gemeente Rheden

In Tweevoud verzenden

Bouwbedrijf A.E. Mandersloot B.V.
Heer A. Mandersloot

De Hooge Hoek 32
3927 GG RENSWOUDE

datum	ons kenmerk	uw brief/kenmerk
8 februari 2021		19-206

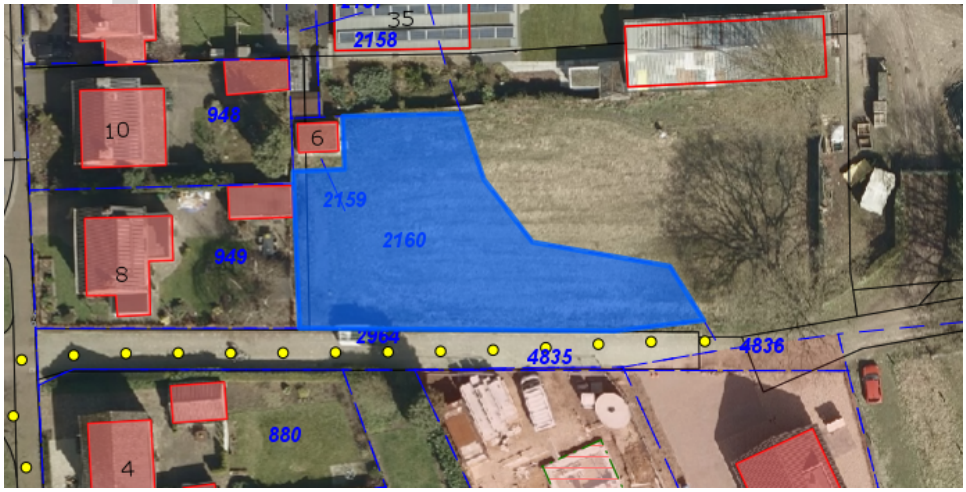
behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)
K.A. Aaldering	(026) 49 76 378	

onderwerp
Intentieovereenkomst vervaardigen herziening bestemmingsplan Laag-Soeren 2016, locatie Eerbeekseweg nabij nummer 8 Laag-Soeren

Beste heer Mandersloot,

Aanleiding
U heeft per brief van 3 april 2020 een verzoek ingediend. U wenst één woning te bouwen aan de Eerbeekseweg nabij nummer 8 in Laag-Soeren. In onderhavige intentieovereenkomst is aangeven wat nodig is om dit planologisch mogelijk te maken.

Ligging plangebied
De betreffende locatie is gelegen ten oosten van Eerbeekseweg nummer 8, kadastraal bekend als perceel DRN00P 2160G. Op onderstaande afbeelding is het perceel blauw gekleurd. Het naastgelegen perceel aan de oostzijde is gelegen in de gemeente Brummen. Op een gedeelte van het perceel is ten gunste van Liander N.V. een zakelijk recht gevestigd, zoals bedoeld in art 5 lid 3 onder b van de belemmeringen privaatrecht.



CONCEPT

Vigerende ruimtelijke plannen
Het perceel 2160 is gelegen in het bestemmingsplan Laag-Soeren 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2017. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Er is geen bouwvlak aanwezig, derhalve is de bouw van een woning niet toegestaan. Het perceel heeft tevens de dubbel-bestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Bestemmingsplan herziening
Uw plan om 1 woning te bouwen past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Daarom is een bestemmingsplanherziening nodig. Deze brief met bijlagen is een intentieovereenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen waaraan voldaan moet worden om een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

Beoordeling verzoek
Ruimtelijk kan worden ingestemd met de bouw van één woning op deze locatie.
Stedenbouwkundig kan ingestemd worden met het de situatie schets van architectenbureau dbl, 19-206, d.d. 3-3-2020.

Het plan is voorts getoetst aan regelgeving en beleid. Dit resulteert in een beperkt aantal(gebruikelijke) voorwaarden. Door deze intentieovereenkomst voor akkoord te ondertekenen worden de algemene belangen gewaarborgd.

Inspanningsverplichting
Zodra is voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze intentieovereenkomst, en dus blijkt dat de bouw van een woning op het perceel uitvoerbaar is, maken wij een bestemmingsplanherziening. 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.

Procedure
Wij beslissen niet eerder over het vervaardigen van 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 leges 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 en de eventueel hieruit gebleken aanwezigheid van belemmeringen.

De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:
- Beslissing over het 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;

CONCEPT

- 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.

