

Kaders voor inhoud en proces herontwikkeling locatie

Mgr. Blom

Definitief 14 juli 2021

(vastgesteld)

Inhoud

1. Inleiding/Aanleiding	3
2. Ontwikkelvisie	5
3. Kaders voor inhoud.....	7
4. Kaders voor proces	14
5. Bijlagen.....	21

1. Inleiding/Aanleiding

1.1. Aanleiding

Het KIMB (Kerkelijke instelling Monseigneur Blom) heeft eind 2018 bij de gemeente de ambitie uitgesproken om het klooster aan de Barchman Wuytierslaan 55 te restaureren en het kloosterterrein te (her) ontwikkelen als woon-zorg concept met maatschappelijk relevante zorgvoorzieningen en (sociale) woningbouw. Insteek is een ontwikkeling rekening houdend met de geformuleerde hoofdthema's vanuit de Congregatie Zusters van Sint Jozef. Daartoe behoren het stimuleren van sociale doelen en initiatieven ten behoeve van vrouwen uit de regio Amersfoort, het creëren van een zorgpark en sociale woningbouw .

1.2. Korte beschrijving initiatief

Voorgesteld wordt het oude kloostergebouw en de zorgvleugel te renoveren/ restaureren en het kloosterterrein, met respect voor de aanwezige natuurwaarden, gedeeltelijk te herontwikkelen met sociale huur appartementen, middeldure huurappartementen, woon-zorgvoorzieningen en gemeenschappelijke voorzieningen.

In 2020 is er omgevingsvergunning verleend voor de renovatie/restauratie van het kloostergebouw en de zorgvleugel. Voor de herontwikkeling van het terrein wordt een apart planproces doorlopen. Deze kaders zijn gericht op de ontwikkeling van de nieuwbouvvelden zoals hiernaast rood omkaderd weergegeven.



1.3. Initiatiefnemer

De nieuw te ontwikkelen velden van het kloosterterrein zijn door KIMB in oktober 2020 verkocht aan Van Wijnen Projectontwikkeling Midden. Het bestaande vastgoed is verkocht aan zorgbelegger Emmavastgoed. Gezien het gewenste sociale programma heeft de gemeente de wens uitgesproken dat de ontwikkeling moet worden opgepakt in samenwerking met één van de drie toegelaten instellingen. Van Wijnen is daarom een overeenkomst gegaan met Omnia Wonen voor het sociale deel van het programma. Met beweging 3.0 is een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie van het zorgvastgoed en Bijzondere plekken is betrokken voor het uitwerken en uitdiepen van het ontwikkelconcept en specifiek de invulling van het Buitenhuis (dat nu in gebruik is bij Stichting Vlinderhuys).

1.4. Doel kaderstellend document

Het college heeft in april 2019 positief gereageerd op de ideeën en ambities van het KIMB waarbij het de gedachte is het kloosterterrein te herontwikkelen met de voorgestelde functies. Het sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid, zoals het realiseren van meer (sociale) woningbouw. Ook de voorgestelde samenwerking met Omnia Wonen is erg positief. Hiermee wordt bijvoorbeeld geborgd dat er volwaardige sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen worden gerealiseerd. De uiteindelijke besluitvorming over het initiatief en de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanherziening ligt bij de gemeenteraad.

Voor de herontwikkeling van het kloosterterrein wordt het proces gevolgd zoals dat is omschreven in de participatiegids. Het project bevindt zich in de verkenningsfase waarin gemeente en initiatiefnemer na de eerste gesprekken met belanghebbenden kaders opstellen over inhoud en proces. Hierin worden de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd en na participatie ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

1.5. Beschrijving plangebied

Huidige situatie en kenmerken

De locatie is gelegen aan de Barchman Wuytierslaan 55 te Amersfoort. Aan de westelijke rand van de stad tegenover Dierenpark Amersfoort. Het terrein ligt op de uitlopers van de Heuvelrug. De Heuvelrug kenmerkt zich door het dominante bosbeeld, verstedelijking is te vinden in grotere complexen in het groen (zoals het kloostercomplex) en vrijstaande villa's op een ruim, lommerrijke kavel. Het plangebied omvat een monumentaal kloostergebouw met een daaraan vastgebouwde vleugel met woonzorgeenheden, vrijstaande woningen, het pand "Buitenhuis", dat in gebruik is bij Stichting Vlinderhuys en enkele schuren en opstallen. Het terrein is ca. 8 hectare groot en omvat onder andere het voorterrein van het kloostergebouw, de kloostertuin, enkele bosschages, een akker, weilanden en een begraafplaats

Naast het kloostergebouw van KIMB staat een ander monumentaal kloosterpand, dat in uitstraling sterk gelijkend is. Dit is eigendom van de COA en geen onderdeel van het plangebied. De locatie wordt verder omgeven door tuinen van vrijstaande woningen, de horecagelegenheid Kabouterhut en bos/natuur.

In de nabije toekomst wordt naast de locatie de Westelijke rondweg gerealiseerd. De toekomstige situatie van de Westelijke Rondweg en de ontsluiting van de locatie hierop wordt als uitgangspunt genomen voor de herontwikkeling en derhalve beschouwd als 'huidige situatie'



Grondposities

Het Klooster, de direct aangelegen tuin en het diverse losstaande vastgoed is eigendom van Emmagroep. De Nieuwbouwvelden zijn eigendom van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden. Beweging 3.0 huurt het Klooster en de zorgvleugel. Het overige vastgoed wordt los verhuurd.

2. Ontwikkelvisie

2.1. Ruimtelijk-functionele visie

De Kerkelijke Instelling Monseigneur Blom (KIMB) ziet door afnemende bezetting geen toekomst voor het functioneren als klooster, maar wil het pand en het terrein wel ten goede laten komen aan de samenleving. Dit heeft geresulteerd in een integrale ontwikkelvisie die is opgebouwd rond de componenten zorg, wonen (met veel ruimte voor sociale woningbouw), cultuurhistorie, landschap en natuur.

In de visie wordt de specifieke opzet van het kloosterterrein gerespecteerd met behoud van de monumenten, verbetering van de toegankelijkheid, versterking van de landschappelijke samenhang en behoud van de natuurwaarde. Het monumentale kloostergebouw en de zorgvleugel worden gerenoveerd en geschikt gemaakt voor ouderenzorg. Deze renovatie is reeds in uitvoering. Daarnaast voorziet de visie in de bouw van een zorgnieuwbouw en sociale en middeldure appartementen. Deze zijn gedacht op de open plekken op het terrein. De waardevolle bomen, laanbeplanting en bosschages blijven behouden.

