gemeente Rheden

Ingekomen d.d.

30 DEC. 2016

Nummer:

Behandelaar

Kopie aan: Afg:

Dieren Diderna BV
T.a.v. de heer A.W.M. Verhoeven

Sint Jorisstraat 15
5211 HA 's-HERTOGENBOSCH

datum	zaaknummer	uw brief/kenmerk
9 december 2016	69885	
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlage(n)**
I. Slager	(026) 49 76 420	div.

onderwerp
Intentieovereenkomst vervaardigen herziening bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie naast Diderna nr. 43 te Dieren.

Geachte heer Verhoeven,

U hebt een verzoek ingediend voor herziening van het bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie naast Diderna 43 te Dieren. Het verzoek is het realiseren van een uitbreiding van het huidige pand van circa 230 m^2.
Onderhavige plangebied is gelegen in het winkelcentrum Calluna. De beoogde uitbreiding is grotendeels gesitueerd op gronden in eigendom van de gemeente Rheden.

Bestemmingsplan
Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Dieren-Noord' bestemd voor 'Voorzieningen'. Tevens is het Parapluplan Archeologie van toepassing. De beoogde uitbreiding is gelegen buiten het huidige bouwvlak en past derhalve niet binnen het huidige bestemmingsplan. Detailhandel op de verdieping is op grond van het bestemmingsplan wel toegestaan.

Medewerking
Wij zijn *in principe* bereid om een herziening van het bestemmingsplan te vervaardigen zodanig dat de door u gewenste uitbreiding als aangegeven op **tekening 15.2252 BA-05 Uitbreiding winkelruimte Diderna d.d. 12-05-2016** planologisch mogelijk wordt.
Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- het perceel is gelegen in bestaand bebouwd gebied, bij uitstek het domein waarbinnen gemeenten het beleid voeren.
- De door u ingediende situatietekening van **12-05-2016** zal als uitgangspunt worden genomen.
- Vanuit stedenbouwkundige optiek zijn wij van mening dat uw plan voor de uitbreiding van het pand bijdraagt aan de aantrekkelijke entree van het winkelgebied en een representatieve uitstraling van het winkelcentrum in het algemeen.
- De beoogde uitbreiding is grotendeels gelegen op gemeentelijke gronden en kan enkel gerealiseerd worden indien een koopovereenkomst tot stand komt tussen de vastgoedeigenaar van Diderna 13-43 zijnde Dieren Diderna B.V. (juridisch eigenaar) of een persoon welke daartoe gemachtigd is, te weten de heer A.W.M. Verhoeven en de gemeente Rheden.
- De uitbreiding heeft consequenties voor de parkeercapaciteit doordat er een aantal parkeerplaatsen zullen verdwijnen die (gedeeltelijk) zijn gelegen op de te verkopen gronden en er extra parkeerplaatsen nodig zijn om de beoogde uitbreiding mogelijk te maken. De achteruitgang in bestaande parkeercapaciteit en de benodigde extra parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in de omgeving als gevolg van de aanwezige overcapaciteit.
- Het plan is voorts getoetst aan regelgeving en beleid. Dit resulteert in een beperkt aantal (gebruikelijke) voorwaarden, welke verder in deze overeenkomst zijn uitgewerkt.
- Door deze intentieovereenkomst en koopovereenkomst met de bijbehorende bijlagen voor akkoord te ondertekenen worden de algemene belangen gewaarborgd.

Behoort bij planschadeverhaalsovereenkomst zaaknummer 69885

Velp | Rheden | De Steeg | Ellecom
Dieren | Spankeren | Laag-Soeren

Gemeentehuis Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg
T (026) 49 76 911 | **F** (026) 49 76 518 | **E** gemeente@rheden.nl | www.rheden.nl

Een schets van de verbeelding die als basis zal dienen voor het te vervaardigen bestemmingsplan, en waarvan de ontwerpverbeelding zal worden gemaakt nadat wij de resultaten van de onderzoeken hebben getoetst, treft u hierbij aan.

