

23 MAART 2022

**Planschadeverhaalsovereenkomst**

Nummer: 803718

Behandelaar

Kopie aan: Afg:

**De ondergetekenden:**

de gemeente Rheden, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED]  
[REDACTED] manager team Omgevingsrecht en Veiligheid, krachtens het Mandaatbesluit  
Rheden 2020 bevoegd tot ondertekening, hierna te noemen 'de gemeente',

en

de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED],  
[REDACTED], 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 wenst één villawoning te realiseren met bijbehorende voorzieningen aan de Regina van Geunshof tegenover nummer 1 op het perceel kadastraal bekend als Ellecom sectie S, nummers 1275;
- het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Ellecom 2015', waarin aan de locatie de bestemming Tuin is toegekend;
- 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, een afwijking van het bestemmingsplan of een projectbesluit;
- 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 gereede 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 planschade 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 planschadeverhaalovereenkomst 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 'Ellecom, Regina van Geunshof 1'.
- 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 Velp, 15 maart 2022  
de gemeente,

te ....., .....-.....-2022  
de verzoeker,

[Redacted signature area]

manager team Omgevingsrecht en Veiligheid.

[Redacted signature area]

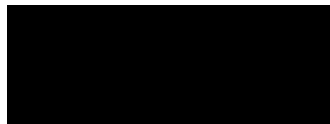
[Redacted signature area]

*2<sup>de</sup> pagina hierachter*

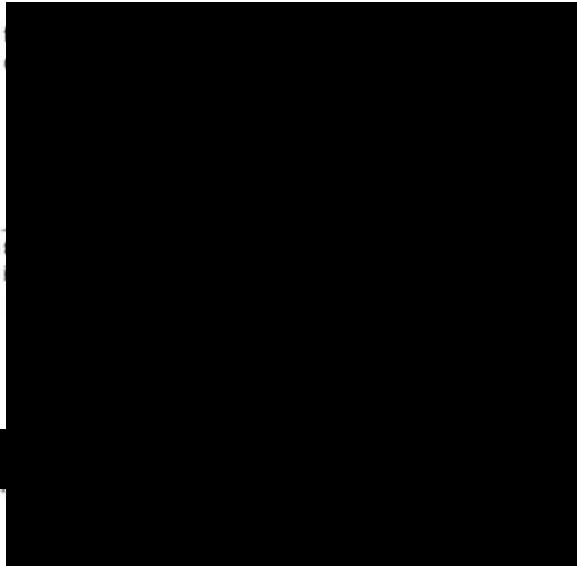
- b Indien vóór de afloop van de in lid a genoemde periode van 5 jaar een of meer verzoeken om tegemoetkoming in planschade door de gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van 4 jaar of zoveel korter als nodig 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 Velp, 15 maart 2022  
de gemeente,



manager team Omgevingsrecht en Veiligheid.





[REDACTED]  
Regina van Geunshof 1  
6955 AA ELLECOM

**datum**  
14 maart 2022

**zaaknummer**  
803718

**uw brief/kenmerk**

**behandeld door**

**doorkiesnummer**

**bijlage(n)**

4

**onderwerp**

Intentieovereenkomst vervaardigen herziening bestemmingsplan  
Ellecom, locatie Regina van Geunshof tegenover nummer 1.

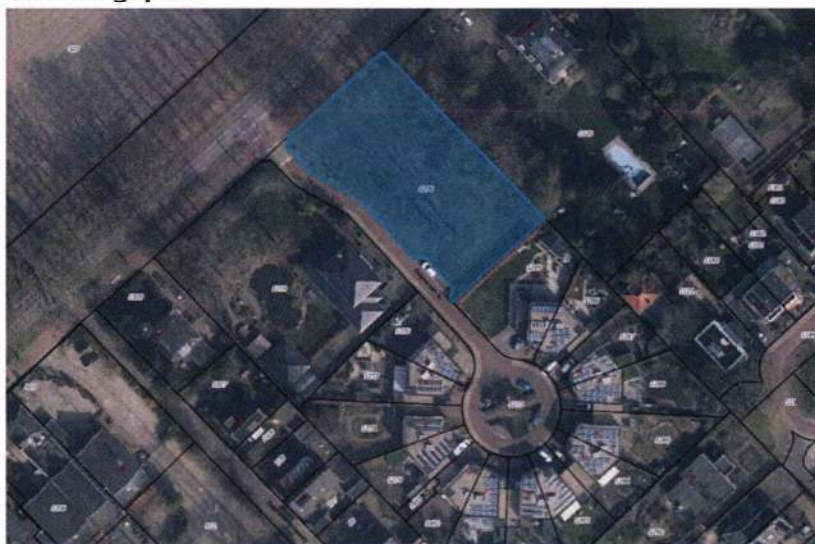
**Aanleiding**

Op 27 april 2021 heeft [REDACTED] namens u een formeel verzoek ingediend. U wenst één villawoning te bouwen op het perceel aan de Regina van Geunshof tegenover nummer 1 in Ellecom. In onderhavige intentieovereenkomst is aangegeven wat nodig is om dit planologisch mogelijk te maken.