Interactie en ontmoeting staan centraal in de visie. Het Buitenhuis en de aangrenzende vlindertuin zijn centraal op de locatie gelegen en zullen het kloppend hart vormen van de locatie. De zorg- en woonfuncties liggen in een krans rond dit ontmoetingsgebied. De nieuwbouw is gedacht in een open bouwstructuur die doorzichten biedt naar de bosrand. In de visie ligt voor de bosrand het accent op rust en verrijking van de natuurwaarde. De nieuwbouw en de herinrichting van het terrein dient volgens de visie natuurinclusief te zijn en rekening te houden met de cultuurhistorie van het kloosterterrein.



2.2. Concept: Landgoed Blom, goed voor mens en natuur

Klooster Mgr Blom is een bijzondere plek met een bijzonder verhaal; daar past geen doorsnee woonbuurt bij (zie ook bijlage 1: artikel AD 30 oktober 2020). Het erfgoed van de zusters leeft straks voort in Landgoed Blom, een woon- en werkgemeenschap waar de mensen naar elkaar omkijken en in harmonie met de natuur leven: coöperatief wonen in een bosrijke omgeving

Op Landgoed Blom zullen vooral huurwoningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd. Die zijn niet alleen bedoeld voor ouderen, maar ook voor gezinnen, alleenstaanden en starters. Er is tevens ruimte voor specifieke doelgroepen die elders op de woningmarkt niet terecht kunnen. Het Buitenhuis en vlindertuin

vormen het kloppende hart van de locatie. Een gastvrije serviceorganisatie in de vorm van een leerwerkbedrijf zorgt voor het beheer en levert diensten aan bewoners en medewerkers. In bijlage 2 is het ontwikkelconcept in postervorm opgenomen

Beschrijving planconcept Landgoed Blom (bijzondere plekken) , kernpunten:

- Nieuwe coöperatieve woonvormen,
- Geen doorsnee woonbuurt, landgoedontwikkeling
- Aandacht voor specifieke doelgroepen
- Relatie met het klooster
- Eigenaarschap en gemeenschapsdenken in lijn met nalatenschap van de zusters
- Landschappelijke inpassing. Uitgaand van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Versterking natuur. Goed voor mens en natuur
- Combinatie met zorgconcept op achterste veld
- Uitbreiding functies Buitenhuis (nu in gebruik bij Stichting Vlinderhuys)

2.3 Flora & fauna

De ontwikkellocatie is gelegen in een groene omgeving met veel natuurwaarden. In de verkennende fase is er daarom een eerste Quicksan Natuurtoets opgesteld. De samenvatting van deze toets is opgenomen in bijlage 3

Deze eerste natuurtoets bevestigt de aanwezigheid van natuurwaarden. Zo behoort het gebied tot het leefgebied van vleermuizen en dassen. Herontwikkeling met respect voor de aanwezige natuurwaarden is het uitgangspunt. Parallel aan de verdere planvorming zal daarom nader onderzoek worden uitgevoerd naar leef- en foerageergebieden van gevonden soorten zoals wordt geadviseerd in de Quicscan. Met als doel te komen tot een uitwerkingsvoorstel dat in balans is met de aanwezige natuurwaarden.

3. Kadern voor inhoud

In dit hoofdstuk worden de kadern voor inhoud gegeven voor de verdere uitwerking van het plan voor Mgr. Blom in een uitwerkingsvoorstel. Deze kadern vormen een eerste voorstel voor een besluit over de mogelijke invulling van de locatie. Het is een mix van concrete kadern qua functie en omvang en abstracte kadern in de vorm van doelen of richting. Daarnaast worden de randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten benoemd vanuit bestaand beleid. Sommige kadern leiden tot aanvullende onderzoeksvragen die in de fase naar uitwerkingsvoorstel moeten worden beantwoord. Deze zijn weergegeven in de laatste paragraaf.

3.1. Programmatische kadern

Bestaande bebouwing

-
- De restauratie van het klooster is een apart traject. De te handhaven functies en het nieuwe programma in het klooster zijn al mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.
- Het Buitenhuis (nu in gebruik bij Stichting Vlinderhuys) blijft behouden en kan worden uitgebreid. Bestaande (sociaal)maatschappelijke functie in het Vlinderhuis blijven in dien mogelijk gehandhaafd. Bekeken wordt ook nog of de 2 wooneenheden op de kop van het Buitenhuis gehandhaafd blijven;
- Bestaande (grondgebonden) woningen (ca. 5 wooneenheden) op het kloosterterrein blijven gehandhaafd.

Nieuwbouw

- Gedachtegoed van de nonnen van de Mgr. Blom is richtinggevend: Een woongebied dat past bij de opzet van het klooster. Aandacht voor bewoners met een kleine portemonnee en zorgvragen. Uitgangspunt is samen leven met oog voor elkaar.
- het Deltaplan Wonen is van toepassing op de nieuwbouw: tenminste 35% sociale huur en 20% middenhuur.
- Het uitwerkingsvoorstel Middeninkomens is van toepassing.
- Het noordelijke bouwveld (C) wordt voor 15-20% bebouwd in lage bebouwing (2 tot 3 lagen) met een bebouwd oppervlak van circa 13.000m². Op basis hiervan lijkt hier een voorziening met 40 tot 80 zorgeenheden mogelijk.
- Het oostelijke bouwveld (A) wordt voor 15-20% bebouwd in middelhoge bebouwing (4 tot 6 lagen) met een bebouwd oppervlak van circa 26.000m². Op basis hiervan lijkt een programma van 200 woningen mogelijk. Alle nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van appartementen.
- De te realiseren bouwvolumes en daarmee het uiteindelijk te realiseren programma is mede afhankelijk van de ruimtelijke/landschappelijke mogelijkheden. Dit wordt in de volgende fase nader onderzocht (onderzoeksvraag)
- Bij 200 nieuw te realiseren woningen wordt ingestoken op een programma van 50% sociaal, 35% middenhuur en 15% vrije sector. Indien bij verdere uitwerking blijkt dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden, wordt teruggevallen op de minimale percentages van het Deltaplan. Nadere uitwerking van het programma is een onderzoeksvraag.
- De doelgroepen voor het sociale deel van het woningbouwprogramma betreffen:
 - o gezinnen;
 - o starters/doorstromers;
 - o 1-persoons huishoudens



- uitstromers;
- Het Buitenhuis (B, nu ca. 400 m² voorzieningen) wordt uitgebreid met ca. 500 m² om alle voorzieningen voor het landgoed te huisvesten, waaronder bijvoorbeeld serviceorganisatie, wasserette, kinderdagverblijf, coaching en beweging, dagbesteding, cultuur, kunst(enaars), horeca en vergaderruimte
- De ontwikkeling zal waar mogelijk ruimte kunnen bieden aan nieuwe collectieve woon(-zorg) vormen.
- Toekomstige bewoners worden waar mogelijk betrokken bij ontwikkeling.
- Het beheer van het landgoed wordt zoveel mogelijk door en met de bewoners gedaan.