Bij deze procedure is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen rekening gehouden. De inwerkingtreding van deze wet is uitgesteld tot 1 januari 2022. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2022 ter visie is gelegd, kan de procedure onder de oude wetgeving worden voortgezet.

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 en de inhoud van eventuele zienswijzen.

Voorwaarden
Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

Algemene voorwaarden

1. bestemmingsplan gemeente Brummen
Een gedeelte van de bij het plan betrokken gronden zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Brummen. Om dit gedeelte als tuin, behorende bij de woning, in gebruik te kunnen nemen, is het noodzakelijk dat ook de raad van de gemeente Brummen een bestemmingsplanherziening vaststelt. U dient daarom ook bij de gemeente Brummen een planherziening aan te vragen. Beide gemeenten zullen de bestemmingsplannen op elkaar afstemmen.

2. 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

CONCEPT

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.

3. 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.

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

5. 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 € 10.323,55.

6. start werkzaamheden
Van gemeentewege worden geen werkzaamheden voor de herziening van het bestemmingsplan verricht voordat u de leges voor het in behandeling nemen van het verzoek hebt voldaan.

7. onderzoeken
- Onze aanbieding vervalt tevens als wij niet tijdig de van u gevraagde onderzoeken ontvangen. Deze aanbieding gaat ervan uit dat de initiatiefnemer zich zal inspannen om mogelijk binnen 10 weken, te rekenen van het moment van de ondertekening van deze overeenkomst, de overeengekomen conceptonderzoeken ter toetsing zal overleggen.
- De kosten voor de in deze intentieovereenkomst genoemde onderzoeken komen voor uw rekening. 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 een vervolgonderzoeken.
- De onderzoeken moeten afgestemd zijn op de bijgevoegde concept verbeelding.
- 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 k.aaldering@rheden.nl

8. 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.

CONCEPT

9. kosten gemeentelijke voorbereiding en uitvoering
Het betreft hier een particuliere ontwikkeling. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. beeldkwaliteit / welstand
Qua beeldkwaliteit dient aansluiting te worden gezocht met de uitgangspunten uit de welstandsnota die van toepassing zijn voor historische bebouwingslint. De welstandsnota kunt u raadplegen op www.welstandsnotas.nl/rheden. Bij de omgevingsvergunning zal uw plan definitief getoetst worden door de Welstandcommissie. Wij adviseren u, indien een schetsontwerp van de te bouwen woning aanwezig is, dit ontwerp via een voortoets alvast voor te leggen aan de Welstandscommissie.

14. 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).

15. aanwezigheid trafo, kabels en leidingen
U dient rekening te houden met de aanwezigheid van het trafohuisje in de hoek van het perceel. Er zijn geen wettelijk bepaalde afstanden tussen een woning en een trafo huisje. Het trafohuisje dient uiteraard goed bereikbaar te blijven. Wij attenderen u erop dat er kabels en leidingen onder het perceel lopen richting het pad. Indien deze verlegt moeten worden zijn de kosten voor uw rekening. U dient zelf in overleg te treden met de eigenaar van de trafo.

Voorwaarden in verband met het vervaardigen van het bestemmingsplan

CONCEPT

Deze voorwaarden zijn afgestemd op huidige regelgeving, tijdens de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan kan regelgeving wijzigen.

16. concept verbeelding
Een concept verbeelding is toegevoegd als bijlage bij deze intentieovereenkomst. De concept verbeelding zal als basis dienen voor het te vervaardigen bestemmingsplan. Tevens dienen de onderzoeken op basis van deze concept verbeelding te worden uitgevoerd. Door onderhavige intentieovereenkomst te ondertekenen stemt u tevens in met de concept verbeelding. Dit concept zal vervolgens naar een ontwerpverbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan worden omgezet, nadat wij de onderzoeken hebben getoetst en u hebt voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze brief.

17. inrichtingstekening
U dient een inrichtingstekening aan te leveren met de inrichting van het perceel. De inrichtingstekening moet u ter toetsing aan ons overleggen.
De inrichtingstekening moet ten minste bevatten:

- Situering bouwvlak;
  Parkeervoorziening en ontsluiting, minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De oprit dient minimaal 5,50 meter breed en 10 meter lang te zijn (zie punt 27);
- Inzicht in de aanwezigheid van te verwijderen en/of te behouden bomen;
- Eventuele maatregelen voor infiltratie van hemelwater (zie punt 19)
- Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een trafo in de hoek van het perceel en kabels en leidingen (zie punt 15).

18. bodemonderzoek
U dient een onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op het perceel. Alvorens de gemeenteraad kan overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde functie. Het onderzoek is ook noodzakelijk in het kader van de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen.