**Ligging plangebied**

De betreffende locatie is gelegen ten noordoosten van Regina van Geunshof 1, kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie S, nummer 1275. Op onderstaande afbeelding is het perceel blauw gekleurd. U bent eigenaar van de woning aan de Regina van Geunshof 1 en tevens eigenaar van het betreffende perceel.

**Geldende bestemmingsplan**



Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Ellecom 2015', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2016. Hierin heeft het perceel de enkelbestemming *Tuin*, derhalve is de bouw van een woning niet toegestaan. Daarnaast heeft het perceel volgens dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding *milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied* en ten dele op de zijde aan Zutphensestraatweg de gebiedsaanduiding *overige zone – stedenbouwkundig waardevol*. Het perceel ligt tevens in het bestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2014 van toepassing. Hierin heeft het perceel de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie 2*. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn als gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

### **Bestemmingsplanherziening**

Uw plan om één 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**

Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan, echter doet het plan recht aan de ambitie voor dit gebied die is benoemd in de structuurvisie Kleine Kernen (Buitenplaats Ellecom). Ook wordt met onderhavig plan voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten van de betreffende locatie, namelijk de voormalige buitenplaats Buitenzorg.

Toevoeging van één woning past verder binnen de Woonvisie 2020-2026 mits aan de volgende kwaliteitseisen wordt voldaan:

- de woning moet levensloopgeschikt zijn;
- De woning moet minimaal 60 m<sup>2</sup> groot zijn.

Uit de resultaten van de Quick Scan heeft u destijds al een aantal voorwaarden te horen gekregen. In de opgestelde intentieovereenkomst worden verdere voorwaarden gesteld die noodzakelijk zijn voor de voorbereiding van de benodigde bestemmingsplanprocedure. Uit de onderzoeken die uitgevoerd dienen te worden zal moeten blijken dat er bij dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Medewerking**

Wij zijn *in principe* bereid om een herziening van het bestemmingsplan te vervaardigen zodanig dat het door u gewenste gebruik binnen de geldende bouwmogelijkheden mogelijk wordt.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- Het initiatief past binnen de Woonvisie, mits uitgewerkt volgens hierboven genoemde kwaliteitseisen.
- Het plan is op het eerste gezicht vanuit het oogpunt van milieuzonering ruimtelijk aanvaardbaar omdat voldaan wordt aan de afstand die wij uit een oogpunt van milieuzonering (scheiding tussen hinder veroorzakende functies en hindergevoelige functies) hanteren.
- Het plan is voorts globaal getoetst aan regelgeving en beleid. Dit resulteert voornamelijk 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 blijkt dat de bouw van een woning op het perceel uitvoerbaar is, herzien wij het bestemmingsplan. 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.

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.

### **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.
- De tervisielegging, gedurende 6 weken, van het ontwerpbesluit, 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.

### **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.

### **Omgevingswet**

De hierboven geschetste procedure is de procedure zoals die onder de huidige wetgeving van toepassing is, de Wet ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is hierin geen rekening gehouden. Op dit moment is de definitieve datum van inwerkingtreding nog niet vastgesteld; dit zal naar alle waarschijnlijkheid zijn 1 oktober 2022, dan wel 1 januari 2023. Van belang is dat wanneer het ontwerpbestemmingsplan voor deze datum inwerkingtreding ter visie is gelegd, de procedure onder de huidige wetgeving wordt voortgezet.

Wij zullen ons inspannen om uw initiatief met behulp van een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk te maken. Omdat de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure afhankelijk is onder andere onderzoeksresultaten, de kwaliteit van door u aangeleverde stukken, en de beschikbare capaciteit bij intern hierbij betrokken disciplines en externe partijen, behoudt de gemeente zich echter het recht voor om gedurende de voorbereiding te bepalen dat het aanleveren van stukken die geschikt zijn voor terinzagelegging als ontwerpbestemmingsplan niet meer haalbaar is.

In dat geval zullen wij beoordelen of uw initiatief mogelijk kan worden gemaakt op basis van de nieuwe Omgevingswet. Wellicht kan uw initiatief met een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit of met een herziening van het dan geldende omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij is het volgende dan in ieder geval van belang.

- U blijft nog steeds legesplichtig voor de voorbereiding van het bestemmingsplan. Een procedure onder de Omgevingswet zal eveneens legesplichtig zijn. Hoe de legesverplichting er dan uit ziet is op dit moment niet bekend.
- Er zal opnieuw worden beoordeeld wat er op het gebied van onderzoeken precies benodigd is en of de al uitgevoerde onderzoeken volstaan, en welke andere documenten eventueel nodig zijn.
- Over de dan te volgen procedure zal te zijner tijd met u worden overlegd. Waarschijnlijk dat hiervoor het sluiten van een nieuwe overeenkomst benodigd is

#### **Voorwaarden**

Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

#### **Algemene voorwaarden**

##### *1 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.

##### *2 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.

##### *3 geldigheid, ondertekening*

Indien wij de getekende stukken (genoemd onder punt 1 en 2) niet binnen 4-6 weken na de datum van verzending van deze brief hebben ontvangen, vervalt onze aanbieding om deze procedure te voeren.