3.2. Ruimtelijke kaders

- Uitgangspunt is dat de bebouwing niet boven de boomtoppen (ca. 20 tot 25m) uitsteekt. Dit uitgangspunt sluit in principe ook aan bij de gebiedskatern van de provincie. Er wordt onderzoek gedaan naar de (gemiddelde) boomhoogte (onderzoeksvraag).
- Uitgangspunt voor de bebouwing is vooralsnog maximaal 20 meter hoog. Parkeren en bergingen worden waar mogelijk (half)verdiept gerealiseerd
- Hoogbouwvisie: De bebouwing moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk en bijdragen aan de ambities (groei, duurzaam en inclusief). Gezien de ligging van het plangebied wordt geadviseerd om bij bebouwing van meer dan 5 lagen de effecten in beeld te brengen met een Hoogbouweffectrapportage.
- Visie Heuvelrugzone: Visie Heuvelrugzone: Het Landgoed Blom valt binnen het gebied waarvoor de gemeente op dit moment de Visie op de Heuvelrugzone opstelt. Bij de nadere uitwerking van Landgoed Blom is op dit onderdeel afstemming nodig zodat uitgangspunten en voorwaarden uit die visie voor wat de morfologie van de gebouwen en de inpassing in de ruimtelijke context kunnen worden meegenomen (onderzoeksvraag) in het uitwerkingsvoorstel. Daarnaast geeft de visie aan, welke meerwaarde door synergie effecten voor mens en natuur bereikt kan worden en op welke manier ontwikkelingen er aan bij kunnen dragen.
- Welstand: Er dient een beeldkwaliteitsplan of paragraaf te worden opgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt tijdig bij de planuitwerking betrokken,
- Er is een goede samenhang tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande landschappelijke kwaliteit: bebouwing en landschap/natuur zijn in balans. Maximaal 15-20% van de nieuwbouvvelden A en C is daarbij bebouwd (exclusief ondergronds en halfverdiept gebouwd parkeren en inclusief bovengronds gebouwd parkeren), Ondergrondse of halfverdiepte parkeergebouwen worden op een landschappelijk gepaste wijze groen afgewerkt.
- Bouwveld D blijft onbebouwd



3.3. Kaders voor de buitenruimte

Groen & natuur

- Het kloosterterrein aan de Barchman Wuytierslaan 55 ligt buiten de bebouwde kom. Als er grotere vlakken met houtopstanden of houtachtige landschapselementen (b.v. lanen) geraakt worden is de Boswet van toepassing met de Provincie Utrecht als bevoegd gezag.

- Groenvisie en Bomenleiddraad kunnen de verdere planuitwerking waardevolle handreikingen geven. Ook de Groenvisie en Bomenleiddraad zijn daarom van toepassing.
- Een Boom Effect Rapportage (BER) wordt vroegtijdig in het planproces opgesteld. Deze rapportage beschrijft de plaats, kwaliteit, technische staat, conditie, behoudwaardigheid, verplantbaarheid, bedreigingen en randvoorwaarden. De conclusies van de BER maken deel uit van de integrale belangenafweging voor het op te stellen ontwerp. (onderzoeksvraag).
 - o Uitgangspunt is behoud van bestaande bomen en bosstructuren
- Het plangebied grenst aan een bijzonder natuurgebied.
- Het gebied bevindt zich in de nabijheid van diverse flora en fauna waaronder de das: De ontwikkeling moet hier rekening mee houden. De uitkomst van de uitgevoerde Quicksan natuurtoets onderstreept dit belang (zie bijlage 3 voor de samenvatting).
- Nader onderzoek naar leef- en foerageergebieden van aanwezige soorten is noodzakelijk om te komen tot een uitwerkingsvoorstel dat in balans is met de natuurwaarden. Dit nadere onderzoek en de verdere uitwerking van de ontwikkelvisie in een uitwerkingsvoorstel zal samen opgaan en moet onder andere leiden tot een Plan van Aanpak waarin ook voorstellen worden gedaan voor compenserende maatregelen indien noodzakelijk (onderzoeksvraag).
- Uitgangspunt voor de verdere planvorming is dat met het plan de hier aanwezige natuurwaarden waar mogelijk worden versterkt. Daarbij zal breder worden gekeken dan het te herontwikkelen kloosterterrein zelf en zal het natuurgebied de spoorwegdriehoek als geheel worden betrokken (onderzoeksvraag).
- Hou rekening met uitstralende effecten van bewoning op de natuur (bv. licht, geluid, betreding, honden): Zorg voor een groene buffer tussen de bebouwing en de natuur.
- Er is nader onderzoek nodig naar de effecten van de herontwikkeling op de betredingsdruk van het omliggende (natuur)gebied (onderzoeksvraag).
- Ontwerp natuurinclusief: integreer waar mogelijk groene daken, gevels en verblijfplaatsen voor dieren in het bouwontwerp, gebruik natuurvriendelijke, naar binnen gekeerde verlichting en realiseer een groene dooradering van het plangebied.
- Particuliere tuinen zijn niet aan de orde, het landgoed is de gemeenschappelijke tuin van de woon- en werkgemeenschap. Bij voorkeur wordt het landgoed voor bezoek open gesteld.
- Beperk het oppervlak aan verharding in het gebied en richt (gedeelde) buitenruimtes zo in dat ze bijdragen aan de omliggende natuur.

Algemeen

- Bij de inrichting van de openbare buitenruimte is het handboek Inrichting openbare Ruimte (HIOR) van toepassing. Indien de buitenruimte geen openbaar gebied wordt kan het handboek gebruikt worden ter inspiratie.
- Toegankelijkheid: Amersfoort toegankelijk is richtinggevend.

Verkeer en parkeren

- Visie verkeer en vervoer 2030 is van toepassing
- Het plan grenst aan de te realiseren Westelijke Rondweg waardoor de ontsluitingsstructuur verandert. De ontwikkeling sluit aan op het inrichtingsplan Westelijke Rondweg. De verkeersafwikkeling via deze aansluiting wordt nader onderzocht (onderzoeksvraag)
- Het vigerende parkeerbeleid is van toepassing
 - o Parkeernormen auto 2020: categorie 'rest Amersfoort'
 - o Kencijfers fietsparkeren 2020 zijn richtinggevend
- Er wordt zoveel mogelijk uit zicht geparkeerd
- Toepassing van duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd : Deelauto's en deelfietsen
- Tussen de verschillende functies (wonen, zorg(personeel) en voorzieningen) wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van dubbel gebruik van parkeerplaatsen. Ook kan worden gekeken naar een afstemming met het parkeren bij de Kaboutershut en in mindere mate de dierentuin (onderzoeksvraag).

