



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Raad 27 september 2023
Voorstel is unaniem aangenomen.

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer
13

Kenmerk
152779

Raad d.d.
27-09-2023

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder
J. (Joa) Maouche

Steller
A.S. (Annemarie) Kampkuiper

Datum
8-8-23

Onderwerp
Ruimtelijke kaders De Hes

Geadviseerd besluit

1. De ruimtelijke kaders (stedenbouwkundig plan inclusief bijlagen) voor het project De Hes vast te stellen (bijlage 1).
2. Kennis te nemen van de Procesaanpak participatie en het Participatieverslag (bijlagen 2a en 2b).

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor De Hes (zie bijlage 1). De Hes was een voormalige kantoorlocatie van de KEMA en is in 2018 door Amvest Development Real Estate gekocht van de curator uit de failliete boedel van TCN. Het gebied ligt op de grens van de gemeenten Arnhem en Renkum. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied is dat de Hes te allen tijde als één gebied moet voelen. Bewoners en gebruikers mogen geen duidelijke verschillen ervaren tussen het Arnhemse en Renkumse grondgebied.

Voorliggend plan is het resultaat van een zorgvuldig ontwerp- en participatieproces, waarbij ontwerpbureau ZUS, Amvest en de gemeenten Arnhem en Renkum intensief hebben samengewerkt. Het landschap van De Hes met de vele hoogteverschillen (natuurlijk en gemaakt) vormt de basis voor een in Nederland uniek woon-/werkgebied. Het landschap is hierin met recht de baas: alle bebouwing, infrastructuur en zelfs het parkeren is zodanig ontworpen, dat het landschap altijd leidend is en wonen, werken en recreëren te gast zijn. De Hes wordt beter toegankelijk voor fietsers en wandelaars uit de buurt en heeft een 'publiek hart' met een kleine horecagelegenheid. Klimaatadaptatie en behoud en versterking van biodiversiteit krijgen een prominente plek in het plan.

Plangebied

Het Renkumse deel van de Hes bestaat uit de kadastrale percelen met de nummers Oosterbeek D9491, D9488, D9013, D8961, D8926, D5565 en D7739. Het totale plangebied is circa 15 hectare groot, waarvan 99.500 m² op Renkums grondgebied (circa 2/3^e van het totale plangebied, gesitueerd ten westen van de Slijpbeek).



Locatie De Hes in Oosterbeek (bron: Google maps). Rood: totale plangebied. Groen: Plangebied Renkum

Doorlopen proces tot nu toe

Na de aankoop in 2018 is achtereenvolgend een gebiedsprofiel, een visie en een eerste concept stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Als gevolg van o.a. COVID heeft de verdere uitwerking vertraging opgelopen. Als gevolg van in de tussentijd aangepast beleid bleek dat een aantal uitgangspunten voor de planvorming waren veranderd, zoals het betaalbare programma (van 30% naar 50%) en nog meer nadruk op het boominclusief ontwerpen. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende aangepaste plan; een stedenbouwkundig ontwerp waarin vanuit diverse beleidsthema's een integraal haalbaar plan is gecreëerd.

Naast het opstellen van het ontwerp en het uitvoeren van de benodigde ruimtelijke onderzoeken, is ook veel tijd besteed aan het creëren van draagvlak. Vanaf 2018 zijn meerdere participatieavonden geweest. Als eerste zijn in 2018 de uitgangspunten voor de planvorming besproken met de buurt en beide gemeenten met als resultaat een document met de kernwaarden van het gebied. Na een gezamenlijke selectie van het ontwerpbureau ZUS is in 2019 een participatie avond geweest om de eerste stedenbouwkundige studies te presenteren en reacties op te halen. Op 3 juli 2023 heeft wederom een participatieavond plaatsgevonden, waarin het voorliggende plan is gepresenteerd en reacties zijn opgehaald. Het plan dat nu voorligt is het resultaat van bovenstaand proces. De procesaanpak participatie en het participatieproces zijn verwoord in bijlagen 2a en 2b.

Op 26 april 2022 is de Haalbaarheidsovereenkomst (HOK) vastgesteld door het college. Uw raad heeft geen wensen en bedenkingen geuit op deze haalbaarheidsovereenkomst.

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

2 van 10

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het stedenbouwkundig plan (de kaders) vast te stellen (bijlage 1). Daarnaast vragen wij u kennis te nemen van de procesaanpak participatie en het participatieverslag (bijlagen 2a en 2b). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de samenwerkingsovereenkomst met Amvest (SOK, anterieure overeenkomst) en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een ontwerp bestemmingsplan, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

Volgens het 'Stappenplan RO-processen ruimtelijke initiatieven' (vastgesteld juni 2022) dient een stedenbouwkundig plan/de stedenbouwkundige kaders voor wensen en bedenkingen naar de gemeenteraad te worden gestuurd. Aangezien de Hes een dusdanige omvang heeft, zowel qua oppervlakte als aantal woningen, heeft het college ervoor gekozen het stedenbouwkundig plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Kaders

Bestemmingsplan wijzigen

Het bestemmingsplan "Oosterbeek Zuid 2016" is momenteel het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Om het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Passend binnen wetgeving en beleid

De geldende relevante ruimtelijke wetgeving is van toepassing op het project. Het project geeft op de diverse beleidsterreinen goede invulling aan het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid.

Argumenten

- 1) Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan (de kaders) wordt de basis gelegd voor het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het plan in inrichtings- en bouwplannen, met als doel het ontwikkelen van een nieuw woon-werklandschap. Het stedenbouwkundig plan betreft zowel de gemeente Arnhem als de gemeente Renkum. In het ontwerp zitten keuzes en principes die gemeentegrens overstijgend zijn en/of onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarom wordt het plan in z'n geheel (dus ook het Arnhemse deel) aan u voorgelegd zodat u het in de juiste context kunt plaatsten.
- 2) De initiatiefnemer (Amvest) heeft een zorgvuldig participatieproces doorlopen. Door kennis te nemen van de procesaanpak participatie en het participatieverslag kunt u lezen wat dit proces precies inhoudt. Dit geldt voor de participatie in de aanloop naar het stedenbouwkundig plan, maar ook bij de verdere uitwerking van het plan.

Het stedenbouwkundig plan De Hes vormt het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van De Hes. Onderstaande punten verwoorden de essentie van het stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundige opzet

1. Om het beoogde aantal woningen, waarvan de helft betaalbaar, op een dusdanige manier te ontwikkelen dat de groene en landschappelijke kwaliteiten in het gebied overeind blijven, is het plan zo opgezet dat het bebouwde oppervlak zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit is onder andere bewerkstelligd door de woningen te voorzien van geen of kleine tuinen, het parkeren zoveel mogelijk in parkeergebouwen onder de woningen op te lossen en de woningen te stapelen en/of compact te clusteren.

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

3 van 10

Wonen

2. Uitgangspunt is de realisatie van 50% betaalbare woningen, waarvan 50% (dus 25% van het totaal) in de sociale categorie.

Het voorlopig aantal woningen is 404 voor het gehele plangebied, waarvan 282 in de gemeente Renkum :

- a. 20 grondgebonden atelierwoningen (vrije sector > €355.000)
- b. 119 grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector >€355.000)
- c. 43 grondgebonden eengezinswoningen (betaalbaar < €355.000)
- d. 30 appartementen (betaalbaar < €355.000)
- e. 70 appartementen (sociale huur/koop < gemiddeld €250.000 of €808 huur/maand

Betaalbaar: 143 woningen (51%)

Sociaal (Koop/huur): 70 woningen (25%)

3. De hoogte van de gebouwen blijft onder de boomgrens, met uitzondering van de 2 appartementengebouwen in C1 en C2.

In de huidige Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (woondeal 1.0), die tot 1 juli 2023 geldt, is de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen. Deze doelstelling is de basis voor het huidige gemeentelijke beleid. Daarnaast hebben wij bepaald dat van deze 50% betaalbaar, de helft in het sociale segment (sociale huur/sociale koop tot gemiddeld €250.000) moet vallen. Het plan voor de Hes voldoet aan deze uitgangspunten.

Op 1 maart jl. heeft u besloten om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Deze is op 1 juli 2023 van kracht geworden en vervangt de huidige woondeal. Uitgangspunt is dat elke gemeente in de regio toewerkt naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur.

De samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de Hes wordt getekend nadat de kaders in de raad zijn vastgesteld. Aangezien het vaststellen van de kaders net niet lukte voor de zomervakantie, staat dit gepland voor de raad van september. De SOK kan vlak daarna worden ondertekend. De concept-SOK is nu in de maak. In voorliggend stedenbouwkundig plan (kaders) is 50% van de woningen betaalbaar, waarvan de helft in de categorie sociale koop/huur. Deze eisen zijn gedurende het ontwerpproces toegevoegd, wat een ingewikkelde opgave bleek en voor vertraging heeft gezorgd. Het nogmaals hanteren van nieuwe uitgangspunten uit de woondeal 2.0 zou opnieuw vertraging opleveren, als het al tot een haalbaar financieel en stedenbouwkundig resultaat zou leiden.

In de samenwerkingsovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt m.b.t. instandhouding van de sociale (huur)woningen.

De aantallen woningen kunnen in de verdere uitwerking nog iets afwijken (maximaal 10% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied). Bij de uitwerking is het gewenst om enige flexibiliteit te bieden, waarbij ten alle tijden het aandeel betaalbaarheid 50% of meer is. Reden hiervan is dat de mogelijkheid bestaat dat de vraag naar woningtypologieën en -groottes kan veranderen. Om snel in te kunnen spelen op deze eventuele vraag, is enige flexibiliteit noodzakelijk. Uiteraard neemt bij een toename van het aantal woningen de parkeerbehoefte

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

4 van 10

bijvoorbeeld ook toe. Als dit al aan de hand is vergt het een hele zorgvuldige uitwerking. In het bestemmingsplan wordt een maximaal aantal woningen vastgelegd, omdat hierover duidelijkheid moet worden gegeven in relatie tot de onderliggende/bijbehorende onderzoeken.

De appartementengebouwen in de clusters C1 en C2 steken maximaal een verdieping (circa 3,5 meter) boven de direct omliggende boomtoppen uit. Zie doorsnedes op de bladzijdes 52 en 134/135. De uiteindelijke hoogte van de gebouwen kan nog enigszins afwijken van het stedenbouwkundig plan, hier wordt echter terughoudend mee omgegaan. In het bestemmingsplan wordt uiteindelijk de maximale hoogte vastgesteld. De verwachting is dat de hoogte maximaal ca. 0,5 m zal verschillen (hoger of lager).

Werken

4. Voor Renkum geldt dat werken zowel aan huis als in aparte werkplekken en -units aan de randen van het gebied plaats kan vinden:
 - In de plint van de appartementengebouwen aan het Veld (C1 en C2)
 - Indien hiernaar vraag is, kunnen de woningen in het Bos en in de bosrand langs het spoor van het Veld woon-werkwoningen of atelierwoningen worden. Dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

Verkeer en parkeren

5. Ontsluiting voor auto's vindt plaats via een 'ringweg' vanaf de rand van het gebied. De half verdiepte parkeerplaatsen zijn direct aangetakt op deze weg waardoor auto's het gebied niet doorkruisen.
6. Netwerk van fiets- en voetpaden in het gebied, met diverse nieuwe aansluitingen op de omgeving.
7. Het parkeren moet voldoen aan de CROW publicatie 381 richtlijnen. Het parkeren zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan biedt volgens deze richtlijnen voldoende parkeergelegenheid bij het geplande woon- en werkprogramma: Zie bijlage x van het stedenbouwkundig plan 'Park de Hes, verkeer op orde'.
8. Amvest wil op De Hes waar mogelijk maximaal inzetten op deelmobiliteit.

De aanwezigheid van infrastructuur voor auto's is tot een minimum beperkt door te ontsluiten vanaf de randen. Auto's zijn in het plan ondergeschikt aan langzaam verkeer. Voor fietsers en voetgangers zijn verschillende routes door het gebied gecreëerd.

Het plan voldoet aan de richtlijnen m.b.t. parkeren. Door het parkeren bijna volledig ondergronds op te lossen wordt ruimte gecreëerd voor voldoende parkeerplaatsen én ontstaat op maaiveld ruimte om, i.p.v. parkeerplaatsen, groen te kunnen realiseren.

De bewoners hebben een eigen berging/fietsenstalling. In het plan is tevens ruimte gereserveerd voor fietsparkeren voor bezoekers.

Door deelmobiliteit toe te passen wordt het mogelijk om het aantal (gebouwde) parkeerplaatsen te verminderen. Daarnaast levert het gedeeld gebruik van elektrische bakfietsen en elektrische auto's milieuvoordelen op. Hier wordt door zowel de gemeente als Amvest vol op ingezet. In de verdere planuitwerking zal duidelijk worden of deelmobiliteit daadwerkelijk kan worden ingevoerd en welke aanbieder en welke vorm van deelmobiliteit wordt toegepast. Voorwaarde daarbij is dat plaatsing tijdig georganiseerd is en dat de vervoermiddelen ook op de langere termijn beschikbaar blijven.

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum
8-8-23

Kenmerk
152779

Pagina
5 van 10

Groen

9. Het landschap vormt de drager van de ontwikkeling van de Hes. De in het stedenbouwkundig plan opgenomen uitgangspunten voor het (groen)ontwerp van zowel het openbare als het collectieve en particuliere terrein, vormen het kader voor de verdere uitwerking en uiteindelijk de definitieve inrichting.
10. De bouwvolumes zijn dusdanig geprojecteerd dat bestaande bomen zo veel mogelijk gehandhaafd kunnen worden (boom inclusief ontwerp).
11. De Slijpbeek staat in het plan centraal als verbindende landschapsstructuur voor mens en dier en wordt beter zichtbaar en beleefbaar.

Het landschap is de drager van het gebied. Wonen, werken en recreëren voegt zich naar dit landschap. In het stedenbouwkundige plan wordt aangegeven hoe en waar het landschap en het groen worden verbeterd. Natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie staan daarbij hoog in het vaandel. Het onverhard oppervlak neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd, waarbij herplant in het gebied is meegenomen. Voor zowel te handhaven, te verplaatsen als nieuwe bomen wordt gebruik gemaakt van boomeffectanalyses.

De Slijpbeek krijgt een prominente plek in het plan. Het oorspronkelijke karakter van een sprengenbeek, een diep ingesneden, smalle beek met stromend water, wordt versterkt.

Riool en water

12. Het regenwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van berging en infiltratie wordt rekening gehouden met ruimte op eigen terrein.

In nieuwbouwsituaties is het beleid dat het regenwater niet aangesloten wordt op de riolering en op eigen terrein verwerkt moet worden. Vuistregel voor berging en infiltratie is 40 mm per m² verharding. In de watertoets bij het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat infiltratie op eigen terrein zal plaatsvinden. Het effect van de ontwikkeling op het riool wordt nader onderzocht. In de samenwerkingsovereenkomst wordt opgenomen dat eventuele kosten voor aanpassing van het bestaande riool voor rekening komen van de projectontwikkelaar.

Duurzaamheid

13. De gebouwen voldoen aan de BENG eisen.
14. Voor het gebied wordt ingezet op het realiseren van een gebiedssysteem voor de energievoorziening (zogenaamd warmte koude opslag (WKO)-systeem).
15. Speerpunten zijn natuurinclusief en klimaatadaptatief ontwerp van zowel de gebouwde en onbebouwde omgeving.
16. Voor de afvalinzameling wordt gestreefd naar één inzamelingssysteem voor het gehele gebied.

Sinds 1 januari 2021 moeten woningen op het gebied van duurzaamheid voldoen aan de BENG-eisen. Bij BENG wordt onder andere aandacht gevraagd voor de energetische waarden, het voorkomen van opwarming en het kunnen koelen van een gebouw. Waar mogelijk worden aanvullende maatregelen genomen (richting ENG).

Amvest zet qua energievoorziening in op de realisatie van één warmte-koude systeem voor het gehele gebied. Dit betekent dat er per woning geen individuele warmtepomp nodig is. Bij de

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum
8-8-23

Kenmerk
152779

Pagina
6 van 10

verdere uitwerking van de plannen moet blijken of de realisatie van dit systeem technisch mogelijk is of dat er aanvullende of andere oplossingen nodig zijn.

Door de parkachtige setting met veel reeds aanwezige landschappelijke waarde, biedt het gebied grote kansen voor natuurinclusieve en klimaatadaptieve ontwikkeling. Doel daarbij is een toename van de biodiversiteit en het zoveel mogelijk opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Dit geldt zowel voor de gebouwen en infrastructuur als voor de private en (semi-)openbare ruimte. Hier ligt dan ook de focus op in De Hes. Uiteraard wordt waar mogelijk ook aandacht besteed aan circulariteit. Denk hierbij aan toepassing van minder primaire abiotische grondstoffen en juist meer biobased en secundair materiaalgebruik. Daarnaast worden woningen zoveel mogelijk toekomstbestendig gebouwd, wat betekent dat materialen in de toekomst herbruikbaar zijn.

Arnhem en Renkum hebben verschillende systemen voor afvalinzameling. Het streven is om één systeem te kiezen danwel te ontwikkelen voor het gehele gebied. Het Arnhemse systeem lijkt voorsnog technisch de meeste kansen te bieden om op aan te haken. Denk hierbij aan het type vuilniswaggen e.d.. Dit wordt nu ook al toegepast in de Rosandepolder. Voorwaarde is dat de afvalinzameling duurzaam moet zijn. Daarnaast wordt samen met o.a. ACV onderzoek gedaan naar innovatieve toepassingen binnen het afvalstelsel.

Kanttelingen

Jansen

De hindercirkel van het bedrijf Jansen Recycling & Transport B.V aan de Klingelbeekseweg is belemmerend voor de realisatie van een deel van de woningen in cluster D. Daarnaast is door het af en aanrijden van vrachtwagens ook de verkeersveiligheid in het geding. Amvest is met Jansen in onderhandeling over de aankoop van de gronden en opstallen. Daarmee wordt niet alleen de hindercirkel weggenomen, maar zal ook de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeteren. Voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal over de aankoop duidelijkheid zijn.

Ligging op de gemeentegrens van Arnhem en Renkum

De ligging van het gebied op de gemeentegrens van Arnhem en Renkum biedt extra uitdagingen, maar leidt voorsnog niet tot onoverkomelijke problemen. Zaken als afvalinzameling, keuze voor bepaalde (standaard) materialen en afstemming van processen (o.a. welstand) worden in de verdere uitwerking nader onderzocht en vormgegeven. Ook het stroomlijnen van procedures en vergunningen en het afstemmen van de planning (van o.a. de realisatie) horen daarbij. De projectmanagers van Amvest, Arnhem en Renkum stemmen hierover tijdens regulier overleg met elkaar af.

Beheer openbare ruimte

De gemeente krijgt door de ontwikkeling van het gebied extra beheerareaal. Amvest neemt de inrichting van zowel de (semi-)private, als de openbare ruimte voor haar rekening. (Financiële) afspraken hierover en afspraken over de eerste jaren na de aanleg worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met Amvest. Afspraken over het beheer zelf (intensiteit e.d.) worden na het vaststellen van de inrichtingsplannen vastgelegd in beheerplannen. In de gemeentelijke begroting worden extra middelen gereserveerd om het gebied te beheren. Hier tegenover staan extra opbrengsten vanuit o.a. de onroerendezaakbelasting en de riool- en afvalstoffenheffing.

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

7 van 10

Draagvlak

Omwonenden

In het participatieverslag (bijlage 2b) vindt u een weergave van het doorlopen participatieproces en de wijze waarop dit heeft geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

De raad

De haalbaarheidsovereenkomst heeft ter inzage gelegen bij de raad. Er zijn geen wensen en bedenkingen geuit.

