

- CONCEPT -

Kaders locatie Zandbergenlaan 44 (Amerhorst)



Inhoudsopgave

1. Initiatief	3
2. Participatie	4
2.1 Belanghebbenden	4
2.2 Participatie in de verkennende fase	4
3. Inhoudelijke kaders	5
3.1 Ruimtelijke uitgangssituatie	5
3.2 Ruimtelijke kaders	6
3.3 Openbare ruimte	7
3.4 Wonen	7
3.5 Duurzaam bouwen	8
3.6 Verkeer en parkeren	9
3.7 Juridisch-planologische kaders	10
4 Vervolg	10
4.1 Proces	10
4.2 Rolverdeling gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden	11
4.3 Planning	12

Bijlage:

Vergelijkingstabel wensen Habion/Amaris en omwonenden locatie Amerhorst

1. Initiatief

Voor de locatie Amerhorst aan de Zandbergenlaan willen Amaris, Habion en Vastgoed Zorgsector de huidige, sterk verouderde bebouwing (één gebouw, 83 zorgplaatsen/eenkamer verpleeghuis-eenheden) slopen en vervangen door twee gebouwen. Gebouw A (40 tweekamerappartementen) zal worden verhuurd aan Amaris Zorggroep. Het gaat dan om een kleinschalige woonvorm voor senioren met een intensieve zorgbehoefte in een deels gesloten setting. Met dit zorgconcept is het mogelijk kwalitatief goede zorg te bieden en tegelijkertijd rekening te houden met de behoefte aan privacy van bewoners en hun naasten. Hierbij krijgen naasten volop de mogelijkheid om te participeren in de zorgverlening van de bewoners.

Gebouw B bevat 36 driekamerappartementen in de vrije huursector. Hier zijn ouderen met eventueel een zorgvraag de doelgroep. Door meer bewoners met een (verwachte) zorgvraag bij elkaar te huisvesten wordt 24 uurs-zorg op deze locatie mogelijk gemaakt. Habion en Amaris willen ook de wijkbewoners ondersteunen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Hierbij worden ook de gemeente en het wijkteam betrokken. In gebouw B komt een gemeenschappelijke ruimte die direct toegankelijk is vanaf de straat. Hier kunnen bewoners van Habion, Vastgoed Zorgsector en Amaris Zorggroep elkaar ontmoeten, maar ook buurtbewoners zijn van harte welkom. Er kunnen activiteiten worden georganiseerd, bijvoorbeeld vanuit het wijksteunpunt om de wijkbewoners te stimuleren naar elkaar om te zien. Er is bovendien een kantoor van Amaris Thuiszorg in een appartement van de Amerrank gevestigd om zorg in de wijk aan te bieden.



De bestaande woningen voldoen niet aan de wensen van senioren. Per persoon/huishouden is behoefte aan meer ruimte en privacy. Bij behoud van ongeveer hetzelfde aantal woningen neemt het benodigde volume daarom toe. De oppervlakte van de planlocatie biedt maar beperkte ruimte om dit nieuwe volume te realiseren, omdat ook rekening gehouden moet worden met de benodigde ontsluiting, verblijfsruimte rond de gebouwen, parkeren en andere voorzieningen.

Hetzelfde geldt voor de parkeerbehoefte. Bij vernieuwing van bebouwing of bestemming worden de meest recente parkeernormen gehanteerd. Door de algemene toename van de mobiliteit, het autobezit en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen is er meer parkeerruimte nodig dan toen de huidige gebouwen in gebruik werden genomen en (dus) op eigen terrein beschikbaar is. Daarnaast is sprake van een hoge parkeerdruk in de omgeving. Met de planontwikkeling voor de Amerhorst op zich kan dit probleem op gebiedsniveau niet worden opgelost. Daarom is een integrale aanpak vereist, waarbij de actoren in het gebied die kunnen bijdragen aan het oplossen van de parkeerproblematiek, betrokken worden.

De locatie ligt in een gebied dat op maaiveld gekenmerkt wordt door een grote hoeveelheid bestrating. Doel van het initiatief moet zijn om, naast het realiseren van het vereist bouwvolume, ook meer groen te realiseren.