3.4. Kaders vanuit cultuurhistorie & monumentenzorg

- Klooster en eventueel de kloostertuin hebben Rijksmonumentale status: De restauratie is een apart proces maar de Rijksmonumentale status straalt uit op de rest van de gebiedsontwikkeling.
- De Rijksdienst voor Cultuurhistorisch Erfgoed wordt (tijdig) betrokken bij het planproces. Zowel gericht op de gebouwen als op de buitenruimte die onderdeel is van het complex. Op het complex zijn de volgende door het rijk beschermde monumentale percelen:
 - o Amersfoort D 11463 (klooster + achterliggend perceel. Hierop liggen ook diverse losse gebouwen waaronder het Buitenhuis (nu in gebruik bij Stichting Vlinderhuys))
 - o Amersfoort D 11464 (deel klooster)
 - o Amersfoort D 3043 (buren, COA)

3.5. Juridisch-planologische kaders

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad de participatiegids vastgesteld. Bij vaststelling van de participatiegids heeft de raad beslist dat: *"(...) 4. Bij complexe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het in de participatiegids genoemde stappenplan doorlopen wordt en op basis van de modelkeuze zoals beschreven in de notitie 'rol van de raad bij ro-procedures' wordt gekozen voor model 2 of 3, het product 'startnotitie bestemmingsplan' te schrappen."*

Als argumentatie is het volgende opgenomen: *"(...) 4.1 De kaders voor de ontwikkeling zijn al vastgesteld door de raad na de verkenningsfase. Omdat de kaders voor nieuwe complexe ruimtelijke ontwikkelingen door de raad worden vastgesteld aan het eind van de verkenningsfase, is het vaststellen van een startnotitie voor een bestemmingsplan (of Nota van uitgangspunten voor een (pilot) omgevingsplan) overbodig. De notitie 'rol van de raad in ro-procedures' geeft aan welke rol de raad heeft bij bestemmingsplannen. Deze notitie moet worden aangepast aan de nieuwe werkwijze rond het omgevingsplan. Voor de beperkte tijd dat deze notitie nog geldt, stellen we voor nu alleen het besluit te nemen de startnotitie te laten vervallen als de raad kaders heeft gesteld en niet de notitie als geheel aan te passen en opnieuw vast te stellen. Dit besluit heeft geen effect op de modelkeuze. Die blijft gewoon bestaan tot er een nieuwe notitie is. De aanpassing van de notitie 'rol van de raad in ro-procedures' zal in het najaar worden opgepakt en te zijner tijd ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd."*

Gelet op bovenstaande citaten uit het raadsvoorstel van 14 juli 2020 is er geen startnotitie gemaakt voor deze ontwikkeling, maar geldt het onderhavig document om de raad kaders te laten vaststellen. Wél blijft modelkeuze conform de notitie "Rol van de raad in RO-procedures" (raadsbesluit d.d. 26 januari 2010, reg.nr. 3307116) in stand. De ontwikkeling van het Kloosterterrein is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Birkhoven-Bokkeduinen 2008. Een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft in de notitie "Rol van de raad in RO-procedures" uiteengezet hoe om te gaan met RO-procedures. Op basis van de notitie "Rol van de raad in RO-procedures" kan het bestemmingsplan de procedure doorlopen van model 2. Er wordt direct een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Het gaat om een bestemmingsplan met urgente en belangrijke ontwikkelingen die niet passen binnen het geldende planologische regime.

- De realisatie van (zelfstandige) woonzorgwoningen in het bestaande klooster past wel binnen het vigerende bestemmingsplan: Het is evenwel wenselijk om het bestaande klooster mee te nemen in de bestemmingsplanherziening voor het gehele gebied.
- In de toelichting van het bestemmingsplan zullen diverse omgevingsaspecten worden uitgewerkt. Dit betreffen:
 - o Archeologie
 - o Bedrijven en milieuzonering bestaande bedrijven
 - o Bodem
 - o Duurzaamheid
 - o Evt. ladderonderzoek/behoefteonderzoek

- Explosieven onderzoek
- Externe veiligheid
- Flora- en fauna/ecologie
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Milieu effect rapportage (m.e.r.) beoordeling
- Monumentenzorg
- Stikstof
- Trilling
- Verkeer en parkeren
- Water(toets)
- Waterhuishouding

3.6. Financiële kaders

- Overeenkomst van grondexploitatie: De herontwikkeling van het kloosterterrein betreft een particulier initiatief. (financiële) afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente worden vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn getekend voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan college en raad wordt aangeboden
- Plankostenbrief: vooruitlopend op de overeenkomst van grondexploitatie worden de wettelijke plankosten geraamd op basis van de plankosten scan. De plankosten worden door de gemeente op basis van werkelijke bestede tijd in rekening gebracht

3.7. Duurzaamheid

- Er wordt vroeg in het planvormingsproces een Duurzaamheidsvisie en Energieconcept opgesteld waarin is onderzocht of en op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de Leidraad duurzame nieuwbouw. Voor een omschrijving van het proces hanteren we de uitgangspunten van RIB 2019-067 Uitvoering energieneutraliteit, energieleverend en circulariteit in de Nieuwbouw
- Het plan moet voldoen aan de richtlijn klimaatbestendige bouw
- Ontwerp natuurinclusief: integreer waar mogelijk groene daken, gevels en verblijfplaatsen voor dieren in het bouwontwerp, gebruik natuurvriendelijke, naar binnen gekeerde verlichting en realiseer een groene dooradering van het plangebied.
- Er wordt gestreefd naar de toepassing van duurzame mobiliteit: mogelijkheden voor deelmobiliteit
- Bouw circulair: pas hergebruikte materialen toe,
- Koppel hemelwater af.

3.8. Raakvlakken met andere projecten

- Project Westelijke Rondweg: De locatie is gelegen aan de Westelijke rondweg.
- Visie Heuvelrugzone: Dit visietraject loopt parallel aan de planvorming.
- Ontwikkelplannen naastgelegen vakantiepark.

3.9. Inhoudelijke onderzoeksvragen

Een deel van de in dit document beschreven inhoudelijke kaders leidt tot nadere onderzoeksvragen die pas kunnen worden beantwoord aan de hand van (ontwerpend) onderzoek. Dit (ontwerpend) onderzoek vindt plaats in de fase waarin het uitwerkingsvoorstel wordt opgesteld. Onderzoeksvragen die zijn benoemd:

- Natuur: De BER beschrijft de positie en kwaliteit van aanwezige bomen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het handhaven van de aanwezige bomen. Echter niet kan worden uitgesloten dat er bomen zijn die niet behouden kunnen blijven wanneer het gebied wordt ontwikkeld. Dat

wordt pas bij de uitwerking van de ontwikkelvisie duidelijk. In de fase naar uitwerkingsvoorstel wordt aangegeven of er bomen zijn die niet behouden kunnen blijven en/of hoe bomen die verdwijnen in het gebied worden gecompenseerd.

- Natuur: De eerste Quickscan Natuurwaarden bevestigt de aanwezigheid van diverse natuurwaarden in het gebied. Het behoort met name tot het leef- en foerageergebied vleermuizen en dassen. Uitgangspunt voor de verdere planvorming is dat met het plan de hier aanwezige natuurwaarden waar mogelijk worden versterkt. Daarbij zal breder worden gekeken dan het te herontwikkelen kloosterterrein zelf en zal het natuurgebied de spoorwegdriehoek als geheel worden betrokken. Parallel aan het opstellen van het uitwerkingsvoorstel zal er nader onderzoek, naar onder andere de das, worden uitgevoerd. Op basis van ontwerpend onderzoek zal in het uitwerkingsvoorstel worden geduïd wat de eventuele effecten zijn van de herontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden, hoe deze natuurwaarden kunnen worden ingepast en/of hoe negatieve effecten worden gecompenseerd. Dit wordt verwoord in een Plan Van Aanpak.
- Ruimtelijk, Visie Heuvelrugzone: Bij de nadere uitwerking van Landgoed Blom is afstemming nodig met de in ontwikkeling zijnde Visie Heuvelrugzone zodat uitgangspunten en voorwaarden uit die visie voor wat de morfologie van de gebouwen en de inpassing in de ruimtelijke context kunnen worden meegenomen.
- Ruimtelijk, bouwhoogte: Er wordt onderzoek gedaan naar de (gemiddelde) boenhoogte
- Programma: De te realiseren bouwvolumes en daarmee het te realiseren programma is mede afhankelijk van de ruimtelijke/landschappelijke mogelijkheden. Het aantal te realiseren woningen en de onderverdeling naar sociaal, middenhuur en vrije sector wordt via ontwerpend onderzoek nog nader onderzocht.
- Verkeer: Zijn er mogelijkheden om parkeeroplossing te combineren met Kabouterhut en Dierentuin. Mogelijk kunnen er afspraken worden gemaakt voor de huur van parkeerruimte bij de dierentuin (dubbelgebruik)
- Duurzaamheid: Is het mogelijk om aan te sluiten op de asfaltcollectoren van de Westelijke Rondweg.
- Duurzaamheid: Via duurzaamheidsvisie en energieconcept nader in beeld brengen wat de (on)mogelijkheden zijn
- Verkeer: hoe vind de ontsluiting op BW-laan en juiste verkeersafwikkeling mbt Westelijke Ontsluitingsweg plaats?
- Openbare ruimte/ buitenruimte: verhouding openbaar/semi openbaar/privaat en wie wordt eigenaar (gemeente of private partij)?
- Een woonvereniging en coöptatie passen niet binnen de huidige huisvestingsverordening. Wel is er experimenteerruimte opgenomen. Dit zal nader worden onderzocht.
- Werken: Welke mogelijkheden zijn er om (aanvullende) werkvoorzieningen op te nemen in het plan?
- Kunst en Cultuur: Welke mogelijkheden zijn er om (aanvullende) voor kunst en cultuur op te nemen in het plan?

3.10. Opzet uitwerkingsvoorstel

In het uitwerkingsvoorstel wordt het plan uitgewerkt binnen de genoemde kaders en wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen. Voor de ontwikkeling Mgr. Blom bestaat het uitwerkingsvoorstel ten minste uit:

- een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc)
- antwoorden op de gedefinieerde onderzoeksvragen aan de hand van nader (ontwerpend) onderzoek waaronder een Plan Van Aanpak voor het voorkomen, beperken en eventueel compenseren van effecten op aangetroffen natuurwaarden (waaronder de das).
- een beeldkwaliteitsparagraaf
- Een duurzaamheidsvisie

4. Kadern voor proces

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de taakverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer, wordt de beoogde planologische procedure toegelicht en wordt inzicht gegeven in de globale planning en besluitvorming. Ook worden de belanghebbenden en hun belangen in beeld gebracht en wordt benoemd op welke manier de participatie plaatsvindt.

4.1. Projectorganisatie

Rol	Bedrijf/discipline
Initiatiefnemer	Van Wijnen
Woningbouwcorporatie	Omnia Wonen
Zorgpartij	Beweging 3.0
Gemeente	Programma's & projecten
Gemeente	Stedenbouw & landschap
Gemeente	Verkeer
Gemeente	Wonen en Zorg
Gemeente	Werken&voorzieningen
Gemeente	Duurzaamheid
Gemeente	Cultuurhistorie & Erfgoed
Gemeente	Planologie
Gemeente	Communicatie
Gemeente	gebiedsmanager

Het kernteam wordt gevormd door de ontwikkelingsmanagers van Van Wijnen, de betrokken woningbouwcorporatie en de gemeentelijk projectmanager. Van Wijnen is als initiatiefnemer overall in the lead. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling aangegeven.

	Initiatiefnemer	Gemeente
Participatietraject	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder	Meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Bestemmingsplanprocedure	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming

4.2. Communicatie & Participatie

4.2.1. Uitgangspunten

Het doel van het betrekken van belanghebbenden bij de uitwerking van de kaders in een (uitwerkings)plan en ontwerpen is het benutten van hun ideeën en de mogelijkheden die zij zien voor de ontwikkeling. Mogelijk hebben zij ideeën of wensen voor de ontwikkeling waardoor de plannen nog beter worden. De gemeenteraad krijgt door de participatie en de verslaglegging daarvan een goed beeld van alle belangen die er spelen en kan daarmee een zorgvuldig afgewogen besluit nemen.

Omdat de ontwikkeling zich volledig afspeelt op privaat terrein en voor rekening is van de initiatiefnemer, is deze de trekker van de planvorming en de participatie daarover. De rol van de belanghebbenden is meedenken en reageren.

De initiatiefnemer weegt de reacties en neemt deze over waar dat mogelijk is en de plannen daarvan beter worden..

Het college en de gemeenteraad oordelen uiteindelijk over het uitwerkingsvoorstel en het bestemmingsplan en wegen daarbij mee of de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende heeft meegenomen in de uitwerking van de plannen.

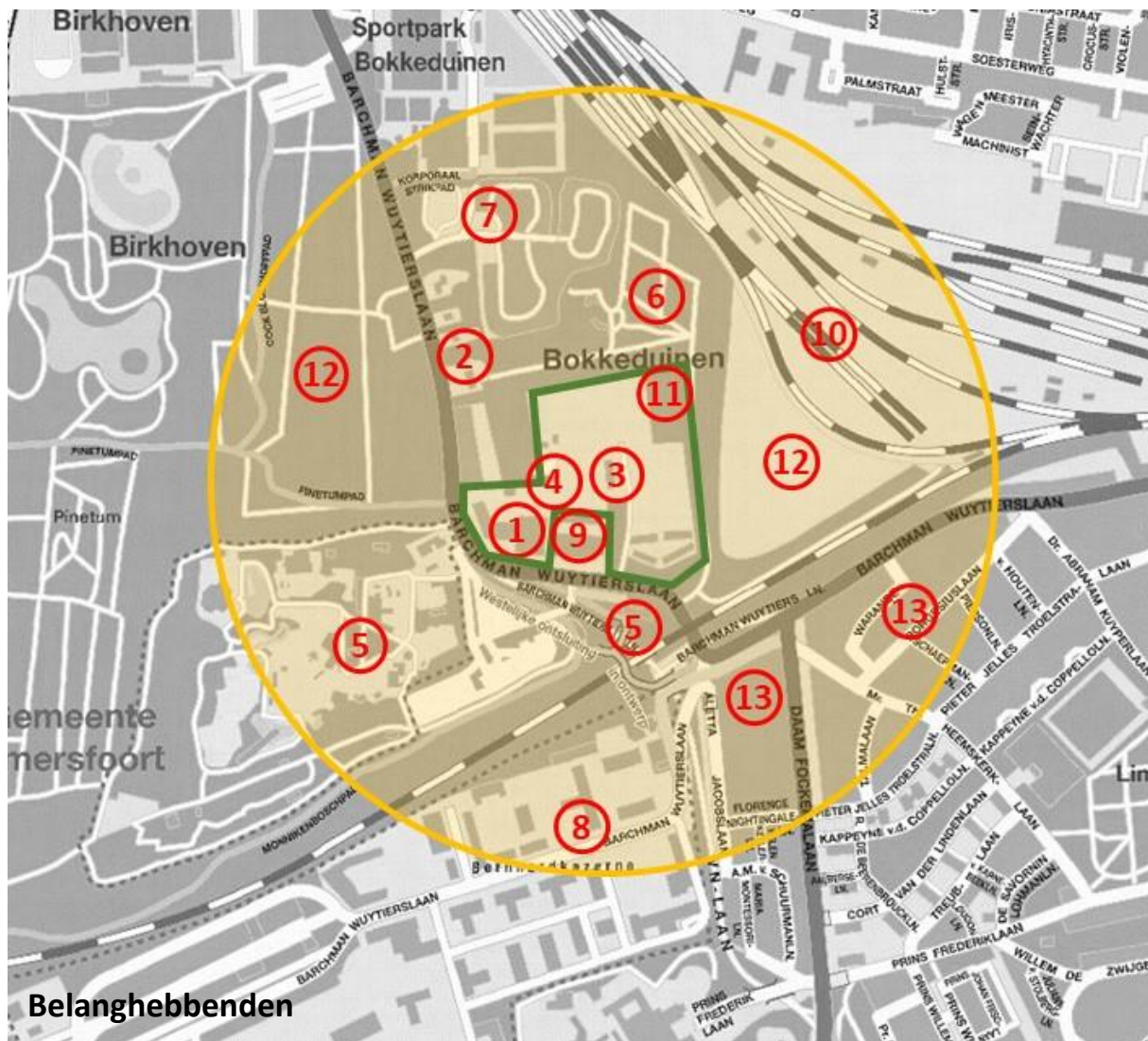
Voor de participatie gelden de volgende uitgangspunten:

- De stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids gevolgd.
- Als niveau van participatie wordt gekozen voor raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen van de initiatiefnemer, die op zijn beurt de reacties zo veel mogelijk verwerkt in een volgende uitwerking.
- Van de participatiebijeenkomsten worden (samenvattende) verslagen gemaakt. Van de online raadplegingen over het concept uitwerkingsvoorstel en het concept bestemmingsplan worden reactienota's gemaakt die bij het aan het college en de gemeenteraad voorgelegde besluit worden gevoegd.

4.2.2. Belanghebbenden en hun belangen

In onderstaand overzicht zijn alle belanghebbenden geïnventariseerd en is aangegeven welk belang ze hebben bij de ontwikkeling.

Wie	Belang	Kaart
Bewoners klooster/ woonzorgcomplex	Verandering omgeving Toekomstige woonkwaliteit	1
Direct omwonenden	Verandering omgeving Effecten op woonkwaliteit	2
Huurders Buitenhuis / Stichting Vlinderhuys	Toekomstige ondernemersmogelijkheden	3
Bewoners losse woningen terrein	Toekomstige woonkwaliteit Blijven of verhuizen	4
Ondernemers omgeving (Dierentuin en Kabouterhut)	Verandering omgeving Effecten op de onderneming	5
Scouting Mondriaan	Verandering omgeving	6
Bungalowpark (Midlandpark Country Club):	Verandering omgeving	7
Bernhardkazerne	Verandering omgeving	8
COA	Verandering omgeving	9
NS/ prorail	Aanwezigheid spoor	10
Bomenstichting	Behoud (waardevolle) bomen	Stedelijk
SGLA	Bewaken transparantie Bewaken toekomstige leefbaarheid	Stedelijk
RCE	Inpassing Rijksmonument(en)	Landelijk
SIESTA	Inpassing Rijksmonument(en)	Stedelijk
Vereniging Flehite	Inpassing Rijksmonument(en)	Stedelijk
Stichting Groen in Amersfoort	Behoud landschappelijke kwaliteit en natuur in het gebied	Stedelijk
Dassenwerkgroep	Behoud leefgebied in het gebied aanwezige das(sen)	11
Vereniging tot bescherming en behoud van bos birkhoven-bokkeduinen	Behoud landschappelijke kwaliteit en natuur in het gebied	12
Natuur en Milieufederatie Utrecht	Nabijheid natuurgebied Effecten van bewoning op flora en fauna	Regionaal
Utrechts Landschap	Nabijheid natuurgebied Effecten van bewoning op flora en fauna Bewaken natuurinclusiviteit	Regionaal
Overige omwonenden	Verandering omgeving	13



4.2.3. Participatie in fase 1: Startbijeenkomsten en kaders voor inhoud & proces

A. Bijeenkomst 3 juli 2019

Op 3 juli 2019 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Belanghebbenden zijn breed uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Niet alle genodigden zijn ingegaan op de uitnodiging. Ook is de bijeenkomst aangekondigd in Stadsberichten van de gemeente. Aanwezig waren:

- Bewoners van het complex
- Direct omwonenden
- Vereniging Behoud Bos Birkhoven en Bokkeduinen (VBBBB)
- Dierenpark Amersfoort
- SGLA
- Stichting Vlinderhuys
- Stichting Groen in Amersfoort
- Stormsterren
- Omnia Wonen
- S.H.O.W.