Inspanningsverplichting
Onze bereidheid tot het voeren van een 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 en verplichtingen (bijvoorbeeld als uit onderzoeken blijkt dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met regelgeving of anderszins niet uitvoerbaar is) 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.

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.

Het risico verbonden aan deze procedure ligt bij u. Concreet betekent dit dat wij u niet de garantie kunnen geven dat de procedure het door u beoogde resultaat oplevert. In dat kader wijzen wij u er nadrukkelijk op dat de kosten die u maakt ter verwezenlijking van uw plan geheel voor uw rekening en risico zijn en blijven.
In dit verband wijzen wij u er ook op dat het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mede afhankelijk is van het voldoen aan redelijke eisen van welstand. Onze medewerking aan het voeren van een ruimtelijke procedure betekent dus niet dat wij positief oordelen over het overgelegde schetsbouwplan.

Procedure
Wij zullen het ontwerpbestemmingsplan niet eerder opstellen dan nadat u een exemplaar van deze brief (intentie-/koopovereenkomst) en de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomst voor akkoord ondertekend, aan ons hebt teruggezonden. Meegewogen worden de door u over te leggen onderzoeken en de eventueel hieruit gebleken aanwezigheid van belemmeringen en tevens de reeds aangeleverde situatieschetsen.

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 instanties;
- het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan;
- de tervisielegging gedurende 6 weken van het ontwerpbesluit, 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 beslissing van de gemeenteraad; dit zullen wij publiceren;
- de tervisielegging gedurende 6 weken van het besluit, met de mogelijkheid beroep instellen 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 bouwaanvraag. 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.

U moet erop rekenen dat het vanaf heden grofweg één jaar duurt voordat het bestemmingsplan rechtskracht heeft, maar wij doen ons best deze tijd zo kort mogelijk te houden. 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 en de inhoud van eventuele zienswijzen.

Voorwaarden
Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

Algemene voorwaarden

a *instemmingverklaring eigenaar*
U bent niet volledig eigenaar van onderhavige grondstrook welke is betrokken bij de voorliggende plannen. Het op te stellen bestemmingsplan dient uitvoerbaar te zijn. Daarom moet instemming van de eigenaar van de gronden zijn verkregen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. Gezien het feit dat in onderhavig geval de gemeente eigenaar is van de benodigde grond voor de uitbreiding, kunt u deze overeenkomst tevens zien als een dergelijke instemmingsverklaring.

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

c *planschade*
De vastgoedeigenaar van Diderna 13-43, zijnde Dieren Diderna B.V. of een persoon welke daartoe gemachtigd is, moet de eventuele tegemoetkoming in schade die een derde lijdt ten gevolge van het van kracht worden van dit bestemmingsplan dat op uw verzoek wordt vervaardigd, voor haar 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.

d *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.

Voorwaarden in verband met bestemmingsplan (intentie overeenkomst)

e *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 € 9.595,00 (leges 2016).
Voor het door ons opstellen van het bestemmingsplan worden geen verdere kosten in rekening gebracht.

f *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.

g *onderzoeken*
U dient de hieronder gevraagde onderzoeken in concept binnen *3 maanden* nadat u deze overeenkomst hebt ondertekend ter toetsing te hebben overgelegd. Afwijken hiervan kan alleen na instemming onzerzijds, die wij in elk geval zullen verlenen als gelet op regelgeving/beleid onderzoeken nu niet afgerond kunnen worden.

h *kosten 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 vragen om een vervolgonderzoek.

De onderzoeken moeten afgestemd zijn op de mogelijkheden die het bestemmingsplan zal bieden.

i *toesturen onderzoeken*
U moet van elk onderzoek ten minste een digitale versie sturen als pdf-formaat 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 i.slager@rheden.nl.

j *financiële haalbaarheid*
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.

k *kunstwerk 'Gotisch Hert'*
Aan de kop van Diderna, de winkelstraat die onderdeel uitmaakt van het winkelcentrum Calluna te Dieren, bevindt zich het kunstwerk 'Gotisch Hert' eigendom van de gemeente Rheden. Door de beoogde uitbreiding komt de huidige locatie van het beeld in het geding. Het beeld is al dicht op het bestaande gebouw gesitueerd en in de nieuwe situatie zal de onderlinge afstand nog kleiner worden. De 'uitstraling' en zeggingskracht van het beeld worden hierdoor nadelig beïnvloed.