2. Participatie

2.1 Belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden zijn:

- Habion/Amaris/VgZ: vernieuwing van Amerhorst, om te voorzien in de veranderende zorgvraag en het daarbij passende woningaanbod, met een haalbare businesscase.
- Bewoners Amerrank, Zandbergenlaan en Bosrand: woonplezier, behoud waarde woningen, verkeersveiligheid, geen parkeeroverlast.
- Regiokantoor Youké: bedrijfsvoering (jeugdhulpverlening), bereikbaarheid, parkeren.
- Elimkerk (stadsgemeente met ongeveer 1.500 leden): bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheid tijdens de wekelijkse bijeenkomsten op zondag, verkeersveiligheid, waarde vastgoed.
- Johannes Calvijnschool (117 leerlingen): bereikbaarheid, parkeren, waarde vastgoed.
- Tennisvereniging Flehite: bereikbaarheid, parkeren, verkeersveiligheid.

2.2 Participatie in de verkennende fase

De herontwikkeling van Amerhorst is al enige tijd gaande. In 2014 en 2019 is het initiatief van Habion/Amaris door de gemeente op haalbaarheid getoetst. Op basis van deze toets heeft Habion/Amaris een plan uitgewerkt, inclusief een ontwerp.

In het voorjaar van 2020 hebben de initiatiefnemers de direct belanghebbenden in een op een gesprek geïnformeerd over de plannen. Een eerste kaderstellende notitie over de Amerhorst is op 19 januari 2021 tijdens de Ronde besproken door de gemeenteraad. Uw raad vond de notitie toen nog niet rijp voor besluitvorming. Daarna hebben de initiatiefnemers met de buurt overlegd over de uitgangspunten en uitwerking van het plan. Uit een bijeenkomst voor de buurt in juli 2021 is gebleken dat de omgeving zich onvoldoende gehoord voelde.

In september 2021 is een klankbordgroep opgericht. In deze klankbordgroep werken Habion en Amaris samen met een vertegenwoordiging van omwonenden en met de gemeente Amersfoort.

In gezamenlijk overleg is een 'vergelijkingstabel' opgesteld, waarin op verschillende onderdelen het standpunt van zowel de klankbordgroep als initiatiefnemers is verwoord. Daaruit blijkt dat er op een aantal onderdelen, bijvoorbeeld bouwmassa en bouwhoogte, verschil van inzicht blijft. Deze tabel is gedeeld en besproken met de buurt en vormt een integraal onderdeel van deze kaderstellende notitie (bijlage 1).

Op 21 september vond opnieuw een bewonersbijeenkomst plaats, waarbij ook wethouder Dijksterhuis en vijf raadsleden aanwezig waren.

Via inloopbijeenkomsten, nieuwsbrieven en een website worden de omwonenden en andere betrokkenen over het verloop van de planvorming geïnformeerd.

Wijziging van de plannen

Naar aanleiding van het participatietraject zijn de plannen van Habion op een aantal onderdelen gewijzigd. De belangrijkste:

- Gebouw A is gespiegeld, waardoor de tuin aan de Zandbergenlaan komt en daarmee meer openheid creëert in de Zandbergenlaan. De afstand tot de Bosrand is daarmee groter geworden.
- Gebouwen A en B zijn verschoven op de plot, waardoor de gebouwen verder van de omliggende bebouwing komen te liggen.
- Parkeren is opgelost op eigen terrein.
- Het wegprofiel van de Zandbergenlaan is verbeterd qua aansluiting op gebouw A.

Verder is veel tijd en energie gestoken in de uitleg van het plan en de onderbouwing daarvan, met behulp van een maquette en een 3D model met zichtpunten, bezonningsstudies en dronebeelden voor de hoogbouw.

3. Inhoudelijke kaders

3.1 Ruimtelijke Ausgangssituatie

Het gaat om een locatie aan de Bosweg en Zandbergenlaan, direct ten zuiden van de Bosweg 73. Er is een toegangsweg vanaf de Bosweg en de Zandbergenlaan.

Het huidige gebouw de Amerhorst heeft zeven bouwlagen (hoogte 22 meter) en heeft aan de zuidzijde een terrastuin. Aan de oostzijde van de Amerhorst (ten noorden van de Amerhorst) ligt een parkeerplaats met ongeveer 25 parkeerplaatsen, bereikbaar via de Zandbergenlaan. Tussen de Amerhorst en het schoolplein, aan de westzijde van de Amerhorst, liggen 30 parkeerplaatsen aan de toegangsweg op eigen terrein, bereikbaar via de Waterdaal.

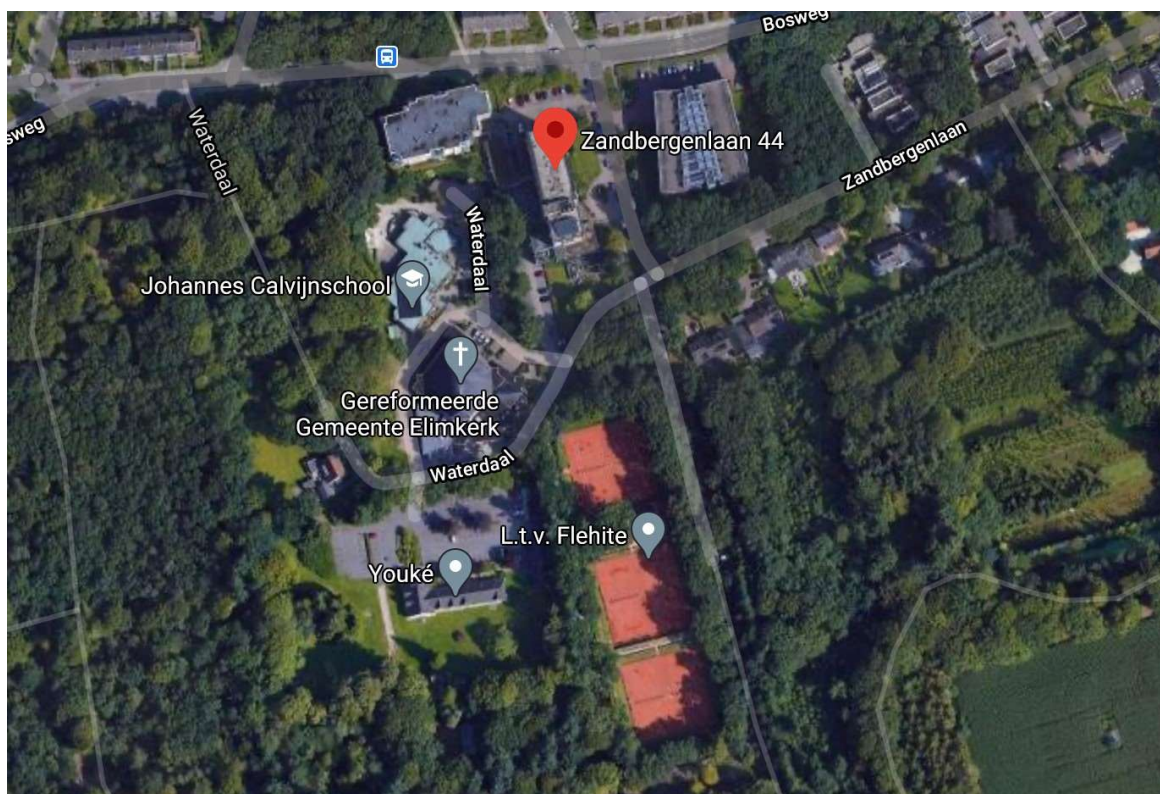
Het plangebied ligt tussen het parkbos Nimmerdor, de uiterste uitloper van de Heuvelrug, en het Leusderkwartier, dat hier de overgang vertoont van een vooroorlogse woonwijk met (geschakelde) eengezinswoningen naar een naoorlogse stempelverkaveling met appartementen rondom een gemeenschappelijke groene ruimte (het veldje tussen Réaumurstraat, Kelvinstraat en Bosweg). Rond de locatie bevinden zich verschillende soorten woningtypen: vrijstaand villa's (Zandbergenlaan oost), appartementencomplex De Bosrand, de 3,5 laags appartementen aan de Bosweg en woonstraten met eengezinswoningen. Direct naast de planlocatie liggen diverse voorzieningen: een kerkgebouw en een school met regionale functie, tennisvereniging Flehite, het

regiokantoor van jeugdhulporganisatie Youké en diverse toegangen voor automobilisten, fietsers en voetgangers tot het bos Nimmerdor.

Het plangebied is te karakteriseren als 'complexen in een bosachtig gebied'. De bosachtige sfeer wordt daarbij vooral bepaald door enkele grote bomen, boomgroepen en vakken met volgroeid bosplantsoen, die met hun bladerdak het beeld bepalen, en door zicht op de boomkruinen van het nabije parkbos Nimmerdor. Op maaiveld daarentegen wordt het beeld door een grote hoeveelheid aan bestrating bepaald, voor de grote hoeveelheid parkeerplekken, nodig voor de verschillende functies in het gebied. Die parkeerplekken worden echter alleen op piekmomenten volledig gebruikt.

