

Kaders voor inhoud en proces herontwikkeling locatie Militair Hospitaal

**Definitief, 22 juni 2021
(vastgesteld)**



Inhoud

1. Inleiding/Aanleiding	3
2. Ontwikkelvisie Schipper Bosch.....	5
3. Kaders voor inhoud.....	7
4. Kaders voor proces	14
5. Bijlagen.....	20

1. Inleiding/Aanleiding

1.1. Aanleiding

In 2019 heeft het Rijksvastgoedbedrijf het Militair Hospitaal in Amersfoort via een openbare verkoopprocedure verkocht aan projectontwikkelaar en belegger Schipper Bosch. Schipper Bosch wil deze bijzondere plek gaan herontwikkelen, met behoud van de oorspronkelijke gebouwen, en het nu nog geïsoleerde terrein verbinden met de rest van Amersfoort.

1.2. Korte beschrijving initiatief

Schipper Bosch wil van het Militair Hospitaal een bijzonder woongebied maken dat aantrekkelijk is voor de nieuwe bewoners met ruimte voor werkfuncties. De herontwikkeling van de monumentale panden, de omgeving en het groen moet ook voor de omgeving meerwaarde bieden. Mensen kunnen er wandelen, elkaar ontmoeten of werken op een historische locatie aan de rand van het centrum van de stad. Het initiatief sluit aan bij de ambities van Amersfoort als groeiende stad waarbij we willen dat iedereen prettig kan wonen: jong en oud, voor elke portemonnee.

1.3. Initiatiefnemer

De initiatiefnemer is de eigenaar van het complex, projectontwikkelaar en belegger Schipper Bosch.

1.4. Doel kaderstellend document

Voor de herontwikkeling van het Militair Hospitaal wordt het proces voor complexe projecten 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

Het complex van het voormalig Militair Hospitaal is gelegen aan de Hogeweg nr. 70/Zeevaarderspad 7 te Amersfoort. Het plangebied ligt net buiten de oude stadskern van Amersfoort in de wijk Kruiskamp.

In 1877 werd naar ontwerp van eerst aanwezig ingenieur luitenant Colonel Commandant Klijnsma een 'garnizoensinfirmierie' aan de Hogeweg gebouwd. Vanaf 1880 werd de naam van de infirmierie gewijzigd in Militair Hospitaal. Na de sloop van verschillende militaire complexen in Amersfoort is dit voormalig Militair Hospitaal het oudste overblijfsel binnen de belangrijke militaire ontwikkeling van Amersfoort. Het COMPLEX, bestaande uit een INFIRMERIE met BARAKKEN is gesitueerd op een rechthoekig terrein, dat met de smalle zijden grenst aan de Hogeweg en het Zeevaarderspad. rondom het terrein werd een gracht gegraven. De oorspronkelijke toegang tot het terrein bevond zich aan de Hogeweg. Hier werd een poort opgericht, bestaande uit bakstenen pijlers en een ijzeren hekwerk. Een hierbij behorende portierswoning is in 1986 gesloopt. Bij de herprofileringswerkzaamheden aan de Hogeweg is de gracht gedeeltelijk gedempt en is de hoofdingang naar de achterzijde (Zeevaarderspad) verplaatst.



In de eclectische bouwstijl zijn invloeden uit het classicisme, het Romaans en de renaissance aanwijsbaar.

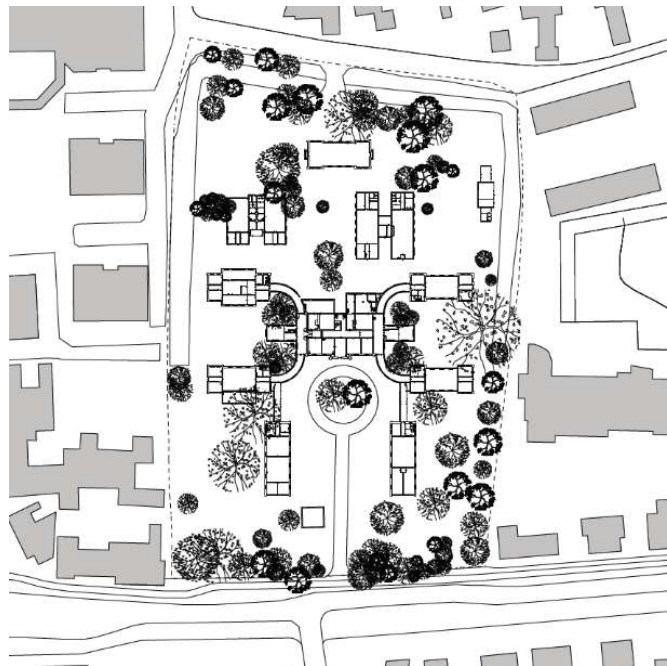
Vanaf 1966 heeft de Landmacht andere activiteiten op het terrein ondergebracht. Het complex bestaat uit de volgende onderdelen:

