



OVEREENKOMST

Het wijzigen van het bestemmingsvlak Lageweg 10 te Zelhem

(Artikel 13.13 van de Omgevingswet)

De ondergetekenden:

 in hoedanigheid van initiatiefnemer van het projectgebied in deze overeenkomst genoemd "**Initiatiefnemer**"

en

de gemeente Bronckhorst, Elderinkweg 2, 7255KA Hengelo (Gld.), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de manager van het cluster Omgeving, ingevolge het bepaalde in het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Omgevingswet 2025 door het college vastgesteld op 4 maart 2025 en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, in deze overeenkomst genoemd "**Gemeente**",

hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**",



Begrippen:

Voor de toepassing van deze overeenkomst en de daarop berustende bepalingen wordt, tenzij anders bepaald, verstaan onder:

- *Plangebied*: Het gebied waarbinnen het Project gerealiseerd wordt (in totaal 330 m² groot), dat bestaat uit de percelen, kadastraal bekend:
 - kadastrale gemeente Zelhem, sectie W, nummer 958 (2.813 m² groot);
 - kadastrale gemeente Zelhem, sectie W, nummer 83 (570 m² groot);zoals aangeduid en weergegeven op Bijlage 1, en waarvoor het omgevingsplan wordt voorbereid en de omgevingsplanprocedure wordt doorlopen.



Partijen nemen het volgende in overweging:

- Het perceel maakt deel uit van het omgevingsplan landelijk gebied Bronckhorst en heeft daarin de functie 'Agrarisch met waarden- Landschap' en de functie 'Bedrijf'. Het geldende omgevingsplan laat de realisatie van het project niet toe. Om dit mogelijk te maken moet het omgevingsplan gewijzigd worden.
- Het Project is globaal door de gemeente beoordeeld. Resultaat hiervan is dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast. De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project als er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het projectgebied en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente.
- De ontwikkeling en realisatie van het Project sluit aan bij de ambities uit het coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'.
- Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de gemaakte afspraken over de ontwikkeling en realisatie van het Project door Initiatiefnemer en de inspanningsverplichtingen van de Gemeente in dat kader.



En Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Algemene bepalingen

1. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht of worden later na akkoord van de gemeente toegevoegd als bijlage:
 - a. Bijlage 1: Plangebied en kadastrale begrenzing;
 - b. Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
2. Bijlagen die zijn bijgevoegd (bijvoorbeeld als concept), kunnen worden vervangen door een nieuwere en/of definitieve versie, indien en zodra deze door Partijen zijn goedgekeurd. De nieuwste versie van de bijlage(n) is na goedkeuring bindend voor Partijen.
3. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.
4. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen, prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).

Artikel 2. Eigendom

Voordat de gemeenteraad de herziening van het omgevingsplan vaststelt dient Initiatiefnemer genoegzaam aan de Gemeente aan te tonen over de eigendomsrechten van de projectlocatie te beschikken. De gemeenteraad zal het omgevingsplan niet vaststellen wanneer, bij gebreke van eigendoms- rechten, de economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan niet is aangetoond.

Artikel 3. Opstellen omgevingsplan

1. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen en de kwaliteit van het aan te leveren omgevingsplan en de benodigde onderzoeken.
2. Bij het opstellen van de wijziging is het Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst, versie 21-2 leidend. Enkel met instemming van de Gemeente mag worden afgeweken van het handboek. Een actuele versie van het handboek staat op de website van de Gemeente: www.bronckhorst.nl/handboekruimtelijkeplannen.

Artikel 4. Financiële verplichtingen

Voor de omgevingsvergunning(en), bijvoorbeeld voor de activiteit bouwen, worden – met inachtneming van de legesverordening van de Gemeente – leges geheven. Aan het voorbereiden, het begeleiden en het voeren van procedure tot vaststelling van een omgevingsplanherziening als bedoeld in artikel 2.4 Ow, danwel een wijziging van het omgevingsplan van rechtswege zijn kosten verbonden. Deze kosten worden met toepassing van de Legesverordening Bronckhorst 2025 bij de Initiatiefnemer in rekening gebracht.



gemeente Bronckhorst

Artikel 5. Verevening

Initiatiefnemer verplicht(en) zich jegens de gemeente, zonder enig voorbehoud, onvoorwaardelijk en onherroepelijk tot het uitvoeren van de hierna genoemde (en in Bijlage 2 weergegeven) verevening:

- De uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt binnen een termijn van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan aangelegd en in stand gehouden.

Artikel 6. Nadeelcompensatie (voorheen Planschade)

1. De Gemeente stelt de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade/ compensatie van nadeel als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
2. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
3. Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente tevens de wettelijke rente (te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag van nadeelcompensatie) en eventuele gemaakte deskundigenkosten in het kader van de nadeelcompensatie.
4. De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel, dit schriftelijk mee aan de Initiatiefnemer. Ter uitvoering van het in lid 4 bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen 30 dagen na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer [REDACTED] ten name van de Gemeente Bronckhorst onder vermelding van "Nadeelcompensatie project het wijzigen van het bestemmingsvlak Lageweg 10 te Zelhem".

Artikel 7. Participatie

De Initiatiefnemer draagt zorg voor participatie van belanghebbenden en andere belangstellenden, ten behoeve van het initiatief

Artikel 8. Procedure en aandachtspunten

1. Initiatiefnemer draagt zorg voor het vooroverleg met belanghebbende en belangstellenden in de omgeving van het plan en bij betrokken instanties op basis van een door c.q. namens hem opgestelde conceptherziening/ -wijziging omgevingsplan. Deze conceptherziening/- wijziging levert initiatiefnemer inclusief bijlagen en onderzoeken.