Diverse ruimtelijke onderzoeken

Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn al diverse onderzoeken gedaan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen. Er zijn geen conclusies getrokken die de realisatie in de weg staan.

Woon Advies Commissie (WAC)

Het advies van de WAC is bijgevoegd als bijlage 3. De opmerkingen worden waar mogelijk in de verdere uitwerking van de plannen meegenomen.

Adviesraad Sociaal Domein, Raadpleeggroep Toegankelijkheid

De Raadpleeggroep Toegankelijkheid van de adviesraad sociaal domein heeft het stedenbouwkundig plan getoetst (zie bijlage 4). De opmerkingen worden waar mogelijk in de verdere uitwerking van de plannen meegenomen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK (Grote commissie) heeft advies gegeven (bijlage 5) als onderdeel van de toets van het stedenbouwkundig plan. Amvest heeft kennis genomen van de daar gemaakte opmerkingen m.b.t. stedenbouw en architectuur en neemt deze mee in de verdere uitwerking.

Aanpak/Uitvoering

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Nadat het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders zijn vastgesteld, wordt de samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Dit is een overeenkomst tussen de gemeente en Amvest waarin de financiële afspraken, de fasering en de overige voorwaarden vastgelegd waaronder Amvest het plan kan realiseren. Daarnaast wordt in de SOK vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente bereid is zich in te spannen het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Ontwerp bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan

Zoals onder 'kaders' is genoemd, dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd om het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren. Het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke kaders vormen de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Hiervoor wordt een ontwerp bestemmingsplan door de initiatiefnemer opgesteld, waarna deze door de gemeente wordt getoetst en in procedure wordt gebracht. Dit bestemmingsplan betreft alleen het Renkumse grondgebied. De gemeenteraad van Arnhem besluit over haar eigen grondgebied.

De bestemmingsplanprocedure kan pas van start gaan nadat de samenwerkingsovereenkomst is gesloten. Dit houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Het streven is om het plan vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen, zodat het plan nog onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) valt. Iedereen kan er dan kennis van nemen

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

8 van 10

en eventueel een zienswijze indienen. De zienswijzen worden verwerkt in een zienswijzennota en mogelijk in het definitieve bestemmingsplan. Deze worden ter vaststelling aan u voorgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt op basis van de eerste aanzet in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en vastgesteld door de grote commissie ruimtelijke kwaliteit (grote welstand). Daarna wordt het gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voorgelegd.

Door voortschrijdend inzicht, veranderende regelgeving of andere omstandigheden kunnen wijzigingen of verschuivingen in de opzet noodzakelijk zijn. Zolang deze klein zijn zult u ze aantreffen in het bestemmingsplan dat aan u voorgelegd wordt ter vaststelling. Als de afwijkingen groter zijn, dan worden deze separaat aan u voorgelegd.

Inrichtings- en bouwplannen + vergunningen

De (semi-) collectieve en openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in één of meerdere inrichtingsplannen. Het ontwerp van de woningen wordt verder uitgewerkt in bouwplannen. Als deze plannen plus bijbehorende vergunningen binnen de bovenstaande kaders en binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan blijven, dan is de goedkeuring van de plannen voorbehouden aan het college van B&W. Anderszins worden afwijkingen aan u voorgelegd.

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak". Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

De gemeentelijke (plan)kosten worden vergoed door ontwikkelaar Amvest middels de getekende haalbaarheidsovereenkomst (HOK) en de nog te ondertekenen samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Juridische consequenties

Met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

WMO-aspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Zie bij argumenten

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven gemaakt omdat het voorliggende stedenbouwkundige plan aangezien het plan een resultante is van een proces met gemeente en omwonenden.

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

9 van 10

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan De Hes (inclusief bijlagen)
2. a) Procesaanpak participatie en b) participatieverslag
3. Advies Woon Advies Commissie
4. Advies Raadpleeggroep Toegankelijkheid (Adviesraad Sociaal Domein)
5. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Onderwerp

Kaderstelling De Hes

Datum

8-8-23

Kenmerk

152779

Pagina

10 van 10