

**In Tweevoud verzenden**

Van Hall Larenstein University of applied sciences
T.a.v. de heer drs. P.C.A. van Dongen
Postbus 9001

datum	ons kenmerk	uw brief/kenmerk
6 mei 2019	Zaaknummer 664457	d.d. 5 december 2018
behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)
J.W.M. Kroes	(026) 49 76 420	Planschade overeenkomst

onderwerp

Intentieovereenkomst herziening bestemmingsplan op basis van het Masterplan Duurzaam Kennislandgoed Larenstein.

Geachte heer Van Dongen,

Op 5 december 2018 heeft u als voorzitter van het college van bestuur van Van Hall Larenstein een verzoek ingediend voor wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van dat verzoek, sturen wij u deze brief die dient als intentieovereenkomst. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder wij bereid zijn een nieuw bestemmingsplan te maken en in procedure te brengen. Ook geven wij een toelichting op het proces, de kosten en de onderzoeken die nodig zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Uw plan

In de afgelopen jaren hebben de kennisinstellingen Van Hall Larenstein en Helicon MBO Velp een Masterplan ontwikkeld voor een Duurzaam Kennislandgoed Larenstein. Dit Masterplan vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen op het landgoed en dient als basis voor de realisatie van uw ambitie om Landgoed Larenstein verder te ontwikkelen tot een (inter)nationaal toonaangevend duurzaam kennislandgoed. Een landgoed waar (praktijk)onderwijs wordt gegeven en praktijkgericht onderzoek wordt gedaan dat van betekenis is voor de studenten en de maatschappij. En een landgoed dat zich nadrukkelijk presenteert aan en samenwerkt met de omgeving en haar werkveld. In uw plannen vormt het landgoed de basis voor een eigentijdse, maatschappelijk georiënteerde leergemeenschap.

Huidig bestemmingsplan

Het landgoed waarop beide kennisinstellingen zijn gevestigd, is gelegen binnen het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid. Het perceel heeft daarin de bestemmingen 'Maatschappelijk-1', 'Verkeer' en 'Groen (natuur- en landschap)'. Daarnaast geldt het bestemmingsplan Archeologie, waarin aan dit perceel een archeologische verwachting is toegekend (archeologische waarden 1, 2 en 3). De ambities in het Masterplan Duurzaam Kennislandgoed Larenstein kunnen niet volledig binnen de huidige,



vrij gedetailleerde bestemmingen gerealiseerd worden. Daarom is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan nodig.

Beoordeling verzoek en medewerking

Wij zijn *in principe* bereid om medewerking te verlenen aan de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. Het door u ingediende verzoek van 5 december 2018 en het Masterplan Duurzaam Kennislandgoed Larenstein van 5 juli 2018 worden hierbij als uitgangspunt genomen.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen:

- Het Masterplan is op 2 juli 2018 door de stuurgroep Duurzaam Kennislandgoed Larenstein vastgesteld als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als basis voor de verdere realisatie.
- De gedachte om Landgoed Larenstein verder te ontwikkelen vanuit de identiteit als kennislandgoed spreekt ons zeer aan. De daarop gebaseerde basisprincipes en uitgangspunten in het Masterplan zijn bovendien helder gepresenteerd en vormen een goede basis voor de verdere uitwerking en realisatie.
- In de afgelopen twee jaar hebt u ons regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang in de planvorming en hebben we in goed overleg gezocht naar een optimale invulling van het Masterplan.
- Ten opzichte van de plannen die er pakweg 10 jaar geleden waren, is er nu niet langer sprake van grote bouwplannen op het landgoed. Er wordt vooral ingezet op het versterken van bestaande functies en (groen)structuren. Een ambitieniveau dat in onze ogen passend is bij de kernkwaliteiten van het landgoed.
- Een groot deel van het Masterplan past reeds binnen het huidige bestemmingsplan.
- Over de gewenste aanpassingen in het bestemmingsplan bent u in het voorjaar van 2018 al in overleg gegaan met de buurt.
- Op 20 november 2018 hebt u de hoofdlijnen van het Masterplan gepresenteerd aan de gemeenteraad van Rheden.

Inspanningsverplichting

Zodra is voldaan aan de voorwaarden van deze overeenkomst, en dus blijkt dat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is, maken wij het bestemmingsplan en brengen het in procedure. Deze bereidheid moet worden gezien als een *inspanningsverplichting* en geen garantie. Op grond van onze publiekrechtelijke taak, te weten een goede afweging van alle belangen, kunnen wij alsnog tot het standpunt komen 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 starten van de procedure dan nadat u een exemplaar van deze brief (de intentieovereenkomst) en de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomst heeft ondertekend en aan ons teruggezonden. Ook moeten de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van uw verzoek, zijn betaald.