Het gebied is een belangrijke schakel tussen het dichtbevolkte Leusderkwartier en de recreatiemogelijkheden in parkbos Nimmerdor en - verder ten zuiden - landgoed Den Treek. Daardoor worden de wegen en paden in het gebied - zeker in het weekend - druk gebruikt door recreanten.

De Zandbergenlaan kent op dit moment twee verschillende gezichten: de oostelijke tak is een fraaie bomenlaan en ondersteunt het beeld van de aanliggende wijk met vrijstaande eengezinswoningen. De noordtak tussen Amerhorst en De Bosrand is een 'schrale' ruimte met weinig opgaand groen.



3.2 Ruimtelijke kaders

De uitstraling van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte moet passen bij de omgeving (complexen in een bosachtig gebied). Belangrijk daarbij is:

- Efficiënte (en beperkte) inzet verharding maaiveld.
- Fijn en veilig aanbod (gemeenschappelijke) buitenruimten rondom het nieuwe complex, gelet op doelgroep en omliggende functies (kerk, school, tennisvereniging, bezoekers Nimmerdor).
- Kleine korrel/voetprint van de gebouwen op maaiveld biedt kansen voor meer beleving van het groen op en rond de locatie. Losse gebouwen met toegankelijke tussenruimte.

Op deze manier is hoogte van negen bouwlagen (of meer) minder bepalend voor de gebiedskwaliteit en is de overschrijding van het bouwvlak en de toename van het bouwvolume acceptabel.

- Zorgvuldige positionering van de nieuwe gebouwen van de Amerhorst, waarbij niet alleen de afstand tot gebouw De Bosrand van belang is (privacy, lichttoetreding/schaduw), maar ook de kwaliteit van de tussenliggende ruimte. Er moet een passende balans gevonden worden tussen de bestaande en nieuwe bouwvolumes.
- Bebouwing hoger dan negen lagen: in de uitwerkingsfase een hoogbouweffectrapportage maken om te onderzoeken hoe het gebouw past in de omgeving.
- Gebruik en aanpassing van (haaksparkeren op) de Zandbergenlaan is alleen mogelijk onder de voorwaarde dat hier een goede en veilige laan ontstaat. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met optimale groeikansen voor bomen. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Zandbergenlaan is mogelijk door het maken van een goede bomenlaan die de ruimte tussen de gebouwen verzacht en vanuit de appartementen het parkeren voor een deel aan het zicht onttrekt.

3.3 Openbare ruimte

- Samenhang in laanstructuur Zandbergenlaan, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een stevige laanbeplanting in het deel tussen Amerhorst en De Bosrand.
- Groene karakter in en rond het plangebied waar mogelijk versterken, bijvoorbeeld door meer recreatieve beleving van de toegang naar Nimmerdor via de Zandbergenlaan.
- Een goede buitenruimte/tuin realiseren voor bewoners van De Amerrank en Amerhorst met dezelfde verblijfskwaliteit als de huidige tuin.
- Trottoirs moeten geschikt zijn voor rollators en scootmobielen.
- Vrij uitzicht over de Zandbergenlaan naar het bos Nimmerdor in de noord-zuidrichting en aandacht voor het in stand houden van de beleving van en het zicht op de groene omgeving vanuit de Zandbergenlaan in de oost-west richting.

3.4 Wonen

De komende 20 jaar neemt het aantal huishoudens met 75-plussers in Amersfoort sterk toe, van ongeveer 7.300 naar 14.000. Dit betekent dat in 2040 zo'n 20% van de Amersfoortse huishoudens 75-plusser is, bijna een verdubbeling dus. Daarmee ontstaat in Amersfoort een tekort aan woningen voor deze doelgroep (met en zonder zorgvraag). Deze tekorten lopen in de tijd verder op. In 2040 wordt zonder toevoegingen een tekort in geclusterd wonen verwacht van 2.690 tot 3.840 woningen (onderzoek Companen, 2021). Voor de zware zorg wordt in 2040 een tekort verwacht van 840 tot 970 plekken (onderzoek Companen, 2021). Vanuit dit oogpunt is de ontwikkeling van Amerhorst zeer gewenst.