##### *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 € 4.087,40.



#### *5 bestemmingsplan zelf opstellen*

U wilt het bestemmingsplan zelf (laten) opstellen. Ongeacht hetgeen u door een adviesbureau wordt geoffreerd, dient u te voldoen aan onze voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u lezen in de bijlage *Zelf een bestemmingsplan vervaardigen*. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat wij alleen op basis van een door ons geaccordeerd plan een procedure starten. Wij toetsen aangeleverde stukken hoogstens driemaal. Zijn wij de derde keer niet akkoord dan stellen wij alsnog het bestemmingsplan op na betaling van de daarbij behorende leges, mits dit qua planning mogelijk is voor inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### *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 conceptverbeelding.
- 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 [g.tasdelen@rheden.nl](mailto:g.tasdelen@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.

#### *9 kosten gemeentelijke voorbereiding en uitvoering*

U betaalt alle, dus ook eventueel door de gemeente te maken voorbereidings- en uitvoeringskosten voor openbare werken binnen en zo nodig ook buiten de bouwlocatie voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bouwplan.

Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld het maken van een ontsluiting op het openbare gebied, waaronder de noodzakelijke aanpassing van het trottoir, wegen, openbare verlichting, bomen evenals de kosten van het aanbrengen van een afvoer voor afvalwater op de bestaande hoofdriolering.

#### *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. Vooraf kan samen een schouw worden gehouden.

#### *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 e-mail) 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*

In het kader van de omgevingsvergunning dient het plan te worden getoetst op 'redelijke eisen van welstand'. Het gemeentelijke welstandsbeleid vormt hierbij het uitgangspunt en de toets wordt uitgevoerd door de onafhankelijke welstandscommissie. Het welstandsbeleid is vervat in de Welstandsnota 2016 die op 30 mei 2017 geactualiseerd is vastgesteld door de gemeenteraad.

Ter plaatse van onderhavige locatie Regina van Geunshof worden bouwplannen getoetst aan de toetsingscriteria behorende bij welstandsgebied. Het huidige welstandsbeleid is niet toereikend voor de beoogde herontwikkeling met woningbouw en is daarom herzien. Deze notitie (zie Bijlage 6) dient als toetsingskader van de toets op 'redelijke eisen van welstand' ter vervanging van de welstandsnota en het welstandsniveau voor het betreffende terrein. Het herziene welstandsbeleid voor deze locatie wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd en ter zijner tijd door de gemeenteraad vastgesteld.

#### *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).

#### **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.

#### *15 inhoud bestemmingsplan*

U laat zelf het bestemmingsplan opstellen. Wij merken op dat de verbeelding en regels moeten worden afgestemd op het uiteindelijke plan. De toelichting dient een actueel beeld te geven van het relevant beleid en toegespitst te worden op het initiatief.

#### *16 conceptverbeelding*

Een conceptverbeelding is toegevoegd als bijlage bij deze intentieovereenkomst. De conceptverbeelding 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 conceptverbeelding. 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*

Teneinde te kunnen beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, dient u op een ingemeten tekening schaal 1:500 de inrichting van het terrein aan te geven. Deze tekening bevat naast de beoogde ontwikkeling ten minste de ontworpen parkeervoorzieningen, met zo nodig de wijze van ontsluiting van het terrein, evenals een inmeting van de aanwezige en eventueel te verwijderen bomen.

Overige relevante gegevens kunnen zijn het aan te leggen/te behouden groen, de locatie van een wadi, de breedte van de aan te leggen wegen, de uitritconstructie, de verlichting, de verzamelplaats voor afval(containers), de opstelplaats(en) voor de brandweer, locaties van eventuele bluswatervoorzieningen.

#### *18 stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing*

Vanuit stedenbouwkundige optiek is het van belang dat bij een nieuwe woningbouwontwikkeling de samenhang tussen de groenaanleg aan de linker- en rechterzijde van de toegangsweg naar het Regina van Geunshof behouden en versterkt wordt.

Tevens is het van belang om zo veel mogelijk bomen te behouden op het perceel. Vanuit de structuurvisie wordt een groene terreininrichting nagestreefd. Om die reden is behoefte aan een erfinrichtingsplan waaruit duidelijk wordt hoe een groene terreininrichting gerealiseerd zal worden.

#### *19 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;
- 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.

#### *20 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.

#### *21 restricties in relatie tot grondwaterwinning*

De locatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van grondwaterwingebied Ellecom waardoor er bepaalde restricties aan de orde zijn. De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de KWO-vrije zone en de boringsvrije zone. Bevoegd gezag is de Provincie Gelderland. Waarschijnlijk is bouwen toegestaan indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

#### *22 niet gesprongen explosieven*

Op de risicokaart explosieven ligt de locatie in een gebied dat verdacht is in verband met de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Wanneer er gegraven gaat worden (aanleg vijver, graven bouwput e.d.) kan er sprake zijn van risico. Uit een projectgebonden risico Analyse (PRA) zal kunnen blijken in hoeverre bij eerdere graafwerkzaamheden (na WOII) de kans op het nog steeds aanwezig zijn van explosieven verwaarloosbaar klein is geworden. Indien niet alle risico's zijn geweken, zal een onderzoek ingesteld moeten worden met als doel vrijgave.

#### *23 geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan*

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

Op grond van de *Bouwverordening* en de Grond- en hemelwaterverordening Rheden 2015 bent u verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Uw plan ligt in het Grondwaterbeschermingsgebied. Hieraan zijn bijzondere voorwaarden verbonden.

Voor de infiltratie van hemelwater in de bodem is een voorwaarde: toepassing van die bouwmaterialen waardoor wordt uitgesloten dat er schadelijke stoffen in het afvloeiende hemelwater komen. Of er in verband met het Grondwaterbeschermingsgebied een meldingsplicht geldt kunt u nagaan bij de provincie Gelderland.

U dient zelf zorg te dragen voor een doelmatige hemelwater-(infiltratie)voorziening. De eigenaar is verantwoordelijk voor het (blijvend) functioneren van de infiltratievoorziening. De oplossing voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein dient door u nader te worden uitgewerkt en minimaal twee weken voordat wordt begonnen met het opstellen van het definitieve bestek of technische omschrijving ter beoordeling te worden ingediend bij de gemeente. Aan de orde komen dan het type voorziening, de capaciteitsberekening, de technische specificaties en materiaaltoepassing. Indien uitlogende bouwstoffen worden gebruikt die in contact komen met hemelwater zoals onbehandeld zink, koper, lood en PAK's van bitumineuze materialen, dan zal een speciale bodempassage moeten worden aangebracht die de uitlogende stoffen uit het hemelwater filtert.

#### *24 cultuurhistorische analyse*

Voor cultuurhistorie is op grond van artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 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, echter hoeft u hoeft zelf geen een onderzoek op te stellen. Eerder is vanuit de gemeente al een plananalyse opgesteld. Dit document dat als bijlage is toegevoegd, kunt u gebruiken bij het opstellen van het bestemmingsplan.

#### *25 Archeologisch onderzoek*

Voor de aspect archeologie betreft het een locatie met de Waarde Archeologie 2. Voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie is een archeologisch onderzoek vereist indien sprake is van bodemverstorende werkzaamheden groter dan 250m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm of wanneer er meer dan 100 cm wordt opgehoogd. 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 meer dan de aangegeven oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> wordt verstoord. Er wordt op grond daarvan uitgegaan dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport moet voldoen aan de KNA 4.1 en het Handboek Archeologisch onderzoek regio Arnhem.

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 relictten. Dat melden dient terstond te gebeuren bij de *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*. (vondstmelding via ARCHIS).

Indien er tijdens de werkzaamheden relictten worden aangetroffen, vragen wij u contact op te nemen met de heer [REDACTED] van het team Omgevingsrecht en Veiligheid, via telefoonnummer [REDACTED] of via het e-mailadres [REDACTED]. Bij zijn afwezigheid kunt u zich wenden tot de regioarcheoloog, de heer [REDACTED] via het telefoonnummer [REDACTED] of gebruikmaken van het e-mailadres [REDACTED].

#### *26 onderzoek effecten op natuurwaarden*

Om eventuele effecten op beschermde gebieden en natuurwaarden, zoals het verwijderen beplanting, in kaart te brengen, en daarmee de (haalbaarheids)gevolgen voor het plan, is een onderzoek naar beschermde natuurwaarden nodig in de vorm van een quickscan Wet natuurbescherming. In de quickscan Wet natuurbescherming worden de onderdelen gebiedsbescherming (Gelders Natuurnetwerk) Natura 2000) en soortenbescherming getoetst. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan er sprake zijn van vervolgonderzoek of een ontheffingsaanvraag traject bij de Provincie Gelderland.

#### Gebiedsbescherming

##### *Gelders Natuurnetwerk*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk geldt geen externe werking.

Daardoor is het niet waarschijnlijk dat uw plannen of activiteiten een negatief effect kunnen hebben op het GNN.

#### *Natura 2000-gebied*

De planlocatie bevindt zich in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied de Veluwe. Gezien de ligging nabij een Natura 2000-gebied moet ten aanzien van plannen inzicht verkregen worden in de (negatieve) effecten op dit gebied zoals mogelijke externe effecten van stikstofdepositie.

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie wordt een stikstofonderzoek/ onderbouwing verlangd om inzicht te krijgen of er door de ontwikkeling mogelijk sprake kan zijn van stikstofdepositie op Natura 2000 t.a.v. de gebruiksfase. Per 1 juli 2021 is de wetgeving ten aanzien van de stikstofdepositie afkomstig van emissie bij de bouw veranderd. Hiermee zal er geen vergunningsplicht gelden voor de aanlegfase van een project. De vrijstelling geldt voor bouw aanleg- en sloopactiviteiten. Om deze reden wordt dit project niet beoordeeld op de hoogte van de depositie in aanlegfase. Wel wordt er gekeken naar de gebruikte mobiele werktuigen, om te bezien of het materieel niet te oud is en of emissiereductie mogelijk is. Hiermee dient in de uitvoering van de plannen rekening te worden gehouden.