.....



gemeente Bronckhorst



2. Initiatiefnemer heeft de inspanningsverplichting om de conceptherziening/ wijziging omgevingsplan tijdig aan te leveren zodat dit door de Gemeente in procedure is te brengen.
3. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een ontwerpherziening/ -wijziging omgevingsplan, waarin de conceptherziening/ -wijziging omgevingsplan is opgenomen.
4. De Gemeente behoudt volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de wijziging van het omgevingsplan. Dit houdt in, dat er van de kant van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het Project.

Artikel 9. Realisatieplicht

1. Binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de wijziging omgevingsplan moet de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zijn ingediend. Als de bebouwing voldoet aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen, dan geldt deze verplichting niet.
2. Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 vermelde verplichting mag de Initiatiefnemer de onroerende zaak niet zonder toestemming van de Gemeente vervreemden. Aan deze toestemming zijn voorwaarden te verbinden, voorzien met gemotiveerde reden.
3. In geval niet aan de termijn in lid 2 is voldaan, volgt intrekking van de verleende omgevingsvergunning, zonder dat exploitant zich hiertegen op enigerlei wijze zal verzetten en zonder dat exploitant om financiële compensatie, in welke vorm dan ook, zal verzoeken.

Artikel 10. Publicatie

De Initiatiefnemer is ervan op de hoogte gesteld dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Ow een gesloten overeenkomst publiceert. Deze publicatie bestaat uit een zakelijke mededeling, bestaande uit een korte omschrijving van het project en het adres en/of kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft. De overeenkomst ligt voor eenieder ter inzage.

Artikel 11. Ontbinding en einde overeenkomst

Deze overeenkomst is gesloten onder de volgende ontbindende voorwaarde

1. Als ontwerpherziening als bedoeld in deze overeenkomst niet door de Gemeente in procedure wordt gebracht of als de wijziging omgevingsplan niet door de raad van Bronckhorst wordt vastgesteld.



gemeente Bronckhorst



4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak, zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente is gelegen.

Aldus in enkelvoud opgemaakt te Hengelo (Gld.) op 23 juli 2025

J

J



Bijlage 1: Plangebied en kadastrale begrenzing



Legenda

☐

Label sectie perceelnummer

☐

Perceel onroerende zaak

Auteur: Bronckhorst

Datum: 26-06-2025

Formaat: A4



 gemeente Bronckhorst

GeoWeb 5.3 afruk

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Alle rechten voorbehouden



Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan



Adviesmemo | Landschappelijke inpassing | Realisatie werkplaats | Zelhem

Auteur: [REDACTED]
Collegiale toets: [REDACTED]
Rapportnummer Duvekot: DR2023.031
Datum rapportage: 13 februari 2023

Duvekot Rentmeesters B.V. is ISO 9001 gecertificeerd en aangesloten bij de brancheorganisatie Netwerk Groene Bureaus en werkt dan ook conform de kwaliteitsstandaarden van het ISO 9001 en het NGB.



Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
2. Triplex-model	3
2.1 A-biotiek	3
2.2 Biotiek	4
2.2.1 Flora	4
2.2.2 Fauna	4
2.3 Antropogeen	5
2.3.1 Historische landschapssituatie	5
2.3.2 Huidige landschapssituatie	5
3. Gemeentelijk beleid	6
3.1 Omgevingsvisie 2035	6
3.2 Bestemmingsplan landelijk gebied	6
3.3 Landschapsontwikkelingsvisie	6
3.4 Samen voor biodiversiteit	6
4. Landschappelijke inpassing	7
4.1 Huidige kwaliteit	7
4.2 Inrichtingsschets	8
4.3 Landschappelijke inpassingsmaatregelen	8
4.3.1 Hoogstamboomgaard met meidoornhaag	8
4.3.2 Houtsingel	9
4.3.3 Uilenkasten, bijenburcht en marterhoop	9
Bronnen	12



4.2 Inrichtingsschets

De landschappelijke inpassing bestaat uit het realiseren van een hoogstamboomgaard (recent aangeplant) met bloemrijk grasland en omzoomd met een meidoornhaag. Daarnaast wordt de bestaande houtsingel aangevuld door het aanplanten van winterlindes en struweel. Als verblijfplaatsen voor de te stimuleren soorten worden uilenkasten, een marterhoop en een bijenburcht geplaatst (zie Figuur 4.2).



Figuur 4.2. Inrichtingsschets plangebied.

4.3 Landschappelijke inpassingsmaatregelen

4.3.1 Hoogstamboomgaard met meidoornhaag

Vroeger werden de boerenerven gekenmerkt door de aanwezigheid van een hoogstamfruitboomgaard nabij het woongedeelte van het erf (zie Figuur 4.3). De hoogstamboomgaard had verschillende functies, naast de productie van fruit kon de boomgaard door de hoogstamfruitbomen ook als graasweide dienen. De boomgaard werd omheind door een meidoornhaag zodat fruit niet aangevreten kon worden door het aanwezige wild. Een hoogstamboomgaard heeft naast de esthetische waarde ook een grote ecologische waarde. Fruitbomen bieden met de bloesem in het voorjaar en het fruit in het najaar voedsel. Door de boomgaard in te zaaien met een bloemrijk grasland mengsel en als hooiland te beheren biedt de boomgaard het gehele jaar voedsel en dekking. Door de meidoornhaag rond de boomgaard ontstaat er broedgelegenheid voor geelgors en dekking voor kleine marterachtigen. Wanneer de fruitbomen oud zijn bieden zij met hun holtes broedgelegenheid voor bijvoorbeeld steenuil.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens