoering van belang zijn. Wij vragen u hiervan goede nota te nemen omdat de uitvoering mogelijk moet zijn binnen de kaders die in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

De in het briefhoofd vermelde medewerker zal de bestemmingsplanprocedure begeleiden. Voor vragen kunt u zich tot haar wenden. Wij verzoeken u bij alle correspondentie het zaaknummer 865202 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,

L. van de Weerdhof
Manager,
Team Omgevingsrecht.

Voor akkoord:

_____
(plaats, datum)

_____
(handtekening)

_____
(naam, hoedanigheid)

Bijlagen:
- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Bouwplan en vergunningen
- Openbaar beheer en verkeer
- Voorwaarden voor het zelf opstellen van bestemmingsplan
- formulier Bomen Effect Analyse
- formulier aanvraag hogere waarden Wgh

Datum van verzending:

AFSCHRIFT AAN (Digitaal, intern):

[redacted]

AFSCHRIFT AAN (Digitaal, extern):

- Brandweer – risicobeheersing@vggm.nl
- ODRA – [redacted]@odra.nl