#### *Soortbescherming*

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

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

In dit onderzoek moeten de onderstaande onderdelen beschouwd worden:

- Natura 2000;
- Gelders Natuurnetwerk;
- Soortenbescherming;
- 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 toegelicht met foto's;
- of er effecten op beschermde gebieden (Natura-2000 en Gelders Natuurnetwerk) te verwachten zijn, of dat nader onderzoek gedaan moet worden;
- indien sprake is van een ligging in of nabij beschermde gebieden, dienen de aan- of afwezigheid van effecten van de ingreep op basis van de instandhoudingsdoelen of kernkwaliteiten beargumenteerd te worden;
- welke soorten zijn aangetroffen;
- welke soorten kunnen worden verwacht/aanwezig kunnen zijn;
- alle soortgroepen dienen aan de orde te komen;
- welke soorten zijn uit te sluiten op basis van veldbezoek en biotopen, alle soortgroepen dienen aan de orde te komen;
- de te trekken conclusies, waarbij wordt ingegaan op de inhoudelijke en procedurele gevolgen.

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

#### *Onderzoek effecten op bomen*

##### Boomeffectrapportage/boomeffectanalyse

Voorafgaand aan de ontwerpfase wordt een boomeffectrapportage (BER) verlangd. Het betreft een inventarisatie en beoordeling van alle bomen die binnen de invloedssfeer van het project vallen.

Op basis van toekomstverwachting en de waarderingcriteria, zoals de ecologische/ cultuurhistorische waarde, wordt een rapportage opgesteld die betrokken dient te worden bij het ontwerp. Behoud van zoveel mogelijk bomen/ ecologische waarde is daarbij uitgangspunt. Ook wordt een Boomeffectanalyse (BEA) verlangd ten aanzien van de uitvoeringswerkzaamheden om de uiteindelijke effecten van de geplande (civiele) werkzaamheden op de bomen te bepalen; dit zal overlap hebben met de BER. In de BEA wordt ook met name advies gegeven over beschermingsmaatregelen tijdens de uitvoer van de werkzaamheden.

#### *27 geluidsonderzoek*

De nieuwe woning ligt in de zone van de Zutphensestraatweg en de spoorlijn Arnhem - Zutphen.

Naar de geluidshinder van de weg en spoorlijn is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Naar verwachting is voor de realisatie van de woning een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

De overige 30 km-wegen (zoals parallelweg en de Regina van Geunshof) zijn dusdanig rustig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te verwachten is. Hierdoor is voor de overige 30 km-wegen is dan ook niet nodig.

#### *28 onderzoek externe veiligheid*

Over de spoorlijn Arnhem - Zutphen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hierdoor is onderzoek naar de externe veiligheid noodzakelijk. Gezien de afstand tot de spoorlijn is er echter geen knelpunt voor de realisatie van de woning te verwachten.

#### *29 onderzoek luchtkwaliteit*

Door het plan wordt 1 woning gerealiseerd. Dit is ruim minder dan de Niet In Betekende Mate (NIBM) grens van 1500 woningen. Dit plan zal dan ook NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

#### *30 verkeer en parkeren*

Op grond van de Nota Parkeernormen Rheden 2015 moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor 1 vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats. Dit is exclusief het bezoekersparkeren (0,4 parkeerplaats). In totaal moeten 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aangezien er in de directe omgeving geen ruimte is voor de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte dienen beide parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat beide parkeerplaatsen altijd afzonderlijk van elkaar bereikbaar zullen blijven. Om dit te bereiken zal in het plan een voorwaardelijke verplichting of regels worden opgenomen. Het is belangrijk dat minimaal 2 auto's op eigen terrein onafhankelijk van elkaar kunnen aankomen en vertrekken en er geen aanleiding ontstaat om in het openbaar gebied parkeren. Hiermee wordt voorkomen dat verkeer op de openbare weg wordt belemmerd.

Ook moet er rekening worden gehouden met het uitzicht belemmerende groen op de hoek van het perceel bij de zijweg met de Zutphensestraatweg. Deze dienen voldoende laag te blijven en niet uitzicht belemmerend werken

#### **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.

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.

Met vriendelijke groet

[Redacted] ders van Rheden,

[Redacted]  
Carol van Eert,  
burgemeester.

[Redacted]  
Nadja Renkema,  
secretaris.

Voor akkoord:

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

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

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

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

Datum van verzending:

15 MRT 2022

Bijlagen:

- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Conceptverbeelding
- Voorwaarde voor zelf opstellen bestemmingsplan
- Advies cultuurhistorie



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.

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.

Met vriendelijke groet

[redacted] van Rheden,

[redacted]  
Carol van Eert,  
burgemeester.

[redacted]  
Nadja Renkema,  
secretaris.

Voor akkoord:

[redacted]  
(plaats, datum)

[redacted]  
(plaats, datum)

19/03/2022  
[handtekening]  
(handtekening)

21-03-2022  
[handtekening]  
(handtekening)

[redacted]  
Datum van verzending: 15 MRT 2022

Bijlagen:

- Planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Conceptverbeelding
- Voorwaarde voor zelf opstellen bestemmingsplan
- Advies cultuurhistorie



## Advies Cultuurhistorie, gemeente Rheden

Adviseur erfgoed	
Adviesdatum	26-03-2021
Adres pand	Regina van Geunshof, Ellecom
Soort aanvraag	Initiatief
Zaaknr. Squit	INI-2020-0032
Aanvrager	
Architect	

### **Analyse:**

De gemeente is gevraagd de bouw van 1 of meerdere woningen aan het Regina van Geunshof mogelijk is. Het desbetreffende gebied tegenover huisnummer 1 heeft thans de bestemming tuin. Het voorste gedeelte, aan de Zutphensestraatweg, heeft verder de gebiedsaanduiding stedenbouwkundig waardevol. Op grond van die aanduiding is bebouwing nu niet toegestaan.

Op grond van een eerste quickscan door de gemeente is een verder uitgewerkt voorstel ingediend, waarbij wordt uitgegaan van 1 woning, gesitueerd tegenover huisnummer 1, achter de stedenbouwkundig waardevolle zone.

### **Cultuurhistorisch advies:**

Het voorstel komt grotendeels tegemoet aan de suggesties in het eerdere cultuurhistorische advies, en lijkt daarom vanuit dat perspectief kansrijk.

Om de eerder beschreven, gewenste samenhang in de buitenplaats vanaf de Zutphensestraatweg te bewaren, is het wenselijk in de nadere uitwerking van de terreininrichting onder de bomen daarmee rekening te houden. Nu is er nog duidelijk sprake van een deel ter rechter en een deel ter linkerzijde van de toegangsweg naar de Regina van Geunshof. Dat komt nu vooral door de uit de kluiten gewassen rododendronwolk achter het hek aan de rechterkant en het ontbreken hiervan aan de linkerkant.

### **Historische beschrijving:**

In de ontwikkeling van Ellecom van een agrarische nederzetting naar een dorp met buitenplaatsen, hotels en pensions zijn de jaren 1840 erg bepalend geweest. In 1836 werd Hofstetten gebouwd; in '41 verrees iets ten westen hiervan het landhuis Buitenzorg; de buitenplaatsen Avegoor en Dalstein werden in 1844 gesticht; en in '45 werd Bernalde opgetrokken.

Het Regina van Geunshof ligt ter plaatse van het voormalige Buitenzorg. Dit huis werd gebouwd door Jhr. Jacob Adriaan van Kretschmar van Veen, lid van de Provinciale Staten van Gelderland en gemeenteraadslid van Rheden. De opdrachtgever had de bouwgrond al in 1836 aangeschaft en vernoemde zijn nieuwe bezit mogelijk naar de Nederlandse nederzetting Buitenzorg op Java. Het huis diende tot 1880 als buitenverblijf van de familie, die tevens kasteel Nederhemert bewoonden. Vijf jaar na de dood van de bouwheer in 1875 werd Buitenzorg verkocht aan de familie Geerlings, die het huis verbouwde en er in 1882 een pension begon. In 1908 kwam het pension in handen van de familie Hupkes, die het tot 1929 exploiteerde. Gedwongen door de economische situatie verkocht deze familie het pand aan het Centraal Genootschap voor Kinderherstellingsoorden en Vacantiekolonies (CGK) in Amsterdam, die Ellecom zag als een geschikte en gezonde omgeving om kinderen met gezondheidsproblemen op te vangen. De komst van het kinderherstellingsoord zou later nog van diverse vergelijkbare initiatieven navolging krijgen.



**Buitenzorg in 1910.**

Het nieuwe koloniehuis kreeg de naam Veluwezoom, en bood na een verbouwing plaats aan maar liefst 90 kinderen. Het koetshuis werd gebruikt als gymnastiekzaal. Door gezond eten aan te bieden, door rust en regelmaat en lichaamsbeweging in de natuur werd getracht de conditie van de kinderen te verbeteren. De directeur van het CKG, de destijds 70-jarige Th. M. Ketelaar, plantte bij een bezoek in 1935 een rode beuk voor het koloniehuis, die destijds de Oranjeboom genoemd werd. In datzelfde

jaar overleed hij, waarna zowel het koloniehuis als de genoemde beuk ter herinnering aan hem naar Ketelaar vernoemd werden.



Koloniehuis Ketelaar in 1939.

Gedurende de Tweede Wereldoorlog, om precies te zijn in 1943, werd het huis gevorderd om dienst te doen als tehuis voor kinderen van leden van de NSB. Het droeg toen de naam Oosterhelling, ter onderscheiding van een huis met dezelfde functie in Nijmegen, dat Westerhelling genoemd werd. Na de oorlog werd de Oosterhelling weer teruggegeven aan het CKG die het opnieuw inzette als koloniehuis. Vanaf 1957 veranderde het gebruik van het pand, toen een psychologisch en pedagogisch geschoolde staf in koloniehuis De Ketelaar moeilijk opvoedbare kinderen geestelijk ging opvangen. Daarvoor werd ook de inrichting van het pand veranderd. De eetzaal voor 100 kinderen was verbouwd tot 4 dagverblijven, en de grote slaapzalen werden veranderd in kamers voor 6 kinderen. De groentetuin kreeg de functie van sportveld en de boomgaard werd ten dele gekapt om plaats te maken voor een kinderboerderijtje.

