

**In Tweevoud verzenden**

|                                           |                                          |                         |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| <b>datum</b><br>25 juni 2019              | <b>ons kenmerk</b><br>Zaaknummer         | <b>uw brief/kenmerk</b> |
| <b>behandeld door</b><br>J.W.M. Kroes     | <b>doorkiesnummer</b><br>(026) 49 76 420 | <b>bijlage(n)</b>       |
| <b>onderwerp</b><br>Intentieovereenkomst. |                                          |                         |

Geachte heer en mevrouw de Man,

Op 3 december 2018 heeft u, namens de Stichting Wurfbain's hof, bij het college van burgemeester en wethouders een formeel verzoek ingediend voor de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied ten behoeve van de realisering van een woning in een reeds bestaande schuur op het adres Heuvenseweg 1c te Rheden. U heeft dit verzoek gepaard doen gaan van een motivering. In deze brief spreekt ons college de intentie uit om medewerking te verlenen aan uw verzoek. De feitelijke medewerking is mede afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken die u zult moeten laten uitvoeren. In deze brief wordt u nader geïnformeerd over alle voorwaarden en de fases van de procedure.

**Bestemmingsplan**

Het perceel, waarop de gedeeltelijke herziening betrekking heeft, ligt binnen het plangebied waarvoor het bestemmingsplan Landelijk Gebied geldt. Op het perceel waarop u de ontwikkeling wilt laten plaatsvinden heeft de locatie van het gebouw 'De Bosschuur' daarin de bestemming 'Dagrecreatie' en de locatie waarop de vervangende overkapping/bijgebouw (voor de bestaande te amoveren overkapping/bijgebouw) ontwikkeld zal worden de bestemming 'Wonen'. Deze bestemmingen met bijbehorende bouw-/gebruiksregels staan het gebruik ten behoeve van wonen en de realisatie van de vervangende carport/berging niet toe. Daarvoor zal een gebruikswijziging moeten plaatsvinden door middel van een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan. De herziening zal uitsluitend gelden voor dat deel van het perceel waar de huidige bosschuur staat alsmede het deel nabij de woning aan de Heuvenseweg 1 waar de vervangende nieuwbouw geplaatst zal worden. Bovendien zal in de regels die gaan gelden na de herziening worden opgenomen dat uitsluitend 1 woning is toegestaan. Voorts wordt tevens dat perceelsgedeelte gelegen bijgebouw/overkapping geamoveerd en elders op het perceel (tussen de gebouwen aan de Heuvenseweg 1 cq. 3 en de Heuvenseweg 1a) ter vervanging een nieuwe carport/berging gebouwd. U heeft dat in uw verzoek aangegeven.



Ook voor het perceelsgedeelte waarop de carport/berging is voorzien zal de bestemming in deze partiele herziening worden aangepast.

Daarnaast geldt voor het perceel het bestemmingsplan 'Archeologie 2014'. Aan het onderhavige perceel is, ingevolge voornoemd bestemmingsplan, een hoge archeologische verwachting toegekend (archeologische waarde 2). Deze bestemming zal worden overgenomen in het herziene bestemmingsplan. U heeft met deze bepaling rekening te houden indien en voor zover er sprake is van het realiseren van een bouwwerk met een oppervlak dat groter is dan 250m<sup>2</sup>. En waarbij tevens dieper dan 30cm gegraven wordt.

### **Beoordeling verzoek en medewerking**

Wij zijn *in principe* bereid om medewerking te verlenen aan de partiele herziening van het bestemmingsplan, voor zover dit de wijziging van de bestemming van het perceel Heuvenseweg 1c te Rheden en de locatie van de vervangende overkapping/berging aan de Heuvenseweg 1 te Rheden betreft.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- Naar aanleiding van uw principe verzoek, d.d. 8 juni 2018, is er, op ambtelijk niveau, een zogenaamde quick scan uitgevoerd. Uw verzoek is ambtelijk als kansrijk beoordeeld.
- Naar aanleiding van voornoemde quick scan heeft u, uw plan nader uitgewerkt en aangepast. U heeft dit aangepaste plan op 3 december 2018 als een formeel verzoek om een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan bij ons ingediende.
- Het door u ingediende verzoek van 3 december 2018 en de bijgevoegde stukken zullen als uitgangspunt worden genomen;

### **Inspanningsverplichting**

Een beslissing over het opstarten van de bestemmingsplanprocedure zullen wij baseren op onze conclusies ter zake van het door u te overleggen onderzoeken en resultaten voor het bestemmingsplan waaruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling op het perceel uitvoerbaar is.

Onze bereidheid tot het voeren van een juridische procedure tot herziening van het bestemmingsplan moet worden gezien als een *inspanningsverplichting*. 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.

Het is 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 starten van de procedure dan nadat u een exemplaar van deze brief (de intentieovereenkomst) en de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomst heeft ondertekend, aan ons hebt teruggezonden en de



verschuldigde leges, ingevolge de legesverordening van de gemeente Rheden voor het in behandeling nemen van uw verzoek, zijn betaald.

De procedure bestaat globaal uit de volgende stappen:

- het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan;
- het plegen van vooroverleg door ons met de vaste overleg partners in het kader van artikel 3.1.1. Bro;
- de tervisielegging gedurende 6 weken van het ontwerpbesluit 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;
- de tervisielegging gedurende 6 weken van het besluit, 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 uw bouw aanvraag. 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.

Een concretere planning zal, in onderling overleg met u worden opgesteld, zodra bekend is wanneer uw het bestemmingsplan gereed heeft en de omgevingsvergunning is aangevraagd.

### **Voorwaarden**

Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

#### Algemene voorwaarden

##### *a tekenen overeenkomsten*

Door middel van het ondertekenen van deze overeenkomst verklaart u zich akkoord met de inhoud van de overeenkomst.

##### *b planschade*

Ingevolge artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische regeling zoals verwoord in artikel 6.1 Wro, op aanvraag een tegemoetkoming toe.

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.

De eventuele tegemoetkoming in schade die door de gemeente wordt toegekend komt voor uw rekening. Daartoe zenden wij een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst in tweevoud mee. U dient deze te ondertekenen.

U kunt ter indicatie van voornoemde verplichting voor uw eigen rekening een risicoanalyse planschade laten uitvoeren. Zodat u inzicht krijgt in de omvang van de mogelijke planschade.



c *geldigheid bereidheid, ondertekening*

Indien wij de getekende stukken niet binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief hebben ontvangen, vervalt onze aanbieding om deze procedure te voeren. Afwijken hiervan kan alleen na instemming onzerzijds.

d *kosten procedure*

De kosten voor het in behandeling nemen van uw verzoek om herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning komen voor uw rekening. U hebt aangegeven zelf een bestemmingsplan te vervaardigen en aan te leveren. 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 ingevolge de legesverordening. De leges ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure bedragen € 7.848,-.

e *start werkzaamheden*

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

f *geldigheid aanbieding, onderzoeken*

-

g *kosten onderzoeken*

De kosten voor de hieronder genoemde onderzoeken komen voor uw rekening. Indien uit wet- en regelgeving blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is, komen de kosten voor deze aanvullende onderzoeken eveneens voor uw rekening. De uitgevoerde onderzoeken mogen ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan niet ouder zijn dan de wettelijk vastgelegde, dan wel uit jurisprudentie voortvloeiende, instandhoudingstermijnen.

h *toesturen onderzoeken*

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 en drie analoge exemplaren.

Wij vragen u de onderzoeken te sturen naar de in het briefhoofd vermelde medewerker, voor de digitale exemplaren via het e-mailadres [j.kroes@rheden.nl](mailto:j.kroes@rheden.nl).

i *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 dat er gegronde twijfels ten aanzien van deze haalbaarheid zijn, 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.

m *kosten gemeentelijke voorbereiding en uitvoering*

-



n *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.

q *communicatie*

De gemeente acht het wenselijk om in een vroeg stadium samen met initiatiefnemer in contact te treden met de omwonenden en andere belanghebbenden rondom het plangebied en hen te informeren omtrent de voorgenomen planontwikkeling. Wij adviseren u om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Graag komt de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer tot een gedegen planning met inbegrip van communicatie- en overlegmomenten.

