

**In Tweevoud verzenden**

Stichting Het Geldersch Landschap en Kasteelen
De heer ir. P.A. van den Tweel

Postbus 7005
6801 HA ARNHEM

datum	zaaknummer	uw brief/kenmerk
27 november 2019	351117	09-07-2019
behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)
K.A. Aaldering	(026) 49 76 378	
onderwerp		
Intentieovereenkomst vervaardigen herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Zutphensestraatweg 3 te Velp.		

Beste heer Van den Tweel,

Aanleiding

U wenst een functieverandering van het voormalig agrarische bedrijf aan de Zutphensestraatweg 3 te Velp, waarbij de bestaande boerderijwoning de mogelijkheid krijgt van een burgerwoning en het gehele gebouw ook een bestemming kantoordoeleinden krijgt.

Vigerende ruimtelijke plannen

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2009. Hierin heeft het perceel de bestemming *Agrarische gebied met landschappelijke en natuurwaarde*. Op grond van het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor agrarische bedrijven met een dienstwoning. Het gebruik als kantoor of als burgerwoning is daarom niet mogelijk.

De locatie is tevens gelegen in het bestemmingsplan *'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen'*, vastgesteld op 15-04-2014. Op het perceel zijn verschillende bestemmingen van toepassing. Rondom de boerderijwoning geldt de bestemming *Waarde-Archeologie 1*. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor *een hoge archeologische verwachtingswaarde en gronden met een bekende archeologische vindplaats*. Het overige deel van het perceel gelegen aan de Zutphensestraatweg heeft de bestemming *Waarde-Archeologie 2*. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor een *middelhoge archeologische verwachtingswaarde*. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te zijn voor deze waarden.

Procedure verzoek medewerking planologische wijziging

Uw verzoek om onze medewerking aan een planologische wijziging van de bestemming van de Zutphensestraatweg 3 te Velp is ingekomen bij brief van 9 juli 2019. Hierbij heeft u ook een ruimtelijk plan gevoegd met algemene uitgangspunten. Onze beoordeling is gebaseerd op deze beide documenten. Onder punt 15 en 16 van deze intentieovereenkomst hebben wij uitgangspunten geformuleerd voor het nader uitwerken van het (ver)bouwplan.



Op 2 mei 2016 hebben wij besloten de oorspronkelijke situatie (vóór de sloop van de 3.700m² bebouwing) als uitgangssituatie vast te leggen en dat als startpunt te gebruiken wanneer het daadwerkelijke verzoek tot functieverandering wordt ontvangen.

Wij stellen voor om uw verzoek van 9 juli 2019 met een partiële herziening van het bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken. Om een bestemmingsplan te vervaardigen dient te worden voldaan aan de voorwaarden gesteld in deze brief.

Het in maart 2019 ingediende schetsplan van GAJ/VBW Architecten in opdracht van DDJ Accountants & Adviseurs B.V. hebben wij uitdrukkelijk niet meegenomen bij onze beoordeling van uw verzoek. Onze positieve houding met betrekking tot uw verzoek impliceert dan ook niet dat wij instemmen met dit schetsplan.

Inspanningsverplichting

Zodra is voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze intentieovereenkomst, en hieruit blijkt dat de functieverandering naar kantoor met de mogelijkheid 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 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 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 voorafgaand aan het vooroverleg;
- Het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan met verbeelding (plankaart);
- Het plegen van vooroverleg onzerzijds met de in de wet voorgeschreven instanties;
- De tervisielegging, gedurende 6 weken, van het 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 eventueel 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 activiteit bouwen. 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.

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 wel 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.

Beoordeling verzoek

Samenvatting van uw verzoek

U verzoekt ons mee te werken aan de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Ten zuiden van het spoor het wijzigen van de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een bouwvlak in de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" zonder bijbehorend bouwvlak. Hiermee wordt de mogelijkheid van het bouwen op die plek verlaten.
- Ten noorden van de spoorlijn de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een bouwvlak te wijzigen de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" zonder bijhorend bouwvlak.
- Ten noorden van de spoorlijn een bouwvlak te maken voor de bestaande boerderij met een dubbel bestemming "wonen" en "bedrijfsactiviteiten, met aanduiding kantoor".
- Het bouwvlak zo groot te maken dat er ruimte is voor een nog te situeren bijgebouw / bouwvolume in de vorm van een schuur van maximaal 200 m², en rond het gebouw en op het erf ook plek is voor parkeren op eigen terrein.
- De sloop van 3.700 m² bebouwing en de maatregelen die op het landgoed al zijn gedaan te beschouwen als de vereiste compensatie in de functieveranderingsbeleid.