Het huis in oorlogstijd.



In 1980 kwam aan het bestaan van het CGK een eind, omdat een dergelijke instelling niet meer paste bij de opvattingen van die tijd. Nadat De Ketelaar nog een tijdje onderdak bood aan een evangelisch genootschap werd het in 1985 verkocht aan de projectontwikkelaar Reinbouw uit Dieren. Omdat een nieuwe ontwikkeling op zich liet wachten, werd het gebouw in de jaren '90 gekraakt. De krakers beschadigden het pand dusdanig dat in het jaar 2000 sloop als de enige oplossing werd gezien. Op het perceel verrees een nieuw wijkje, de huidige Regina van Geunshof. Dit inbreidingswijkje was vernoemd naar de doof geboren, rijke redersdochter, mejuffrouw Regina Christina van Geuns, die in de naastgelegen villa Geuberka (nr. 68) woonde en in Ellecom bekend stond als weldoenster. Bij de nieuwbouw zijn het oorspronkelijke hek, oude bomen en de Ketelaarboom aan de rechterzijde bewaard gebleven, hoewel de laatste het tegenwoordig zonder zijn smeedijzeren hekwerk met de tekst 'De Ketelaar 1935' moet stellen.



Het huis in zijn nadagen, met de Ketelaarboom aan de voorzijde.

#### **Bronnen en literatuur:**

*Cultuurhistorische analyse | Structuurvisie | Ellecom*, gemeente Rheden, 2015.

M. Fuchs en W.J. Simons, *Ter wille van het kind. Vijfenzeventig jaar Centraal genootschap voor Kinderherstellingsoorden 1901-1976*, Naarden, 1977.

John Striker, 'Ellecomse Buitenverblijven', in: *Ambt en Heerlijkheid* 53, nr. 155 (juni 2007), pag. 25-28.

Foto's part. coll.

[www.geldersarchief.nl](http://www.geldersarchief.nl)

[www.rhedenopdekaart.nl](http://www.rhedenopdekaart.nl)

[www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

## **Bijlage Zelf een bestemmingsplan vervaardigen**

(versie: juli 2021)

U hebt verzocht om zelf het bestemmingsplan te mogen opstellen. Onder de volgende voorwaarden wordt hiermee ingestemd.

<b>Algemeen</b>	
voorwaarde	
	U levert het bestemmingsplan in vier fases: als voorontwerp, als ontwerp, als vast te stellen en als vastgesteld exemplaar.
	U levert het bestemmingsplan in alle fases zowel in digitale als in analoge vorm.
	U zorgt voor de door ons noodzakelijk geachte onderzoeken en voor de opname van de door ons akkoord bevonden onderzoeken in het bestemmingsplan.
	Interne procedures worden door de gemeente gecoördineerd, u levert de gegevens aan de contactpersoon genoemd in de intentieovereenkomst.
	Een (concept)onderzoek of het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet eerder getoetst dan nadat de verschuldigde leges is voldaan.
	De gemeente levert de vindplaatsen van het gemeentelijk beleid aan. Het overige beleid dient u te vergaren.
	De gemeente draagt zorg voor alle noodzakelijke publicaties
	<ul style="list-style-type: none"><li>• De procedure waar de voorliggende bijlage in voorziet, eindigt met het vaststellingsbesluit en de publicatie daarvan omtrent het voorliggende bestemmingsplan;</li><li>• Eventuele verdere gerechtelijke procedures omtrent het vastgesteld bestemmingsplan worden door de gemeente gevoerd en de daartoe benodigde stukken en onderzoeken worden door de gemeente dan wel in opdracht van de gemeente aangeleverd of verricht. De kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente. Een en ander laat onverlet de met u gesloten planschadeverhaalovereenkomst.</li></ul>
	De digitale watertoets wordt uitgevoerd door de bestemmingsplanmaker. Ter controle dient het naar de gemeente gestuurd te worden. Tevens zal het als bijlage bij de plantoelichting moeten worden toegevoegd.

<b>Wijze van vervaardigen</b>	
element	voorwaarde
Standaard	Voor het opstellen van het bestemmingsplan dient de gemeentelijke standaard als uitgangspunt; u krijgt die aangeleverd door de gemeente. Dit laat onverlet te leveren maatwerk. Voor de toelichting geldt dat u ondersteunend beeldmateriaal zelf dient te vervaardigen en verwerken in de toelichting. (Voorstellen voor) aanpassing aan de standaard worden expliciet voorgelegd aan de gemeente.
Programma	De toelichting en de regels moeten zijn opgemaakt in het programma Dezta met de nodige koppelingen en worden aldus aangeleverd als dpp-bestand
IMRO-nummer	In de regels en op de verbeelding op papier wordt gebruik gemaakt van het IMRO-nummer dat de gemeente u levert