- De tussenvoorziening
- Beweging 3.0
- Gemeente Amersfoort
- Van Wijnen
- Overig geïnteresseerden (zonder direct belang of organisatie)

Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen door KIMB geïnformeerd over de ambities van KIMB en de mogelijkheden het klooster en kloosterterrein te herontwikkelen. Ook kregen de genodigden de mogelijkheid om aan te geven wat ze belangrijk vonden. De tijdens de avond gestelde vragen zijn inclusief beantwoording opgenomen in bijlage 4.

B. Bijeenkomst 3 februari 2021

Op 3 februari 2021 heeft digitaal een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Er was veel tijd vestreken sinds de eerste bijeenkomst in juli 2019 en in de tussentijd heeft KIMB de percelen per oktober 2020 verkocht aan Van Wijnen

Voor deze digitale bijeenkomst zijn de zelfde belanghebbenden partijen uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst zijn de (nieuwe) initiatiefnemers geïntroduceerd en hebben zijn een toelichting gegeven op de ontwikkelvisie voor het gebied. Verder heeft de gemeente het te doorlopen proces toegelicht aan de hand van de stappen van de Participatiegids.

Tijdens de digitale bijeenkomst konden er via de chatfunctie vragen worden gesteld, welke deels zijn beantwoord tijdens de bijeenkomst. Tot 2 weken na de bijeenkomst was er tijd om vragen te stellen. Alle vragen zijn beantwoord (bijlage 5) en de antwoorden zijn gedeeld met de aanwezigen en via de projectwebsite www.landgoedblom.nl. Belangrijkste zorgen die zijn geuit hebben betrekking op de aanwezige natuurwaarden in het gebied, waaronder de kwaliteit van het groen en de aanwezigheid van de das. Verder maakt een deel van de belanghebbenden zich zorgen over de beoogde maat en schaal van de nieuwe bebouwing in relatie tot de bestaande bebouwde en onbebouwde omgeving.

Bovenstaande zorgpunten zijn benoemd als onderzoeksvragen in voorliggende kaders voor Inhoud & proces.

Voorliggende kaders voor Inhoud & proces zijn in concept voorgelegd aan de geïnventariseerde belanghebbenden waarbij zij de mogelijkheid hebben gehad hierop te reageren. In de reactienota in bijlage 6 zijn de binnengekomen opmerkingen en vragen op de concept-kaders voor inhoud en proces van een reactie voorzien en is aangegeven hoe dit is verwerkt in de kaderstellende notitie. In de reactienota zijn ook alle binnengekomen reacties integraal en anoniem terug te vinden.

4.2.4. Participatie in fase 2: uitwerking in plan

In deze fase werken de initiatiefnemer en de gemeente de vastgestelde kaders uit in een plandocument waarin in woord en beeld onder andere inzicht wordt gegeven in de stedenbouwkundige opzet, de bouwmassa's en het programma.

Op een nader aantal te bepalen momenten (ten minste 2, maximaal 4) gaan de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek met belanghebbenden.. Hiervoor zal een klankbordgroep worden ingesteld waarin belanghebbenden worden geïnformeerd en geraadpleegd. Daarbij zal gekeken worden of en op welke wijze de wensen en ideeën van belanghebbenden mee kunnen worden genomen in de uitwerking.

De initiatiefnemer legt het concept uitwerkingsvoorstel voor aan de belanghebbenden voor een laatste reactie. De initiatiefnemer geeft aan welke reacties wel kunnen worden verwerkt in het plan en welke niet. Dit wordt vastgelegd in een verslag dat samen met het uitwerkingsvoorstel naar het college gaat voor een besluit.

Voor dit type besluit is er geen bezwaarprocedure.

4.2.5. Participatie in fase 3: uitwerking in Bestemmingsplan en ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte

Als het college (en/of de raad) akkoord geeft op het uitwerkingsvoorstel volgt in fase 3 de uitwerking in het bestemmingsplan gevolgd door ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte. De gemeente stelt in deze stap het bestemmingsplan op. De initiatiefnemer en de gemeente bespreken samen de vertaling van het uitwerkingsvoorstel in het bestemmingsplan met de belanghebbenden. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd waarbij formele zienswijzen kunnen worden ingediend. Zie ook 4.3 (bestemmingsplanprocedure)

De uitwerking van het uitwerkingsvoorstel (en bestemmingsplan) in ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte wordt door de initiatiefnemer gedaan. Ook bij deze uitwerkingen is het gewenst om belanghebbenden te raadplegen en de ontwerpen voor te leggen. Dat geldt zeker voor de ontwerpen voor de buitenruimte. Uiteindelijk worden de ontwerpen vertaald in een aanvraag tot omgevingsvergunning

4.2.6. Doelgroep en wijze van communicatie

De gemeenteraad heeft in een amendement op de participatiegids gevraagd om een bij de doelgroep passende aanpak. De doelgroep voor de ontwikkeling van locatie Mgr. Blom bestaat voornamelijk uit omwonenden, potentiële bewoners, gebruikers (zoals Stichting Vlinderhuys) en specifieke belangengroeperingen zoals SGLA, Vereniging Behoud Bos Birkhoven en Bokkeduinen en Groen in Amersfoort.

De initiatiefnemer gaat bij de verdere participatie uit van bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit kunnen inloop- of plenaire bijeenkomsten zijn, maar ook online bijeenkomsten, een spreekuur met vooraf inschrijving of een combinatie. Zeker tijdens de beperkende coronamaatregelen zullen de meeste bijeenkomsten digitaal plaatsvinden. De opkomst en deelname aan de gesprekken tijdens de startbijeenkomst geven aan dat een bijeenkomst een goede vorm van gesprek is voor deze groep belanghebbenden. Afhankelijk van de vragen, betrokkenheid en behoefte is het ook mogelijk een klankbordgroep in te stellen met betrokken belanghebbenden. Deze behoefte wordt tijdens de participatie over voorliggende kaders onderzocht.