Het adviesorgaan RIQQ adviseert in deze om:
1 tijdens de bouwwerkzaamheden het kunstwerk te verwijderen om schade te voorkomen en de bouwwerkzaamheden niet te hinderen;
2 te onderzoeken of de positie van het beeld gewijzigd dient te worden, na realisatie van de beoogde uitbreiding.
De gemeente neemt bovenstaande adviespunten over.

Alle kosten omtrent verplaatsing, transport, opslag, terugplaatsing en anderszins verwante maatregelen met betrekking tot dit kunstwerk, komen voor uw rekening, met een maximum van € 3.000,00. Door ondertekening van deze intentieovereenkomst gaat u hiermee akkoord.
Tevens dient u, indien door ons gevraagd, een deel van de kosten vooruit te voldoen. De feitelijke werkzaamheden die hiermee gepaard gaan en de beoordeling of de positie van het beeld gewijzigd dient te worden, worden door, dan wel in opdracht van, de gemeente verricht

Mevrouw R. van 't Hooft vertegenwoordigt de gemeente Rheden in dezen. Zij is te bereiken via telefoonnummer (026) 49 76 317.

l *aansprakelijkheid*
U bent aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan openbare werken die veroorzaakt zijn door de uitvoering van het bouwplan. De kosten van herstel worden in rekening gebracht.

m *communicatie*
De gemeente acht het van belang om in een vroeg stadium in contact te treden met de omwonenden en overige belanghebbenden rondom het plangebied. Wij adviseren u om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren.

n *inhoud bestemmingsplan*
De opzet van de verbeelding, afgeleid van uw voornemen, treft u hierbij aan. Hierop is de bestemming en de maximale bouwhoogte aangegeven.

o *bodemonderzoek*
Er heeft inmiddels in opdracht van Royal Matrix Group BV bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit rapport van dit verkennende bodemonderzoek van De Klinker Milieu d.d. 15 december 2015, blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

p *geohydrologisch onderzoek*
In onze bouwverordening is opgenomen aangaande het afkoppelen van hemelwater, zowel van gebouwen als van de verharding, dat u dit hemelwater op eigen terrein dient te verwerken. Echter in onderhavige situatie is het toegestaan dat het hemelwater wordt aangesloten op ons rioolstelsel. Een geohydrologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor meer informatie over het aspect water kunt u contact opnemen met de heer B. Schellevis van het Domein Ruimte, via telefoonnummer (026) 49 76 439.

q *archeologisch onderzoek*
Het plangebied is tevens gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' waarin de gronden zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 2'. De regels van het bestemmingsplan geven aan dat de aangewezen gronden mede zijn bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning dient derhalve een archeologisch onderzoek aangeleverd te worden voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m2 en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.
Gezien het feit dat de beoogde uitbreiding circa 230 m2 omvat, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien er echter tijdens de werkzaamheden relicten worden aangetroffen dient u contact op te nemen met mevrouw M. Sanderman van het Domein Ruimte, via telefoonnummer (026) 49 76 307 of via het e-mailadres 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 06 - 373 14 636 of gebruikmaken van het e-mailadres joris.habraken@arnhem.nl.

r *geluidsonderzoek*
Er is geen sprake van een geluidsgevoelige bestemming. Derhalve is het niet noodzakelijk om een geluidsonderzoek te laten uitvoeren.

s *onderzoek effecten op natuurwaarden*
Om eventuele effecten op beschermde natuurwaarden in kaart te brengen, en daarmee de (haalbaarheids)gevolgen voor het plan, is een onderzoek naar beschermde natuurwaarden nodig. Deze bescherming kan worden opgedeeld in gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet 1998/Natura2000 en Ecologische Hoofdstructuur)* en soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Natuurbeschermingswet 1998/Natura2000 en Ecologische Hoofdstructuur
Het onderhavige plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000 gebied en/of de Ecologische Hoofdstructuur. Daarbij maakt het plangebied geen onderdeel uit van en is niet gelegen nabij een Nationaal of Waardevol landschap. Derhalve is een onderzoek naar deze aspecten niet noodzakelijk.