Onze beoordeling

Bij de beoordeling om medewerking te verlenen aan uw verzoeken, hebben wij het volgende overwogen en besloten:

- Formeel is het huidige functieveranderingenbeleid nog van toepassing. Binnen dit beleid is het mogelijk om de functie te wijzigen van agrarisch naar niet-agrarisch.
- De functie kantoor komt niet letterlijk voor in de lijst, maar past ons inziens wel in de categorie 'ontwerp en adviesbureaus en dergelijke'.
- Het economisch gebruik van de leegstaande boerderijwoning is een drager voor de instandhouding van het Landgoed Biljoen.
- Op lokaal niveau wil de gemeente graag bestaande bedrijven faciliteren in het vinden van nieuwe ruimte. Het beleid van de gemeente Rheden is gericht op het behouden van de werkgelegenheid. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk dat er mogelijkheden geboden worden voor het vestigen van een kantoor op deze locatie.
- Bij aangetoonde behoefte en als er geen alternatieven in de bestaande kantoorvoorraad zijn, zijn nieuwe ontwikkelingen voor dit segment mogelijk. Het gaat in dit geval om een klein initiatief met



een duidelijk lokaal karakter. Er worden dermate specifieke vestigingseisen gesteld, dat een dergelijke locatie niet zomaar te vinden is in de gemeente Rheden.

- De uiteindelijke beoordeling van het initiatief vindt plaats op provinciaal niveau op basis van de Omgevingsverordening.
- Ten zuiden van het spoor (B op bijbehorende kaart) wijzigen wij de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een bouwvlak in de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" zonder bijbehorend bouwvlak. Hiermee wordt de mogelijkheid van bouwen op die plek weggenomen.
- Ten noorden van het spoor (A op bijbehorende kaart) de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een bouwvlak wijzigen wij de bestemming in "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met een aangepast bouwvlak. U dient eerst een erfinrichtingsplan op te stellen op basis waarvan het bouwvlak zal worden bepaald (zie punt 15 en 16).
- Om gelijktijdig gebruik als kantoor en woning uit te sluiten kiezen wij ervoor om geen dubbel bestemming te gebruiken, maar de bebouwing als kantoor te bestemmen met een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor gebruik als woning bij beëindiging van het gebruik als kantoor. Gebruik van bijbehorende bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de geldende bestemming.
- Vanuit het woningbouwprogramma is er voldoende ruimte om één woning op deze plek toe te voegen. Het zal gezien de grootte van het pand/bouwvlak gaan om een middeldure- tot dure woning. Daarmee sluit het aan bij de kwalitatieve eisen vanuit woonbeleid bij het toevoegen van woningen.
- Voorwaarde voor omvorming naar een niet-agrarisch functie is dat hiervoor maximaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen voor benut mag worden en tenminste 50% aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Er heeft volgens ons besluit van 2 mei 2016 3.700 m² aan bedrijfsbebouwing gestaan dat reeds gesloopt is en uitgangspunt is voor de functieverandering. Het voldoet aan de sloopvoorwaarden en het hergebruik volgens het functieveranderingenbeleid. Er is ook ruimte om nog een bijgebouw te bouwen.
- Stedenbouwkundig is een kader geschetst ten behoeve van de bouw van een bijgebouw (zie punt 16). Bebouwing moet aansluiten bij de bestaande criteria van welstand G3 Boerenerven in het agrarisch buitengebied. Ten aanzien van de schuur wordt gesteld dat deze maximaal 150m² mag bedragen met een goothoogte van 3m en een nokhoogte van 6m.
- Het plan is voorts getoetst aan regelgeving en beleid. Dit resulteert in een aantal (gebruikelijke) voorwaarden.
- Door deze intentieovereenkomst voor akkoord te ondertekenen worden de algemene belangen gewaarborgd.

Voorwaarden

Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

Algemene voorwaarden

1. 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. Door deze intentieovereenkomst voor akkoord te ondertekenen worden tevens de algemene belangen gewaarborgd.



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 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. *geldigheid bereidheid, ondertekening*

Indien wij de getekende stukken genoemd onder punt 1 en 2 niet binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief hebben ontvangen, vervalt onze aanbieding om ons in te spannen voor deze procedure.

4. *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 € 8.029,00.

5. *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.

6. *onderzoeken*

- onze aanbieding vervalt tevens als wij niet tijdig de van u gevraagde plannen en onderzoeken ontvangen. Deze aanbieding indiceert dat de initiatiefnemer zich zal inspannen om zo mogelijk binnen *drie maanden*, te rekenen vanaf het moment van de ondertekening van deze overeenkomst, de overeengekomen concept plannen en -onderzoeken ter toetsing zal overleggen.
- De kosten voor de in deze intentieovereenkomst genoemde plannen en 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 vagen om een vervolgonderzoek. De plannen en onderzoeken moeten afgestemd zijn op de bijgevoegde kaart van het plangebied, welke als basis dient voor de herziening van het bestemmingsplan.
- U moet van elk plan en 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 plannen en onderzoeken te sturen naar de in het briefhoofd vermelde medewerkers, via het e-mailadres k.aaldering@rheden.nl



7. 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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. In het kader van de te voeren planologische procedures zullen wij ingebrachte belangen in relatie tot het algemeen belang afwegen. Wij ontvangen graag een plan waarin u aangeeft hoe u de omgeving betreft.

12. 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). Dit kan wellicht het beste op het nieuw op te richten bijgebouw. Voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen op of aan een gemeentelijke monument gelden wel extra eisen voor wat betreft zichtbaarheid, positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering. Deze worden bij aanvraag van een omgevingsvergunning getoetst door de Commissie Cultuurhistorie.

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.

13. kaart plangebied

Een kaart met het plangebied is toegevoegd als bijlage bij deze intentieovereenkomst. Op de kaart is de plangrens van het op te stellen bestemmingsplan aangegeven. Het omvat de gebieden waar



in het vigerende bestemmingsplan de bouwvlakken voor de agrarische bebouwing zijn opgenomen, welke met uitzondering van het bouwvlak voor de voormalige boerderijwoning komen te vervallen. De kaart is afgeleid van uw ruimtelijk plan d.d. 9 juli 2019 en zal als basis dienen voor het te vervaardigen bestemmingsplan. Tevens dienen de onderzoeken op basis van deze kaart te worden uitgevoerd. Door onderhavige intentieovereenkomst te ondertekenen stemt u tevens in met deze kaart en de aangegeven stedenbouwkundige kaders zoals genoemd onder punt 16. 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.

14. inrichtingstekening

Om 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 tenminste:

- De beoogde ontwikkeling met daarbij alle maatvoeringen;
- tenminste de ontworpen parkeervoorzieningen en het bijgebouw (zie punt 26, 15 en 16);
- de wijze van ontsluiting van het terrein;
- de erfinrichting (zie punt 15 en 16);
- de landschappelijke inrichting van het overige terrein (zie punt 16);
- de wijze waarop wordt omgegaan met de afvoer van het hemelwater en derhalve eventueel een hemelwaterinfiltratievoorziening op maaiveldniveau (zie punt 18).

Na beoordeling en goedkeuring van deze inrichtingstekening, zal deze verwerkt worden in de definitieve verbeelding.

15. cultuurhistorische analyse

Om een goede afweging te maken is een cultuurhistorische analyse noodzakelijk voor een bestemmingsplanherziening. Op grond van artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beschrijving vereist van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Voor onderhavige locatie is van belang dat de boerderij stedenbouwkundige waarde heeft vanwege de beeldbepalende situering langs de Zutphensestraatweg en onderdeel is van het landgoed Biljoen. Daarnaast heeft het gebouw architectuurhistorische waarde.

Conform het functieveranderingenbeleid dient eerst een erfinrichtingsplan opgesteld te worden (zie ook punt 16). Dit erfinrichtingsplan moet ingaan op de landschappelijke inpassing van het erf (bebouwing, verharding en beplanting) in de directe omgeving.

Voor wat betreft het door u voorgestelde bouwvlak dient aan de hand van het op te stellen erfinrichtingsplan het bouwvlak te worden bepaald. Dit leggen wij niet op voorhand vast.

Ten aanzien van de herbestemming van de voormalige boerderijwoning wordt nog het volgende opgemerkt. De voorgestelde functies lijken realiseerbaar, maar een andere functie brengt andere wensen en eisen met zich mee die hun weerslag zullen hebben op de boerderij. Belangrijk is vooral dat er gezocht wordt naar goede balans met het monumentale karakter van de boerderij. De gevels en het dak lijken de voornaamste cultuurhistorische waarden te vertegenwoordigen. Aangeraden wordt eventuele ingrepen voor het nieuwe gebruik te centreren, waarmee op sommige plaatsen een gebaar gemaakt wordt dat symbool staat voor het nieuwe leven van de boerderij. Doordat de boerderij enigszins gedraaid staat ten opzichte van de Zutphensestraatweg ligt de westelijke zijgevel bovendien prominent in het zicht vanaf de weg. Het lijkt daarom beter ingrepen in de buitengevels vooral aan de oostzijde te doen. Er wordt ook gevraagd om een beeldkwaliteitsplan (zie punt 16), waarin wordt omschreven op welke wijze de nieuwe bebouwing



(en terreininrichting) wordt vormgegeven. Mogelijk kunnen in zo'n plan ook leidende principes voor de omgang met het monument worden gedefinieerd.

Bij de omgevingsvergunning zal uw plan definitief getoetst worden door de Commissie Cultuurhistorie. Hierbij worden ook de beeldkwaliteit en de welstandscriteria getoetst.

Voor meer informatie 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.

16. stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het hoofdgebouw op het perceel vertegenwoordigt een monumentale waarde. Het voormalige agrarische erf is gelegen in de overgangszone tussen Velp en Rheden en ligt prominent aan de dorpenroute. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het wenselijk dat de monumentale bebouwing een nieuwe functie krijgt. Aanpassingen aan het gebouw en het terrein zijn zeker bespreekbaar maar vragen om een verdere en zorgvuldige uitwerking. Hiervoor houden wij de onderdelen van het functieveranderingsbeleid aan. Dit houdt in dat u een plan aanlevert die bestaat uit de volgende onderdelen:

- landschap. Het perceel ten zuiden van het spoor (B op de bijbehorende kaart) vraagt om een landschapsplan waarin duidelijk wordt hoe het landschap wordt hersteld in aansluiting op zijn omgeving. Dit plan dient in te gaan op de volgende punten: waar, op welke wijze en met welke omvang wordt invulling gegeven aan compensatie;

- erfinrichting. Voor het deel ten noorden van het spoor (A op de bijbehorende kaart) is een erfinrichtingsplan gewenst voor het gehele perceel vanaf de weg tot het spoor met daarop de omvang en positionering van de bebouwing. Dit plan dient in te gaan op de volgende punten: landschappelijke inpassing van het erf (bebouwing, verharding en beplanting) in de directe omgeving;

- beeldkwaliteit. Dit plan dient in te gaan op de volgende punten: op welke wijze wordt de nieuwe bebouwing (en terreininrichting) vormgegeven. Bebouwing moet aansluiten bij de bestaande criteria van welstand G3 Boerenerven in het agrarisch buitengebied. Ten aanzien van de schuur wordt gesteld dat deze maximaal 150m² mag bedragen met een goothoogte van 3m en een nokhoogte van 6m. Verder dienen in het plan de leidende principes voor de omgang met het monument te worden gedefinieerd.

Voor meer informatie vragen wij u contact op te nemen met mevrouw M. Van de Hulsbeek van het team Strategie en Ontwikkeling, via telefoonnummer (026) 49 76 325 of via het e-mailadres m.vandehulsbeek@rheden.nl.