De procedure bestaat globaal uit de volgende stappen:

- onze beslissing over het vervaardigen van het bestemmingsplan zullen wij publiceren;
- het vervaardigen van het ontwerpbestemmingsplan en laten uitvoeren van de onderzoeken;
- het plegen van vooroverleg door ons met de vaste overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1. Bro;
- de tervisielegging, gedurende 6 weken, van het ontwerpbesluit, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken en andere relevante stukken, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
- ons voorstel aan de gemeenteraad inzake de beoordeling van ingekomen zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan;
- de beslissing van de gemeenteraad. Dit zullen wij publiceren;
- de tervisielegging, gedurende 6 weken, van het besluit van de raad, 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. Het plan treedt evenwel niet in werking indien een verzoek om schorsing is ingediend. Een schorsing zal meestal duren totdat de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak het verzoek heeft afgewezen, dan wel tot het moment dat in beroep een besluit is genomen door de Afdeling bestuursrechtspraak.

Tijdspad

Zodra alle onderzoeken zijn ontvangen, stellen wij een concretere planning op. U moet erop rekenen 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 dat de gemeenteraad tot vaststelling wenst over te gaan. Een en ander is mede afhankelijk van het moment waarop wij over goede onderzoeksresultaten beschikken en het aantal en de inhoud van eventuele zienswijzen.

Voorwaarden

Aan onze medewerking verbinden wij de onderstaande voorwaarden.

Algemene voorwaarden

a tekenen overeenkomst

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

b planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische regeling zoals verwoord in artikel 6.1 Wro, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Indien een dergelijk verzoek wordt ingediend, zullen wij deze volgens de gemeentelijke procedureverordening afhandelen. Hierbij worden alle betrokken belangen gewogen alvorens wordt beslist of het verzoek gegrond, dan wel ongegrond is. De eventuele tegemoetkoming in schade die door de gemeente wordt toegekend, komt voor uw rekening. Daartoe zenden wij een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst in tweevoud mee. U dient deze te ondertekenen.



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

c *geldigheid bereidheid, ondertekening*

Indien wij de getekende stukken niet binnen twaalf weken na de datum van verzending van deze brief hebben ontvangen, vervalt onze inspanningsverplichting om deze procedure te voeren. Afwijken hiervan kan alleen na overleg en instemming van onze kant.

d *kosten procedure*

De kosten voor het in behandeling nemen van uw verzoek om herziening van het bestemmingsplan komen voor uw rekening. 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 € 13.719,00

e *start werkzaamheden*

Van gemeentewege wordt geen ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht voordat u de leges voor het in behandeling nemen van het verzoek hebt voldaan.

f *kosten onderzoeken*

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

g *toesturen onderzoeken*

U moet van elk onderzoek ten minste een digitale versie sturen voor de toetsing onzerzijds. Nadat wij hebben ingestemd met een onderzoek, stuurt u ons ten behoeve van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, de definitieve versie van het onderzoek in pdf-formaat en drie analoge exemplaren. Wij vragen u de onderzoeken te sturen naar de in het briefhoofd vermelde medewerker, voor de digitale exemplaren via het e-mailadres j.kroes@rheden.nl.

h *financiële uitvoerbaarheid*

De uitvoering van de door u beoogde ontwikkelingen dient financieel haalbaar te zijn. In dat kader bent u op dit moment nog op zoek naar een optimale fasering. Gelet op de aard van de beoogde ontwikkelingen, de looptijd van het Masterplan, het commitment van de betrokken partijen op het landgoed en de resultaten van een Quick Scan naar subsidiemogelijkheden gaan wij vooralsnog uit van deze haalbaarheid. Mocht in een later stadium blijken dat er gegronde twijfels ten aanzien van deze haalbaarheid zijn, dan kan dat leiden tot stopzetting van de procedure. Alvorens hiertoe te besluiten, zullen wij eerst met u in gesprek gaan.



i *aansprakelijkheid*

U bent aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan openbare werken die veroorzaakt zijn door de uitvoering van het Masterplan. De kosten van herstel worden u in rekening gebracht. Vooraf zal samen een schouw worden gehouden.

j. *afstemming met de omgeving*

U zorgt zelf voor afstemming met de omgeving en houdt ons op de hoogte van het draagvlak voor uw plannen. Wij achten het wenselijk om in een vroeg stadium, en gaande het proces, in contact te treden met de omwonenden en andere belanghebbenden rondom het plangebied en hen te betrekken bij de voorgenomen planontwikkeling. In 2017 en 2018 hebt u in dat kader al verschillende buurt- en interne bijeenkomsten georganiseerd. Langs diezelfde lijn verzoeken wij u omwonenden en andere belanghebbenden blijvend bij de planvorming en uitvoering te betrekken.

Voorwaarden in verband met het vervaardigen van het bestemmingsplan

Uit een eerste ambtelijke beoordeling zijn vooralsnog geen belemmeringen naar voren gekomen voor de beoogde planontwikkeling. Wel is op onderdelen nader onderzoek nodig. Deze voorwaarden zijn afgestemd op huidige regelgeving. Tijdens de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan kan regelgeving wijzigen.

A1 *Inhoud bestemmingplan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Uit de toelichting moet onder meer blijken of de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit verschillende aspecten haalbaar is.

A2 *Beeldkwaliteit*

Het Masterplan Duurzaam Kennislandgoed Larenstein (versie 5 juli 2018) krijgt een bindend karakter als basis voor de verdere uitwerking in een voorlopig ontwerp en/of definitief ontwerp. De ambities, doelstellingen en sfeerbeelden in het Masterplan zijn in dat opzicht leidend voor de verdere uitwerking in concrete plannen. Voor zover onderdelen planologisch juridisch van aard zijn, gaan deze deel uitmaken van de regels bij het bestemmingsplan. Voor eventueel benodigde vergunningen is het welstandsbeleid van de gemeente Rheden van toepassing.

A3 *Bodemonderzoek*

Met het wijzigen van een deel van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Verkeer' en een deel van de bestemming 'Groen-natuur en landschap' naar 'Maatschappelijk' is er geen sprake van evidente functiewijzigingen. Bovendien is er al veel bodeminformatie van de locatie bekend. Daarom hoeft u geen bodemonderzoek uit te voeren in het kader van het bestemmingsplan. Echter, als er nieuwe bouwwerken komen, waar ook lessen in gaan plaatsvinden, is wel bodemonderzoek nodig. Blijkt uit dat onderzoek dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dan dient de bodem te worden gesaneerd. De vaststelling van het bestemmingsplan is alleen mogelijk na ontvangst van een door het college van Gedeputeerde Staten goedgekeurd saneringsplan of een gedane BUS-melding bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Voor meer informatie over bodemsanering kunt u contact opnemen met mevrouw S. Theuns via telefoonnummer (026) 49 76 434 (niet op maandag).



A4 Niet-gesprongen explosieven

Een deel van het gebied is verdacht van de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de vorm van afwerpmunitie of raketten. Dat geldt voor de bodemlaag van 0,3 tot 5 meter en 0,3 tot 3 meter beneden maaiveld, ofwel het maaiveld ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Dit betekent dat binnen het verdachte gebied, en waar dieper dan 30 cm gegraven gaat worden, onderzoek naar explosieven plaats moet vinden. Op het terrein hebben sinds 1945 echter nogal wat grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Het is dus goed mogelijk dat delen van het terrein niet langer als verdacht hoeven te worden beschouwd. Wij raden u daarom aan duidelijk op kaart te zetten waar (en hoe diep) binnen het verdachte gebied gegraven gaat worden. Vervolgens kunt u aan de hand van eigen gegevens een kaart maken waar op aangegeven wordt tot hoe diep de grond al geroerd is, of ergens grond is opgehoogd of verlaagd en waar al onderzoek naar explosieven is uitgevoerd. Beide overzichten samen geven vervolgens inzicht in de gebieden waar nu alsnog onderzoek naar conventionele explosieven moet plaatsvinden. Gelet op de gefaseerde uitvoering van het Masterplan, zal per fase bezien moeten worden of er, binnen het hiervoor geschetste overzicht, aanleiding is voor het genoemde onderzoek.

A5 Archeologisch onderzoek en cultuurhistorie

Op het landgoed geldt de dubbel-bestemming Archeologie met de waarden 1, 2 en 3. Afhankelijk van de plaats van de ingreep geldt één van deze drie waarden. Voor de verschillende waarden gelden afzonderlijke minimum oppervlakte- en dieptematen voor ingrepen in de bodem. Voor ingrepen groter dan deze minimum maten bent u verplicht een rapport te overleggen. Dit rapport, in de vorm van een bureauonderzoek, bevat informatie over de archeologische verwachting van de betreffende locatie. Op basis van dit rapport kan de gemeente, in het belang van de archeologische verwachtingen, besluiten tot vervolgstappen. Voor meer informatie over dit onderwerp of als er tijdens de werkzaamheden relicten worden aangetroffen, vragen wij u contact op te nemen met de heer M. Andela via telefoonnummer (026) 49 76 368 of via het e-mailadres m.andela@rheden.nl.

A6 Onderzoek effecten op natuurwaarden

Het Kennislandgoed Larenstein ligt niet in een Natura 2000 gebied en is geen onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuur Netwerk. Op en rondom het landgoed zijn meerdere waarnemingen van beschermde diersoorten gedaan. De aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten kan niet op voorhand worden uitgesloten. Een natuurtoets waarin de werkzaamheden worden getoetst aan de Wet natuurbescherming is dan ook noodzakelijk. In eerste instantie kan worden volstaan met een Quick Scan Flora en Fauna door een externe deskundige. Een toetsing betreffende de gebiedsbescherming is niet nodig gezien de ligging van het terrein. Voor meer informatie over dit aspect kunt u contact opnemen met mevrouw N. van Grinsven via telefoonnummer (026) 49 76 417.

A7 Onderzoek effecten op landschap

Het Masterplan Duurzaam Kennislandgoed Larenstein is een plan op hoofdlijnen. De ambities, doelstellingen en sfeerbeelden in het Masterplan kunnen op onze instemming rekenen en zijn leidend voor de verdere uitwerking en beoordeling van concrete (deel)plannen in een voorlopig en/of definitief ontwerp. Het gaat dan bijvoorbeeld om zaken als de maatvoering van de bouwwerken, waterlopen en padenstelsels en het



borgen van de groenstructuur en bomenstand. Omdat u de ontwikkeling gefaseerd uitvoert, kunt u deze uitwerking per fase voor een beoordeling aan ons voorleggen.

A8 Onderzoek externe veiligheid

De veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft het volgende advies uitgebracht. In de omgeving van het projectgebied liggen een aardgastransportleiding, het spoor Arnhem-Zutphen en de autosnelweg A12. Er kunnen daarbij incidenten zoals een explosie, plasbrand, fakkelbrand en toxische wolk optreden. De kans daarop is echter klein. Op het terrein zelf speelt onder meer het risico op brand in een gebouw of buitenruimte.

Het plangebied ligt (gedeeltelijk) binnen de effectenafstand van de relevante incidenten scenario's explosie en toxische wolk. De doorontwikkeling van het landgoed kan leiden tot een toename, en hogere dichtheid, van personen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. Het landgoed is dusdanig in te richten dat deze goed van het risico af te ontluchten is. Voor wat betreft bluswater en bereikbaarheid wordt verwezen naar de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland (2012). De politie heeft geen adviezen met betrekking tot de uitwerking van het Masterplan. Vanuit gezondheidsoogpunt nodigt het open en groene karakter uit om op een positieve manier de gezondheid van omwonenden te bevorderen via mechanismen als bewegen, ontmoeten en ontspannen. Verkoeling via groene schaduwrijke plekken en water zal ten goede komen aan de gezondheidseffecten van hitte/klimaat.

A9 Bomenbestand

Circa 25 bomen op uw terrein, langs de Larensteinselaan, staan vermeld op de lijst bijzondere bomen. Deze bomen mogen in principe niet gekapt worden.

Tenslotte

Wij attenderen u erop dat als de herziening van het bestemmingsplan rechtskracht krijgt, dit niet vanzelf inhoudt dat eventueel benodigde omgevingsvergunningen worden verleend. Elke omgevingsvergunning kent zijn eigen toetsingskader en het aanvragen is uw verantwoordelijkheid. Dit is pas mogelijk als het bestemmingsplan in werking is getreden. De procedure van de omgevingsvergunning valt buiten de werking van deze intentieovereenkomst.

De bestemmingsplanprocedure wordt begeleid door de heer J. Kroes. Voor vragen over de inhoud van deze intentieovereenkomst kunt u zich tot hem wenden via j.kroes@rheden.nl of telefoon (026) 49 76 420. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met de procesbegeleider de heer G. Driebergen. Hij is te bereiken via telefoon (026) 49 76 468 of per e-mail via g.driebergen@rheden.nl.

Wij verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het zaaknummer 664457 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 graag tegemoet.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Rheden,

burgemeester.

secretaris.

Voor akkoord:
De heer P.C.A. van Dongen
Voorzitter van het College van Bestuur
Hogeschool Van Hall Larenstein

De heer T. Breddée
Voorzitter van het College van
Bestuur Helicon MBO Velp

(plaats, datum)

(plaats, datum)

(handtekening)

(handtekening)

Bijlage behorende bij deze intentieovereenkomst:

- Planschadeverhaalsovereenkomst