Soortbescherming
De *Flora- en Faunawet* is altijd van toepassing. Volgens deze wet moet eenieder voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. U dient in het kader van deze zorgplicht een quickscan flora en fauna uit te voeren. In de huidige bebouwing zijn zogenaamde stootvoegen aanwezig. Dat betekent dat niet kan worden uitgesloten dat er vleermuizen in de spouw verblijven. Een quickscan zal moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk zo is en wat de consequenties zijn.
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 dient u ter beoordeling aan ons college te zenden. Voor uw plan kan een ontheffing/vergunning nodig zijn.

In die rapporten moeten onderstaande zaken aan de orde komen:
- de *Flora- en faunawet;*
- het veldbezoek en de bureaustudie;
- de afbakening plan- en het onderzoeksgebied (niet alleen in plangebied kijken).

In het rapport zijn duidelijk opgenomen:
- de ligging van het plangebied, ook door middel van een kaart;
- de gebiedsbeschrijving, bij voorkeur toegelicht met foto's;
- 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.

Wij attenderen u erop dat de *Flora- en faunawet* altijd, derhalve ook bij de uitvoering van het plan, van toepassing is. Volgens deze wet moet eenieder voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten alsmede hun directe leefomgeving.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Th. Portegijs van het Domein Ruimte, via telefoonnummer (026) 49 76 417.

t *onderzoek externe veiligheid*
Externe veiligheid is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling. Een onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

u *onderzoek luchtkwaliteit*
Luchtkwaliteit is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling. U hoeft geen onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit.

v *verkeer en parkeren*
Door het bouwpan van 230 m2 zal de parkeerbehoefte toenemen met 6 parkeerplaatsen. Als gevolg van het bouwplan zullen er 4 langsparkeerplaatsen komen te vervallen. De uitbreiding aan de zijkant maakt dat van de aanwezige 11 parkeervakken er 10 parkeervakken worden teruggebracht die breder zijn dan normaal zodat het indraaien mogelijk blijft. Dit gaat wel ten koste van 1 parkeervak. De gehele rij parkeerplaatsen wordt opnieuw ingedeeld. In totaal zal dus voor (6+4+1)= 11 parkeervakken worden afgeweken van de parkeernormen in het bestemmingsplan.
Hiervoor zal de benodigde ontheffing worden verleend, waarmee de nieuwe beoogde parkeersituatie bij deze ontwikkeling is ondervangen.

w *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. De brandweer dient de omgevingsvergunning te beoordelen op brandveiligheid in verband met ontvluchten in relatie met het aantal te verwachten bezoekers. Eventueel aan te brengen voorzieningen komen voor uw rekening.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Brandweer Gelderland Midden, de heer H. Verhoef, te bereiken op telefoonnummer (088) 35 55 435.

x *inspanningsverplichting*
De gemeente spant zich in de bestemmingsplanprocedure op een zorgvuldige wijze binnen de planning te doorlopen uiteraard onverminderd haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden.

y *planning*
Als bijlage is een planning opgenomen.

Voorwaarden met betrekking tot de koop

z *koop*
Een gedeelte van het terrein waarop de door u gewenste ontwikkeling is beoogd, is eigendom van de gemeente Rheden.

1 De gemeente verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen leveren, gelijk Dieren Diderna B.V. verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aanvaarden: het perceel kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U, nummer 4788 ged. en het perceel U, nummer 4870 ged., tesamen groot circa 175 m²[, zoals aangegeven op de bijgaande grondverkooptekening nummer 6362 (d.d. 11-1-2016), hierna genoemd 'het verkochte'.