Het onderzoek dient daarbij aan de volgende uitgangspunten te voldoen.

- het gehele perceel dient onderzocht te worden en dus niet alleen het gedeelte waar het bouwvlak is gesitueerd of enkel het Rhedens grondgebied;
- het onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de NEN-5740 (Bodem-Landbouw-Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. – Onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van bodem en grond);
- indien uit onderzoek blijkt dat de locatie asbest verdacht is, dient eveneens bodemonderzoek conform NEN 5707 (Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond verkennend onderzoek naar asbest in bodem) uitgevoerd te worden;
- tussen het verrichten van het bodemonderzoek en heden hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden op de locatie;
- 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);
- bodemonderzoeken mogen niet ouder zijn dan 5 jaar.

Het onderzoek heeft u al ter beoordeling aan ons gestuurd. Deze zullen wij beoordelen na ondertekening van deze overeenkomst.

CONCEPT

19. 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.

Voor meer informatie omtrent het aspect bodem kunt u contact opnemen met de heer J. Winkelhorst van het team Woon- en Leefomgeving, via telefoonnummer (026) 49 76 450 of via het e-mailadres j.winkelhorst@rheden.nl.

20. geohydrologisch onderzoek
Een geohydrologische onderzoek in het kader van uw verzoek is enkel noodzakelijk bij ondergronds bouwen en gebruik van paalfunderingen. Bij de beoordeling van uw definitieve bouwplan kan een geohydrologisch onderzoek als onderbouwing voor het bestemmingsplan of voor de omgevingsvergunning alsnog een vereiste zijn in verband met effecten op waterhuishouding.

U dient hemelwater op uw eigen terrein te verwerken volgens de Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015. In deze verordening is het verbod opgenomen om hemelwater, zowel van de nieuwe daken van gebouwen als van de nieuwe verhardingen te lozen op de riolering of de openbare weg. Slechts indien geen voorziening op het eigen terrein mogelijk is, wordt van deze verplichting ontheffing verleend. U kunt dan, na instemming van de eigenaar (Waterschap Vallei en Veluwe), bijvoorbeeld het hemelwater lozen op een openbaar water in de buurt. Een andere mogelijkheid is dat u met onze instemming het hemelwater aansluit op ons rioolstelsel.

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

Voor meer informatie over het aspect water kunt u contact opnemen met de heer B. Schellevis van het team Woon en Leefomgeving, via telefoonnummer (026) 49 76 439 of via het e-mailadres b.schellevis@rheden.nl.

21. cultuurhistorische analyse en archeologisch onderzoek
Voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn geen onderzoeken in het kader van de bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie is een archeologisch onderzoek vereist indien sprake is van bodemverstorende werkzaamheden groter dan 250m² en dieper dan 30 cm. Dit betreft het totaal aan werkzaamheden voor het bouwen van een woning, bijgebouwen en andere bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm. Gezien de aangegeven stedenbouwkundige kaders wordt ervan uitgegaan dat minder dan de aangegeven oppervlakte van 250 m² wordt verstoord. Er wordt op grond daarvan uitgegaan dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd zijn. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijk) waardevolle relicten. Dat melden dient terstond te gebeuren bij de *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*. (vondstmelding via ARCHIS).

CONCEPT

Indien er tijdens de werkzaamheden relicten worden aangetroffen, vragen wij u contact op te nemen met de heer M. Andela van het team Omgevingsrecht en Veiligheid, via telefoonnummer (026) 49 76 368 of via het e-mailadres m.andela@rheden.nl. Bij zijn afwezigheid kunt u zich wenden tot de regioarcheoloog, de heer J.Habraken via het telefoonnummer (026) 37 73 239 of gebruik maken van het e-mailadres joris.habraken@arnhem.nl.

22. geluidsonderzoek
Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De locatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

23. onderzoek invloed naastgelegen bestemming 'bedrijf'
In het kader van de naastgelegen bestemming 'bedrijf' is een onderzoek uitgevoerd naar de eventuele belemmeringen voor deze bestemming en de voorgenomen ontwikkeling. Uit dit onderzoek, uitgevoerd 17 augustus 2018, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling en de reeds aanwezige bestemming 'bedrijf' geen belemmeringen onderling vormen. Echter dient rekening gehouden te worden met de genoemde maatregelen en voorwaarden uit dit onderzoek.
Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat het gebruik van de naastgelegen gronden, op het grondgebied van de gemeente Brummen, wordt gewijzigd naar teelt. Daarbij moet bezien worden of deze wijziging binnen de planperiode voorzienbaar is. Indien deze wijziging zodanig onwaarschijnlijk is, behoeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening te houden met spuitzones. De gronden waar het tuincentrum was gevestigd zijn reeds in eigendom verworven door een ontwikkelaar en men is begonnen aan de concrete uitwerking van het woningbouwproject. In alle redelijkheid zijn op deze percelen geen wijzigingen van het gebruik richting teelt te verwachten.