Kleinschalige woonvormen met zelfstandige eenheden

Zorgaanbieders zien dat er in verzorgingshuizen een teruglopende vraag is naar 'traditionele plekken'. Ondanks dat er tegelijkertijd een tekort is aan geclusterde woonvormen voor ouderen. Mensen vinden het fijn om een zekere mate van privacy te hebben en willen meer regie over hun eigen leven behouden, ook wanneer er een intensieve zorgvraag is. Het is dus niet verwonderlijk dat zorgaanbieders vaker kiezen voor geclusterd wonen, zodat bewoners in een eigen appartement wonen, meer contact met burens kunnen hebben en zelf de regie over hun leven hebben. Kleinschalige woonvormen zijn hierbij meer in trek dan grootschalige.

Senioren willen zo lang mogelijk vitaal blijven, ertoe blijven doen en zorg uitstellen zolang dat kan.

Habion, Amaris en Vastgoed Zorgsector zetten in op zelfstandig wonen in een beschermde woonvorm waar bewoners in een eigen woning wonen, eventueel zorg ontvangen en waar zij elkaar kunnen ontmoeten.

In Amersfoort heeft ongeveer 60% van de senioren recht op een sociale huurwoning en er is ook behoefte aan vrije sector huurwoningen.

Doelgroepen

De bewoners van de Zandbergenlaan e.o. vinden over het algemeen dat zij in een fijne buurt wonen. Zij voelen zich veelal ook betrokken bij hun woonomgeving. Met het toevoegen van vernieuwende concepten in de vorm van woningen in de sociale huur, het middensegment en de vrije sector voor ouderen, kan doorstroming worden gestimuleerd en worden huidige bewoners behouden voor de buurt en stad.

Uit de bredere analyse van de wijk blijkt dat de bewoners van omliggende eengezinswoningen relatief wat ouder zijn dan in de omliggende wijken. Het inbreidingsplan voor de Zandbergenlaan kan bijdragen aan de doorstroming van ouderen. De focus ligt op doorstroom van oudere bewoners uit de buurt.

Het voorgestelde gemengde programma voor wonen en zorg sluit goed aan bij de ambities van het Deltaplan Woonopgave Amersfoort met betrekking tot ouderenhuisvesting.

3.5 Duurzaam bouwen

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen zijn bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig mogelijk te doen.

De norm in Amersfoort is dat nieuwbouw energieneutraal is en circulair wordt gebouwd en dat nieuwe plannen klimaatbestendig zijn, om hittestress en verdroging te voorkomen.

De initiatiefnemer stelt een duurzaamheidsvisie en energieconcept op, waarin wordt onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van raadsbrief RIB 2019-067 (uitvoering energieneutraliteit, energielevering en circulariteit in nieuwbouw). De gemeente Amersfoort is mede-initiatiefnemer van het [Convenant Duurzame Woningbouw](#) en heeft dit getekend met een grote groep andere partijen. Hierin wordt het uitgangspunt gegeven ten aanzien van de verschillende duurzaamheidsthema's en hoe hier afspraken over gemaakt worden. Daarnaast is er meer achtergrondinformatie te vinden over de ambitie van de gemeente en wat we verwachten van een duurzaamheidsvisie van ontwikkelaars in de [Leidraad duurzame nieuwbouw](#) en de [Richtlijn klimaatbestendige bouw](#). Voor Amerhorst geldt deze richtlijn als harde minimale eis.

In de duurzaamheidsvisie wordt uitgewerkt hoe invulling gegeven kan worden aan de vier pijlers: energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. In een latere fase zal de duurzaamheidsvisie verder worden uitgewerkt in een duurzaamheidsplan met concrete maatregelen.

3.6 Verkeer en parkeren

Parkeereis bij het beoogde programma:

Nieuwbouw Amershorst (parkeernormen 2020)		parkeernorm			
	type woning	aantal	bewoners	bezoek	totaal
Amerrank	aanleunwoning	53	0,6	0,3	47,7
Amerhorst A	verpleeghuis	40	0,5		20,0
Amerhorst B	aanleunwoning	36	0,6	0,3	32,4
Totaal					100,1
Parkeereis (totaal; afgerond)					101

NB: het Coalitieakkoord 2022-2026 gaat uit van lagere normen voor bezoekersparkeren en een groter gebied waar vergunningparkeren geldt.

Een gebouwde parkeervoorziening (ondergronds of halfverdiept parkeren) voor de vrije huur appartementen is financieel onhaalbaar. Habion realiseert in haar complexen geen ondergrondse parkeervoorzieningen meer, omdat de praktijk leert dat die meestal leeg staan, gezien het beperkte autogebruik van de doelgroep (senioren met een zorgvraag). Die doelgroep heeft een beperkt budget en kan/wil daarom geen extra huur betalen voor een ondergrondse parkeerplaats. Dat geldt zeker voor de locatie Amerhorst, met in de directe omgeving gratis parkeerruimte (geen vergunningparkeren).

Onderkend wordt dat parkeren in en om de Amerhorst twee verschillende dimensies kent. De eerste is het sec realiseren van de eigen parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners/gebruikers van de Amerhorst en de Amerrank. Voor de Amerrank zijn nu ongeveer 23 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar voor 53 woningen. Als die 53 woningen allemaal verhuurd worden aan ouderen (wat overigens nu tijdelijk niet het geval is), is dat voldoende.

In afwijking van de parkeereis voor het totaal van 101 parkeerplaatsen kan vooralsnog worden volstaan met het realiseren van 90 parkeerplaatsen. Daarbij moet worden aangetoond dat op eigen terrein of in de Zandbergenlaan nog voldoende ruimte aanwezig is om, als dit toch noodzakelijk blijkt, 11 aanvullende parkeerplaatsen volgens de parkeereis te kunnen realiseren. Als de Amerrank op enig moment meer reguliere huurders krijgt buiten haar doelgroep (ouderen) kan de parkeerbehoefte veranderen. Dit moet door Habion tweejaarlijks worden onderzocht en gerapporteerd aan de gemeente. In onderling overleg bepalen Habion en de gemeente de eindtermijn van deze tweejaarlijkse evaluatie. Door de gemeente is aangegeven dat in de planuitwerking boven op de huidige parkeersituatie 11 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Uit eerste studies vanuit Habion/Amaris blijkt dat te kunnen.

De tweede dimensie betreft het op piekmomenten aantoonbare tekort aan parkeerplaatsen voor gebruikers van de kerk, school met regionale functie en de tennisvereniging. Afstemming met de omgeving en nader onderzoek naar beschikbaarheid, behoefte, mogelijke toename van aantal parkeerplaatsen en gebruik is nodig om het parkeervraagstuk voor de wijk op te lossen. Dit staat los van de ontwikkelopgave van de herontwikkeling van de Amerhorst.

Het uitgangspunt is dat de huidige parkeersituatie niet mag verslechteren door de vernieuwing van de Amerhorst. Het onderzoeksgebied bestaat uit de noord-zuidpoot van de Zandbergenlaan (de oostwestpoot is uitgesloten), Waterdaal tot de oude pastoorswoning achter de Elimkerk (het fietspad dat toegang geeft tot Nimmerdor is uitgesloten) inclusief de parkeerplaatsen rond de kerk en de school, het parkeerterrein bij het kantoor van

Youké en de toegangsweg tot bos Nimmerdor en tennispark Flehite tot de laatste tennisbaan. In het parkeerbeleid zijn richtlijnen voor acceptabele loopafstanden opgenomen.

Omdat het aantal bewoners/woningen gelijk blijft, blijft ook de verkeerdruk rond de locatie gelijk. Een nieuwe inrichting van de Zandbergenlaan moet voldoen aan alle eisen die gesteld worden aan een bestemmingsweg met beperkte verkeerdruk. Speciale aandacht is nodig voor de verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen, ouderen, bezoekers en gebruikers van het tennispark en het bos.

De Zandbergenlaan is afgesloten van de Arnhemseweg en een deel van de Boslaan. Deze situatie blijft gelijk. De ontsluiting van De Amerhorst en Amerrank geschiedt uitsluitend via de Zandbergenlaan.

3.7 Juridisch-planologische kaders

Op de locatie staan nu twee gebouwen die met een paviljoen aan elkaar zijn verbonden. Beide gebouwen hebben in het geldende bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek (4 september 2018) de bestemming ‘maatschappelijk’, functieaanduiding ‘zorginstelling’. De plannen van de initiatienemers passen qua functie en omvang van de bebouwing niet in het huidige bestemmingsplan, dus het bestemmingsplan zal moeten worden herzien. De bewoners van de zelfstandige woningen in gebouw B en de Amerrank wordt ondersteuning aangeboden voor de dagelijkse levensbehoeften en voor zorg op maat, inclusief zware zorg voor ouderen, voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of voor daarmee vergelijkbare doelgroepen.