2 De koopprijs voor het verkochte bedraagt € 65.000,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper.

3 Het verkochte zal door Dieren Diderna B.V. worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van het winkelpand.

4 De verkoop vindt verder plaats onder het bepaalde in Hoofdstuk 2 (De verkoop) van de Algemene uitgiftevoorwaarden 2013 met uitzondering van de artikelen 14 en ,17 t/m 21, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden d.d. 22 juli 2013 (zie bijlage), hierna te noemen 'AUG 2013'.

5 In afwijking van het bepaalde in artikel 5 van de AUG 2013 wordt het verkochte niet geleverd in de huidige bestaande staat maar zal de Gemeente tot verwijdering overgaan van de aanwezige bestrating evenals van de in het verkochte bevindende kabels en leidingen.

6 In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 AUG 2013 zal de notariële akte worden ondertekend binnen twee maanden nadat het bestemmingsplan voor de beoogde uitbreiding onherroepelijk is geworden ten overstaan van J.F. Verlinden notaris, VDB Notarissen, Eindhovenseweg 126, 5582 HW Waarlre. 7

7 Mocht het de gemeente blijken dat de kosten van het bouwrijpmaken van het verkochte hoger uitvallen dan de overeengekomen koopsom, dan is koper (Dieren Diderna B.V) verplicht om deze meerkosten op eerste verzoek aan de gemeente te voldoen.
Deze meerkosten zouden veroorzaakt kunnen worden door een noodzaak tot bodemsanering van het verkochte of door hogere verleggingskosten van de in het verkochte gelegen kabels en leidingen.

8 Deze koopovereenkomst kan door u ontbonden worden indien de in lid 7 genoemde meerkosten dusdanig hoog uitvallen dat van u niet langer verlangd kan worden om deze koopovereenkomst uit te voeren. Dit beroep op deze ontbindende voorwaarde kunt u alleen doen indien u aan de gemeente van te voren vergoedt de door de gemeente gemaakte kosten met het oog op het bepaalde in lid 7 zoals de kosten voor het graven van proefsleuven met het oog op de ligging van kabels en leidingen en de eventuele inschakeling door de gemeente van een deskundigen om het overleg met de nutsbedrijven te voeren.

9 Deze koopovereenkomst kan door partijen eveneens ontbonden worden indien blijkt dat de herziening van het bestemmingsplan niet binnen 3 jaar na ondertekening van deze koopovereenkomst tot stand komt.

10 Deze koopovereenkomst kan door u eveneens ontbonden worden indien weliswaar de herziening van het bestemmingsplan tijdig tot stand komt maar overige omstandigheden maken dat u niet langer uitvoering van de koopovereenkomst verlangt.

gemeente Rheden

Dit beroep op een ontbindende voorwaarde (en eventuele teruglevering van het verkochte) kunt u doen binnen 3 jaar na sluiten van deze koopovereenkomst en indien u aan de gemeente van te voren vergoedt de door de gemeente gemaakte kosten met het oog op het bepaalde in lid 7 zoals de kosten voor het graven van proefsleuven om de ligging van de kabels en leidingen te bezien en de kosten van de eventuele inschakeling door de gemeente van een deskundige om het overleg met de nutsbedrijven te voeren.

Ten slotte
Uit het vorenstaande kunt u afleiden dat diverse aspecten van belang zijn voor een op te stellen ontwikkelingsbestemmingsplan.
Wij attenderen u erop dat indien het bestemmingsplan rechtskracht krijgt, dit niet vanzelf inhoudt dat alle benodigde vergunningen (ontheffingen) worden verleend. Elke vergunning kent zijn eigen toetsingskader, 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 in werking 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 vriendelijk bij alle correspondentie het zaaknummer 69885 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.

secretaris.

Voor akkoord:
De heer A.W.M. Verhoeven
namens Dieren Diderna B.V.