Voorwaarde met betrekking tot het bestemmingsplan

A1 *Bodemonderzoek*

Omdat er op het onderhavige perceel een woonbestemming wordt gelegd, zal voor het plangebied een bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd in overleg met de gemeente, teneinde vast te stellen of er bodemverontreiniging aanwezig is. De onderzoeksresultaten dienen te worden overlegd aan de gemeente. Indien er sprake is van vervuiling moet aangegeven worden op welke wijze hiermee omgegaan wordt.

A2 *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 mevrouw S. Theuns van de afdeling Ruimte, via telefoonnummer (026) 49 76 434 (niet op maandag).

A3 *Archeologisch onderzoek*

Het plangebied heeft een dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2". Hierbij dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een bebouwingsoppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> en waarbij dieper wordt gegraven dan 30cm door de aanvrager een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het is van belang dat er afdoende archeologisch onderzoek is uitgevoerd, zodat het, het besluit tot opstarten van de bestemmingsplanprocedure kan dragen.

Voor meer informatie of indien er tijdens de werkzaamheden relicten worden



aangetroffen, vragen wij u contact op te nemen met mevrouw M. Sanderman van de afdeling Ruimte, via telefoonnummer (026) 49 76 307 of via het e-mailadres [m.sanderman@rheden.nl](mailto:m.sanderman@rheden.nl).

Bij haar 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](mailto:joris.habraken@arnhem.nl).

#### A4 Milieu

In de directe omgeving van de beoogde woning is een weg (60km/h) voor bestemmingsverkeer en is het bezoekerscentrum Veluwezoom gevestigd. Zoals u ook zelf in uw ruimtelijke motivatie aangeeft zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre de geluidsbelasting ten gevolge van vorenstaande zich verhoudt met de beoogde woonfunctie. Hier zal onderzoek naar gedaan moeten worden.

#### A5 Onderzoek effecten op natuurwaarden/ecologie

Als gevolg van de functie wijziging moet in beeld worden gebracht wat de effecten hiervan zullen zijn op de flora en fauna. In verband hiermee moet een quick scan flora en fauna worden uitgevoerd.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, d.d. 29 mei 2019, inzake de Programmatisch Aanpak Stikstof wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de stikstof depositie.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw N. van Grinsven van de afdeling Ruimte, via telefoonnummer (026) 49 76 417.

#### A5 Cultuurhistorie

Na ontvangst van alle onderzoeken uit bovengenoemde voorwaarden zullen wij ons voornemen om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor onderhavige locaties ter advisering voorleggen aan de Commissie Cultuurhistorie van de gemeente Rheden. Deze adviezen zullen worden betrokken bij ons uiteindelijke besluit om medewerking te verlenen.

De in het briefhoofd vermelde medewerker zal de bestemmingsplanprocedure begeleiden. Voor algemene vragen kunt u zich altijd tot hem wenden of tot de procesbegeleider C. van Oevelen te bereiken op 026-4976422 [c.vanoevelen@rheden.nl](mailto:c.vanoevelen@rheden.nl).

Wij verzoeken u vriendelijk om 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,

Voor akkoord:

burgemeester.

\_\_\_\_\_  
(plaats, datum)

\_\_\_\_\_  
(handtekening)



secretaris.

Mevrouw H.T.M. Bruins Slot – Jong  
Voorzitter Stichting Wurfbain's Hof

---

(plaats, datum)

---

(handtekening)

---

De heer S. de Man  
Secretaris Stichting Wurfbain's Hof

---

(plaats, datum)

---

(handtekening)

---

De heer mr. E.B. Blankhart  
Penningmeester Stichting Wurfbain's Hof

---

(plaats, datum)

---

(handtekening)

---

De heer M.D. Kloosterman  
Bestuurslid Stichting Wurfbain's Hof



---

(plaats, datum)

---

(handtekening)

De heer R. Koekkoek  
Bestuurslid Stichting Wurfbain's Hof

---

(plaats, datum)

---

(handtekening)

**Bijlage behorende bij deze intentieovereenkomst:**

- Planschadeverhaalsovereenkomst