Ook bieden initiatiefnemer en gemeente belanghebbenden online gelegenheid om te reageren, bijvoorbeeld via e-mail in het geval mensen niet bij een bijeenkomst kunnen zijn. Voor de communicatie wordt tot slot een e-mailnieuwsbrief gemaakt die verschijnt als er nieuws is. Ook is er een projectwebsite (www.landgoedblom.nl) ingericht waarop de belanghebbenden de voortgang van het project kunnen volgen. Daarnaast worden de communicatiekanalen van de initiatiefnemer en de (online) kanalen van de gemeente ingezet om belanghebbenden te informeren.

4.3. Bestemmingsplanprocedure

Gelet op paragraaf 3.4 is het proces om tot een nieuw bestemmingsplan te komen kort samengevat als volgt:

- Vooraankondiging:
Gedurende fase 2 (uitwerking kaders in uitwerkingsvoorstel) / voorafgaand aan fase 3 (uitwerking uitwerkingsvoorstel in bestemmingsplan en ontwerp) publiceert burgemeester en wethouders een vooraankondiging (zoals voorgeschreven in artikel 1.3.1 van de Besluit ruimtelijke ordening). In de vooraankondiging wordt bekendgemaakt dat de voorbereidingen van start gaan voor een nieuw bestemmingsplan.
- Burgemeester en wethouders stellen op basis van het uitwerkingsvoorstel een concept-ontwerpbestemmingsplan op.
- Burgemeester en wethouders en initiatiefnemer voeren participatie uit: voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt een inloopavond georganiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken over het conceptontwerpbestemmingsplan. Naar alle geïnventariseerde belanghebbenden wordt een

informatieve brief gestuurd over het nieuwe bestemmingsplan, de procedure en de uitnodiging voor de inloopavond.

- Het wettelijk vooroverleg:
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 van de Besluit ruimtelijke ordening) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit kan eventueel gelijktijdig met de participatie over het concept-ontwerpbestemmingsplan.
- De reacties van de participatie en het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt de raad op de hoogte gebracht met een raadsinformatiebrief. Raadsleden hebben twee weken de tijd om te bepalen of zij het ontwerpbestemmingsplan in De Ronde willen bespreken.
- Formele bestemmingsplanprocedure:
De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze indienen. Dit wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de Stadsberichten van Stad Amersfoort, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt in papieren vorm ter inzage gelegd op het stadhuis, maar ook digitaal via de gemeentelijke website ww.amersfoort.nl/bestemmingsplannen en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Na afloop van de zienswijzeperiode (inzageperiode), stelt burgemeester en wethouders een zienswijzennota op. Hierin staat hoe met de zienswijzen om te willen gaan en of deze tot aanpassingen aan het plan leiden. Burgemeester en wethouders leggen vervolgens het (gewijzigd) bestemmingsplan (samen met de eventuele zienswijzennota) ter vaststelling voor aan de raad.
- Het presidium besluit of het bestemmingsplan eerst in De Ronde wordt besproken of direct in Het Besluit. In De Ronde is inspreken mogelijk. Bij Het Besluit wordt gestemd over de vaststelling van het bestemmingsplan en eventuele aanpassingsvoorstellen die de raadsleden indienen. Als de raad instemt met het voorstel, dan is het bestemmingsplan vastgesteld.
- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling wordt binnen twee weken na vaststelling gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling wordt het plan zes weken na vaststelling gepubliceerd. Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na publicatie beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventuele beroep schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet.
- Als er geen beroep wordt ingediend, of als de Afdeling van de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

4.4. Toetsing

De gemeente kent twee onafhankelijke toetsingscommissies, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en Woon Advies Commissie (WAC). Daarnaast kent de afdeling Leefomgeving (LO) een interne toetsingscommissie om plannen te toetsen op aspecten van onderhoud en beheer

Het is van belang om deze toetsingscommissies tijdig om advies te vragen. Zo is het verstandig om het concept uitwerkingsvoorstel voor advies te leggen aan de CRK en de toetscommissie van LO.

WAC wordt in principe pas betrokken in de uitwerkingsfase waarin de gebouwonwerpen en het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden gemaakt.

4.5. Vervolproces en planning

- Welke stappen volgen na het vaststellen van de kaders en wanneer (op het niveau van kwartaal)
- Verwijzing naar de stappen conform participatiegids en het stappenplan voor complexe projecten.
- Wanneer komt wie (college, raad) weer in positie, wie besluit waar over. In principe besluit raad niet over uitwerkingsplan, tenzij in de uitwerking blijkt dat afgeweken moet worden van de kaders

Projectfase	Wat	Wie	besluitvorming	Wanneer
Verkenning	Opstellen kaders	Gemeente, initiatiefnemer		1 ^e kwartaal 2020
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer		2 ^e kwartaal 2021
Verkenning	Besluitvorming kaders	gemeente	Gemeenteraad	2 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		2 ^e / 3 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer,		3 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Toetsing Uitwerkingsvoorstel	CRK, toetsoverleg LO		3 ^e /4 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College (eventueel gemeenteraad)	4 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente		3 ^e /4 ^e kwartaal 2021
Bestemmingsplan	Ontwerp bestemmingsplan	Gemeente	College	1e kwartaal 2022
Bestemmingsplan	Definitief bestemmingsplan	Gemeente	Gemeenteraad	4 ^e kwartaal 2022
Uitwerking in ontwerp	Gebouwontwerp	Initiatiefnemer		PM
Uitwerking in ontwerp	Inrichtingsplan Openbare Ruimte	Initiatiefnemer		PM
Vergunning	Omgevingsvergunning	Initiatiefnemer, gemeente	College	PM
Realisatie				PM

4.6. Kosten

De herontwikkeling van het Kloostercomplex is een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het in rekening brengen van die kosten noemen we kostenverhaal.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De te verhalen kosten vallen in twee categorieën uiteen; kosten voor de planologische procedure en overige plan- en apparaatskosten. Deze kosten betreffen onder andere door de gemeente te maken kosten verband houdende met de begeleiding van uw initiatief. Vooruitlopend op de anterieure overeenkomst zijn de plan- en apparaatskosten geraamd met behulp van de plankostenplan en zijn er via een plankostenbrief afspraken gemaakt over de betaling.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Artikel AD, 30 oktober 2020

Bijlage 2: Ontwikkelconcept Landgoed Blom

Bijlage 3: Samenvatting Quicscan Natuurwaarden

Bijlage 4: Vragen en antwoorden renovatie en nieuwbouw Mgr. Blom, bijeenkomst 3 juli 2019

Bijlage 5: Vragen en antwoorden renovatie en nieuwbouw Mgr. Blom, digitale bijeenkomst 3 februari 2021

Bijlage 6: Reactienota herontwikkeling Mgr. Blom