VEGHEL 21-12-2016
(plaats, datum)

(handtekening)

Datum van verzending: 13 DEC 2016

Bijlagen:
- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Concept verbeelding
- Schetstekening
- Transactietekening nr. 6362
- Algemene uitgiftevoorwaarden 2013

gemeente Rheden

Planschadeverhaalsovereenkomst

De ondergetekenden:

de gemeente Rheden, te dezen vertegenwoordigd door de heer F. Landman, directeur, krachtens het Mandaatbesluit Rheden 2015-2 bevoegd tot ondertekening, hierna te noemen `**de gemeente**´,

en

Dieren Diderna B.V., te dezen vertegenwoordigd door de heer A.W.M. Verhoeven, Sint Jorisstraat 15, 5211 HA 's-Hertogenbosch, hierna te noemen de `**de verzoeker**´,

hierna gezamenlijk te noemen `**partijen**´,

overwegende dat:

- de verzoeker verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het project;
- de verzoeker op het perceel plaatselijk bekend als gelegen bij Diderna nr. 43 te Dieren wenst om een uitbreiding te realiseren van circa 230 m² ten behoeve van een uitbreiding van het bestaande pand;
- het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Dieren-Noord, waarin de locatie de bestemming 'Voorzieningen' heeft, maar is gelegen buiten het aangegeven bouwvlak;
- derhalve een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geweigerd behoort te worden, tenzij de bereidheid bestaat om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan;
- de verzoeker de gemeente heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het project;
- de gemeente pas dan kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeente uit een eerste onderzoek geen doorslaggevende planologische beletselen zijn gebleken die medewerking beletten aan dit verzoek;
- er evenwel uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade voor de gemeente kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waardoor er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- in verband hiermee de verzoeker in overweging is gegeven voor eigen inzicht een planschaderisicoanalyse uit te voeren;
- de kosten van een planschaderisicoanalyse voor rekening van de verzoeker komen;

- de gemeente evenwel bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder de voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart een daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;

- partijen de mogelijke gevolgen van de planologische wijziging ten gevolge van het realiseren van genoemd project, bestaande uit het mogelijk toekennen van verzoeken tot tegemoetkoming van in aanmerking komende planschadeplanschade ingevolge artikel 6.1 Wro of nadeelcompensatie door de gemeente aan derden, wensen te regelen;

- de gemeentelijke Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade van kracht is op grond waarvan de verzoeker, als derde-belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;

zijn overeengekomen als volgt:

1 Na ondertekening van deze planschadeverhaalsovereenkomst zal de gemeente de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven, zo spoedig mogelijk in procedure brengen, een en ander zoals is aangegeven in de begeleidende brief, de intentieovereenkomst, van burgemeester en wethouders.

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

3 De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de gemeentelijke Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade.

4 De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk in werking treedt.

5 Partijen komen overeen dat, steeds nadat door de gemeente een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, verzoeker het bedrag van de betreffende schadevergoeding aan de gemeente is verschuldigd en op eerste schriftelijke verzoek van de gemeente binnen twee weken na de dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen. Verzoeker verplicht zich het bedrag binnen twee weken aan de gemeente over te maken door storting op rekeningnummer NL43BNGH028.500.7114 van de BNG ten name van de gemeente Rheden onder vermelding van 'planschadevergoeding project bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie nabij Diderna nr. 43 te Dieren'.

6 a Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de in artikel 1 genoemde planologische maatregel, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaatsvindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om tegemoetkoming in planschade zijn ingediend, dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om planschadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.

b Indien vóór de afloop van de in lid a genoemde periode van 5 jaar een of meer verzoeken om tegemoetkoming in planschade door de gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van 4 jaar of zoveel korter als nodig zal zijn om het laatste verzoek om planschadevergoeding tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door verzoeker aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

7 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk komt vast te staan en schriftelijk tussen partijen is vastgelegd dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt vastgesteld, of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

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

9 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te De Steeg, 13-12 2016
de gemeente,

de heer F. Landman,
directeur.

te ~~'s-Hertogenbosch~~ VEGHEL 21-12- 2016
de verzoeker,

de heer A.W.M. Verhoeven,
Dieren Diderna B.V.