Ontwerpraadsbesluit	De gemeente levert u ook het standaard ontwerpraadsbesluit dat als laatste bijlage bij de toelichting van het (voor)ontwerpbestemmingsplan wordt gevoegd
Ondergrond verbeelding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor bestemmingsplannen tot schaal 1:5000 is de BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie) verplicht. Deze is te downloaden van via de link <a href="https://app.pdok.nl/lv/bgt/download-viewer/">https://app.pdok.nl/lv/bgt/download-viewer/</a></li> <li>Voor bestemmingsplannen vanaf schaal 1:5000 is de BRT (Basisregistratie Topografie) verplicht. Deze komt niet van de gemeente maar van het Kadaster (Topografische dienst) en is te downloaden via de link <a href="https://www.pdok.nl/downloads/-/article/basisregistratie-topografie-brt-topnl">https://www.pdok.nl/downloads/-/article/basisregistratie-topografie-brt-topnl</a></li> </ul>
Digitale bestanden	De verbeelding wordt getekend met AutoCad en wordt aangeleverd in een dwg-bestand.
Onderzoeken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een onderzoek wordt geleverd als onbeveiligd en reproduceerbaar pdf-bestand.</li> <li>Alle documenten dienen aangeleverd te worden zonder handtekening en namen i.v.m. openbaarmaking en privacy.</li> </ul>

<b>Werkwijze</b>	
element	voorwaarde
Conceptonderzoek	U kunt ervoor kiezen om eenmalig een conceptonderzoek digitaal ter toetsing over te leggen vóórdát u het opneemt in het voorontwerpbestemmingsplan
Opmerkingen	Eventuele opmerkingen en gevraagde aanvullende onderzoeken verwerkt u in het (voor)ontwerpbestemmingsplan
Toetsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zowel het voorontwerpbestemmingsplan (de toelichting, de regels, de bijlagen en de verbeelding) als het ontwerpbestemmingsplan worden hoogstens 2x retour gezonden voor aanpassingen/ aanvullingen</li> <li>Indien bij een 3<sup>e</sup> toetsing naar het oordeel van B&amp;W onvoldoende is aangepast/aangevuld, dan wordt het verzoek om zelf het bestemmingsplan te mogen leveren niet verder in behandeling genomen</li> <li>Uitgangspunt is voorts dat het vast te stellen bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan in éénmaal correct worden aangeleverd</li> </ul>
Niet verder behandelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij het niet verder in behandeling nemen na de derde toetsing van het bestemmingsplan in één van de vier fases zal de gemeente het bestemmingsplan opstellen nadat de daarvoor ingevolge de legesverordening verschuldigde leges zijn ontvangen;</li> <li>De gemeente zal daarbij gebruik maken van de reeds geleverde bestanden en onderzoeken en de eventueel nog door u te leveren onderzoeken</li> </ul>
Start procedure	Pas nadat van het door de gemeente akkoord bevonden voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente de digitale bestanden en de analoge exemplaren zijn ontvangen, wordt de bestemmingsplanprocedure voortgezet met het plegen van

	vooroverleg met instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
Vooroverleg	De gemeente beslist over het vervolg van de procedure op basis van de uitkomst van het vooroverleg met instanties, bij voortzetting van de procedure verwerkt u in samenspraak met de gemeente de opmerkingen van de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zullen B en W beslissen over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Vervolg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle vervolgwerkzaamheden welke noodzakelijk zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het doen van aanvullende onderzoek(en) worden door de gemeente verricht</li> <li>• Daaronder worden mede begrepen het opstellen van de Nota van Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen</li> </ul>
Uploaden	Indien bij het uploaden van het bestemmingsplan in één van de fases van het bestemmingsplan op de landelijke website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> een fout wordt gemeld, is de gemeente niet verantwoordelijk voor een eventuele vertraging die ontstaat door het oplossen van de fout

<b>Wijze van aanleveren</b>	
element	voorwaarde
Digitale bestanden	Van het, door B&W akkoord bevonden, respectievelijk door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan worden in alle fases de dpp-bestanden, de dwg-bestanden alsmede de bronbestanden geleverd welke vergezeld gaan van een validatierapport.
Analoge bestanden	Zie hierna
Voorontwerp	Van het door de gemeente akkoord bevonden voorontwerpbestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken en verbeelding) worden 2 analoge exemplaren geleverd
Ontwerp	Van het door B&W akkoord bevonden ontwerpbestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken, reacties vooroverleg, het ontwerp-raadsbesluit en eventuele andere bijlagen en de verbeelding) worden 4 analoge exemplaren geleverd
Vast te stellen	Van het door B&W akkoord bevonden bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden (inclusief alle onderzoeken, reacties vooroverleg en eventuele andere bijlagen en de verbeelding) worden 2 analoge exemplaren geleverd
Vastgesteld algemeen	Van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding) worden 4 analoge exemplaren geleverd
Vastgesteld met Nota van Wijzigingen	Bij gewijzigde vaststelling verwerkt u de wijzigingen welke hieruit voortvloeien conform het raadsbesluit en de daarbij behorende Nota van Wijzigingen