Om te waarborgen dat de woningen worden toegewezen aan de doelgroep stellen initiatiefnemers voor dat de toewijzing gebeurt door Habion/Amaris Klantcentrum (en niet zoals bij reguliere woningen volgens het reguliere Woonruimte verdeelsysteem). Dit omdat de woningen bedoeld zijn voor kwetsbare ouderen met een zorgvraag en voorkomen moet worden dat woningzoekenden zonder zorgvraag in te grote getale instromen. Dat zet de levering van zorg op termijn onder druk.

4 Vervolg

4.1 Proces

Het opstellen van een kaderstellende notitie maakt onderdeel uit van fase 1 (verkenning), conform het proces zoals beschreven in de Participatiegids. Voordat de kaderstellende notitie wordt aangeboden aan het college wordt de concept kaderstellende notitie voor raadpleging voorgelegd aan belanghebbenden. Die hebben in dit geval al gereageerd op een eerder concept van deze notitie. Hun opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt. De eventueel aangepaste kaders worden vervolgens ter vaststelling aan het college voorgelegd en daarna aan de raad.

Fase 1: verkenning

1. Voeren van gesprekken met belanghebbenden over kansen, aandachtspunten en zorgen rond het initiatief.
2. Opstellen kaderstellende notitie.
3. Participatie over kaderstellende notitie.
4. Vaststellen kaderstellende notitie door gemeenteraad.

Fase 2: uitwerking kaders

1. Onderzoeksvragen beantwoorden samen met omgeving. Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.
2. Opstellen stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid, etc.
3. Participatie over het op te stellen stedenbouwkundig plan en andere uit te werken kaders.
4. Vaststellen uitwerkingsvoorstel door gemeenteraad.

Fase 3: opstellen omgevingsplan en ontwerp

1. Uitwerken gebouwoontwerp, buitenruimte en openbaar gebied voor aanvraag omgevingsvergunning.
2. Opstellen ontwerp-omgevingsplan en omgevingsvergunning (door gemeente).
3. Ter visielegging ontwerp-omgevingsplan en omgevingsvergunning (coördinatie)
4. Vaststellen omgevingsplan en omgevingsvergunning (door gemeenteraad).

4.2 Rolverdeling gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden

De initiatiefnemer (Habion/Amaris/Vastgoed Zorgsector) is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie, zowel in de verkenningsfase als de uitwerkingsfase.

De rol van de belanghebbenden in de verkenningsfase (fase 1) is meedenken over het initiatief (klankbordgroep) en reageren op de kaderstellende notitie.

De initiatiefnemer stelt in de uitwerkingsfase (fase 2) het stedenbouwkundig plan en aanverwante plannen op en betreft belanghebbenden daarbij. De rol van belanghebbenden is reageren op de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing en meedenken over de inrichting van de buitenruimte.

De gemeente stelt vervolgens het bestemmingsplan/omgevingsplan op.

Kostenverhaal

De gemeentelijke kosten, verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht (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. Daarbij gaat het onder andere om door de gemeente te maken kosten die verband houden met de begeleiding van het initiatief.

4.3 Planning

projectfase	wat	wie	besluitvorming	wanneer
verkenning	opstellen kaderstellende notitie	gemeente		sep/okt 2022
verkenning	raadplegen belanghebbenden	initiatiefnemer, gemeente		Q4 2022
verkenning	vaststellen kaderstellende notitie	gemeente	college	
verkenning	besluitvorming kaderstellende notitie	gemeente	gemeenteraad	Q1 2023
uitwerking	opstellen uitwerkingsvoorstel	initiatiefnemer		Q1 2023
uitwerking	participatie uitwerkingsvoorstel	initiatiefnemer		Q2 2023
uitwerking	toetsing uitwerkingsvoorstel	CRK, toetsoverleg LO, WAC		Q2 2023
uitwerking	besluitvorming uitwerkingsvoorstel	gemeente	gemeenteraad	Q3 2023
uitwerking	opstellen anterieure overeenkomst	gemeente		Q3 2023
planologische procedure	vooroverleg concept omgevingsplan/ omgevingsvergunning	gemeente		Q3 2023
planologische procedure	ontwerp omgevingsplan/ ontwerp aanvraag omgevingsvergunning	gemeente	college	Q3 2023
planologische procedure	definitief omgevingsplan/ omgevingsvergunning	gemeente	gemeenteraad	Q4 2023
realisatie				PM