24. 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:
- de Wet Natuurbescherming;
- het veldbezoek en de bureaustudie;
- de afbakening van het plan- en het onderzoeksgebied (niet alleen in het plangebied kijken);
- de ligging van het plangebied, ook door middel van een kaart;
- de gebiedsbeschrijving, bij voorkeur toegelicht met foto's;
- 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.
- welke soorten zijn uit te sluiten op basis van veldbezoek en biotopen;
- mogelijke maatregelen indien uw activiteit een negatief effect op beschermde soorten heeft;
- de te trekken conclusies, waarbij wordt ingegaan op de inhoudelijke en procedurele gevolgen.

CONCEPT

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.

Gebiedenbescherming
Onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming ten behoeve van natuurgebieden is niet nodig. De gewenste ontwikkeling heeft geen effecten op de beschermde habitattypen en leefgebieden van soorten binnen de Natura 2000-gebieden.

Stikstof
Een voortoets stikstof is noodzakelijk, waarbij zowel de aanlegfase als 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.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevr. K. Wopereis van het team Advies en Beheer, via telefoonnummer (026) 49 76 911 of via e-mailadres k.wopereis@rheden.nl.

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

26. *niet gesprongen explosieven*
Een onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk. Onderhavige locatie is niet gelegen in een (voorlopige) veiligheidszone –niet gesprongen explosieven. Er is derhalve geen sprake is van verhoogde risico's op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uit WOII.

27. *onderzoek luchtkwaliteit*
Een onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.
Voor onderhavig plangebied geldt dat de ontwikkeling valt onder AMvB dus binnen het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM). Het plangebied ligt voorts niet in de zone van een rijks- of provinciale weg zoals bedoeld in het Besluit Gevoelige bestemmingen.

28. verkeer en parkeren
Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de *Nota parkeernormen Rheden 2015*. Daarbij is naast de norm voor het aantal, ook de bruikbaarheid van de parkeervoorziening van belang.
Voor 1 vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats, afgerond 2 Gezien het ontbreken van openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeergelegenheid dient zo ingericht te zijn dat 2 auto's naast elkaar kunnen staan en onafhankelijk van elkaar kunnen komen / gaan. De oprit dient minimaal 5,50 meter breed te zijn en 10 meter lang.

CONCEPT

Voor een oprit is wellicht een omgevingsvergunning inrit/uitrit noodzakelijk, dit zal bij het aanvragen van de omgevingsvergunning aan de orde komen.

29. 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.

30. *veiligheid*
De nog in te dienen inrichtingstekening zal door de gemeente ter beoordeling voorgelegd worden aan Brandweer Gelderland Midden (onderdeel van VGGM: Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden). Daarbij moet u denken aan de bereikbaarheid van het bouwwerk en de aanwezigheid van toereikende bluswatervoorzieningen. De beoordeling kan aanleiding zijn voor het stellen van aanvullende voorwaarden. Eventueel aan te brengen voorzieningen komen voor uw rekening. Voor de volledigheid is als bijlage *'Handreiking BRW NL Bluswatervoorziening 2019'* toegevoegd.

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.

In de op onderhavig plan toegesneden bijlage *Bouwplan en vergunningen* 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 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,

burgemeester.

Voor akkoord:

_____
(plaats, datum)

_____
(handtekening)

_____
(naam, hoedanigheid)

CONCEPT

secretaris.

Bijlagen:
- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Concept verbeelding
- Bouwplan en vergunningen behorende bij de intentieovereenkomst bestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Eerbeekseweg
- Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, Brandweer 2019

Datum van verzending:

AFSCHRIFT AAN (Digitaal):

- TOV – K. Aaldering
- BEL – C. van Oevelen
- juristen@uitvoering.nl (tkn)
- plan@rheden.nl
- RSO – D. Sluiter
- WEL – J. Winkelhorst
- WEL – B. Schellevis
- RSO – M. Andela
- RAB – K. Wopereis
- RAB – J. Sterk
- Brandweer – risicobeheersing@vggm.nl

CONCEPT