17. bodem

Bodemonderzoek

U dient een onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op het perceel ter plaatse van de nieuw op te richten bebouwing (bijgebouw). Bij het leggen van een nieuwe bouwmogelijkheid is bodemonderzoek (inclusief onderzoek naar asbest in bodem) altijd nodig (ongeacht de toekomstige functie/gebruik). Voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische woning naar kantoor is geen bodemonderzoek nodig.

Alvorens de gemeenteraad kan overgaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Het onderzoek dient daarbij aan de volgende uitgangspunten te voldoen:



- het bodemonderzoek 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);
- asbestbodemonderzoek conform de NEN 5707 (Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen - grond verkennend onderzoek naar asbest in bodem)
- het bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan 5 jaar;
- 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).

Goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding

Indien er 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 Gedeputeerde Staten goedgekeurd saneringsplan of een gedane BUS-melding bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Voor meer informatie omtrent het uit te voeren bodem onderzoek en/of omtrent eventuele bodemsanering kunt u contact opnemen met de mevrouw S. Theuns van het team Woon en Leefomgeving, via telefoonnummer (026) 49 76 434 (bereikbaar op dinsdag t/m vrijdag) of via het e-mailadres s.theuns@rheden.nl.

18. geohydrologisch onderzoek

Een geohydrologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In dit geval is namelijk sprake van een bestaande situatie die op het gebied van geohydrologie niet wijzigt. Echter is het wel van belang dat u op eigen terrein het hemelwater verwerkt. Dit in verband met het verbod om hemelwater, zowel vanaf de daken van gebouwen als vanaf de terreinverhardingen, te lozen op de (druk)riolering of de openbare weg. U kunt eventueel het hemelwater lozen op een watergang of sloot, na instemming van de eigenaar (Railinfratrust).

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.

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.

19. archeologisch onderzoek

Het is voorsnog niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren. Er vinden voorsnog geen grondverstoringen plaats. Daarbij is ook nog niet bekend waar de nog te realiseren parkeerplaatsen en het bijgebouw worden opgericht

In het kader van de omgevingsvergunning zal op basis van het uiteindelijke plan een toets plaatsvinden.

Voor meer informatie of 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.

20. akoestisch onderzoek

Railverkeer

Een akoestisch onderzoek railverkeer is niet noodzakelijk. Uit het akoestisch onderzoek railverkeer gemeente Rheden (24-10-2012) blijkt namelijk dat de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn in de 56-65 dB contour ligt. In het verleden is voor deze locatie een hogere waarde verleend van 67 dB(A). Dit komt overeen met 65 dB. Hier wordt nu nog aan voldaan.

Wegverkeer

Omdat de woonfunctie een nieuwe geluidsgevoelige bestemming is, is akoestisch onderzoek naar wegverkeer nodig. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder zijn hogere grenswaarden nodig.

Indien 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 ontwerp ontheffingsbesluit tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Alvorens een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moeten wij een benodigde ontheffing hebben verleend.

Trillingen

Een onderzoek naar trillingen is noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met trillingen als gevolg van de ligging langs spoorlijn.

21. onderzoek milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering van onderhavig verzoek. Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor meer informatie over het aspect geluid, trillingen en milieuzonering kunt u contact opnemen met mevrouw I. Vos van het team Beleid, via telefoonnummer (026) 49 76 404 of via het e-mailadres i.vos@rheden.nl.

22. 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. De bescherming van gebieden is vastgelegd in de *Wet natuurbescherming (Natura 2000)* en in de *Omgevingsverordening Gelderland (Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Waardevol open gebied, Nationaal landschap)*. Voor de bescherming van soorten (flora en fauna) geldt tevens de *Wet natuurbescherming (Wnb)*.

Gebiedsbescherming:

- Het plangebied ligt buiten de *Natura 2000* gebieden Veluwe en Rijntakken;
- Het plangebied maakt deel uit van het *Gelders natuurnetwerk*;
- Het plangebied maakt deel uit van de *Groene Ontwikkelingszone*;
- De locatie ligt niet in de nabijheid van een *Waardevol open gebied*;
- Onderhavige locatie maakt deel uit van het *Nationaal Landschap*.

Er dient een onderzoek uit te worden gevoerd waarin de eventuele effecten, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, op bovengenoemde gebieden aan de orde komen.

In het rapport zijn duidelijk opgenomen:



- de ligging van de plangebied ten opzichte van de genoemde gebieden;
- of het voorgenomen plan effecten heeft op, of strijdig is met de kernkwaliteiten van beide beschermde landschappen;
- of wordt voldaan/kan worden voldaan aan het 'ja-mits' principe. Kan worden aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
- de conclusies, waarbij wordt ingegaan op inhoudelijke en procedurele gevolgen.

soortbescherming

Het aspect *Flora- en fauna* is altijd van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens de *Wet natuurbescherming* moet eenieder 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. Een quickscan flora en fauna is derhalve noodzakelijk.

In de quickscan moeten 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 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;
- 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 dient u ter beoordeling aan ons college te zenden. Voor uw plan kan een ontheffing/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*.

Stikstof

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. Echter sinds de uitspraak van de raad van state omtrent de PAS moeten we als gemeente vooralsnog afwachten wat het nieuwe beleid van de Rijksoverheid en de provincie gaat worden. 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), willen wij in principe in procedure nemen. Aangeraden wordt na te denken over eventuele bronmaatregelen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Witter via telefoonnummer 06



17809333 of via het e-mailadres Witter@econsultancy.nl.

23. onderzoek externe veiligheid

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

24. niet gesprongen explosieven

Onderhavige locatie is niet gelegen in een (*voorlopige*) *veiligheidszone – niet gesprongen explosieven*. Een onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

25. 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)*. Daarnaast is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

26. verkeer en parkeren

Parkeren

Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de *Nota parkeernormen Rheden 2015*. Gezien het ontbreken van openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte. De norm voor een kantoor zonder baliefunctie bedraagt 1,9 parkeerplaats per 100m² bvo, dit komt afgerond neer op 9 parkeerplaatsen. In de inrichtingstekening dienen deze te worden opgenomen.

In het kader van de omgevingsvergunning zal op basis van het uiteindelijke plan een toets plaatsvinden.

Verkeersveiligheid

Vooralsnog is geen nader onderzoek noodzakelijk naar de verkeersveiligheid. Hierbij zijn wij uitgegaan van 9 verkeersbewegingen per 100m² bvo per etmaal. Bij een oppervlak van 468m² bvo betreft het afgerond naar boven 50 verkeersbewegingen per etmaal. Indien de verkeersveiligheidsricico's toch te hoog blijken dan zal in overleg met de provincie Gelderland als wegbeheerder van de N785 gekeken moeten worden naar te nemen maatregelen.

27. bomenbestand

Op het perceel zijn geen bomen aanwezig welke opgenomen zijn op de *'lijst van bijzondere bomen'* of bomen welke in de toekomst de potentie hebben om op deze lijst te worden opgenomen. Voor de aanwezige bomen is geen kapvergunning nodig. Het inmeten van de bomen is derhalve niet noodzakelijk.

28. veiligheid

Het verzoek is reeds door de gemeente ter beoordeling voorgelegd aan Brandweer Gelderland Midden (onderdeel van VGGM: Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden). De beoordeling geeft geen aanleiding voor het stellen van aanvullende voorwaarden. Voor de volledigheid is als bijlage *'Handreiking BRW NL Bluswatervoorziening 2012'* 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. 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 uitpuddend 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 351117 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)

secretaris.

(handtekening)

(naam, hoedanigheid)



Bijlagen:

- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Kaart van het plangebied
- criteria van welstand G3 Boerenerven in het agrarisch buitengebied
- Bouwplan en vergunningen behorende bij intentieovereenkomst
- Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid Brandweer 2012

Datum van verzending:

AFSCHRIJFT AAN: (digitaal)

- TOV – K. Aaldering
- juristen@uitvoering.nl (tkn)
- plan@rheden.nl
- RSO – M. van de Hulsbeek
- RAB – S. Theuns
- RAB – B. Schellevis
- RSO – M. Andela
- RAB - N. van Grinsven/E. Witter
- RAB - J. Sterk
- RAB – I. Vos
- R. Haouli
- Brandweer – risicobeheersing@vggm.nl



Kaart plangebied