- hoofgebouw met zes barakken
- barak voor de behandeling van besmettelijke ziekten

Het Militair Hospitaal is een rijksmonumentaal complex. Diverse gebouwen van het Militair Hospitaal hebben Rijksmonumentale status. Ook een deel van het aanwezige groen op het terrein heeft een monumentale waarde.

Groene enclave

Binnen de stad manifesteert het complex zich als een groene enclave: een omsloten en afgesloten terrein, dat zich naar buiten toe vooral presenteert met zijn groene massa van volwassen bomen en ondergroei van aantrekkelijk bloeiende struiken. De ligging van het complex binnen de stad is niet erg prominent. De voorzijde aan de Hogeweg draagt bij aan de representativiteit van deze weg als invalsweg naar het centrum. Aan de achterzijde (Zeevaarderspad) is het door water begrensde groene karakter minstens even kenmerkend aanwezig, maar is het relatieve belang hiervan geringer omdat het Zeevaarderspad binnen het netwerk van wegen en straten van bijna het laagste niveau is. Zeer weinigen komen er of kennen de route.



Voor de aangrenzende functies (school, woningen, appartementen en woonwagencuster) is het groen van het terrein een aantrekkelijke achtergrond. Aan de zijde van de Hogeweg wordt het terrein fysiek afgesloten door een hek. De poort is van de oorspronkelijke aanleg; hij stond op de toegangsbrug, toen het terrein volledig werd omringd door een gracht.

2. Ontwikkelvisie Schipper Bosch

Het terrein van het voormalige Militair Hospitaal in Amersfoort biedt een bijzondere kans om aan de rand van het stadscentrum een gesloten gebied te verbinden met de stad. De hekken rondom het terrein zijn bijna symbolisch. Hier waren de poorten gesloten en kwamen voorheen uitsluitend militairen. Vervolgens was het complex met historische gebouwen een besloten kantoorlocatie. Schipper Bosch onderzoekt nu de mogelijkheden om de hekken op een kier te zetten om nieuwe bewoners te ontvangen en bezoekers te laten genieten van dit bijzondere groene gebied bij het centrum van de stad.

Schipper Bosch wil van deze verborgen locatie een leefgebied maken dat aantrekkelijk is voor de toekomstige bewoners maar ook voor de omgeving. De hekken gaan niet wagenwijd open want het Militair Hospitaal blijft een bijzonder ensemble van gebouwen dat in een groen gebied op zichzelf staat.

Het gebied heeft veel kwaliteiten: de bomen, de historische gebouwen, de prachtige ligging aan de rand van de Amersfoortse historische binnenstad – en toch dichtbij de uitvalswegen. Op deze unieke locatie is ruimte voor wonen, werken, zorgen, spelen en ontspannen. Een gebied voor jong en oud, dat – in ieder geval overdag – beschikbaar wordt voor meer gebruikers dan alleen de nieuwe bewoners.

De doelstelling is om hekken te openen voor nieuwe bewoners en die een fijne zelfstandige woning te bieden in een weelderig landschap met gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen aan de rand van het historische centrum.

Bovendien gaan de hekken symbolisch op een kier voor burens en stadsgenoten die overdag in het gebied willen wandelen, een kop koffie drinken, werken op flexibele plekken of anderen ontmoeten. Schipper Bosch heeft de ambitie om ruimte te bieden voor werken, vergaderingen, koffieochtenden en filmavonden.

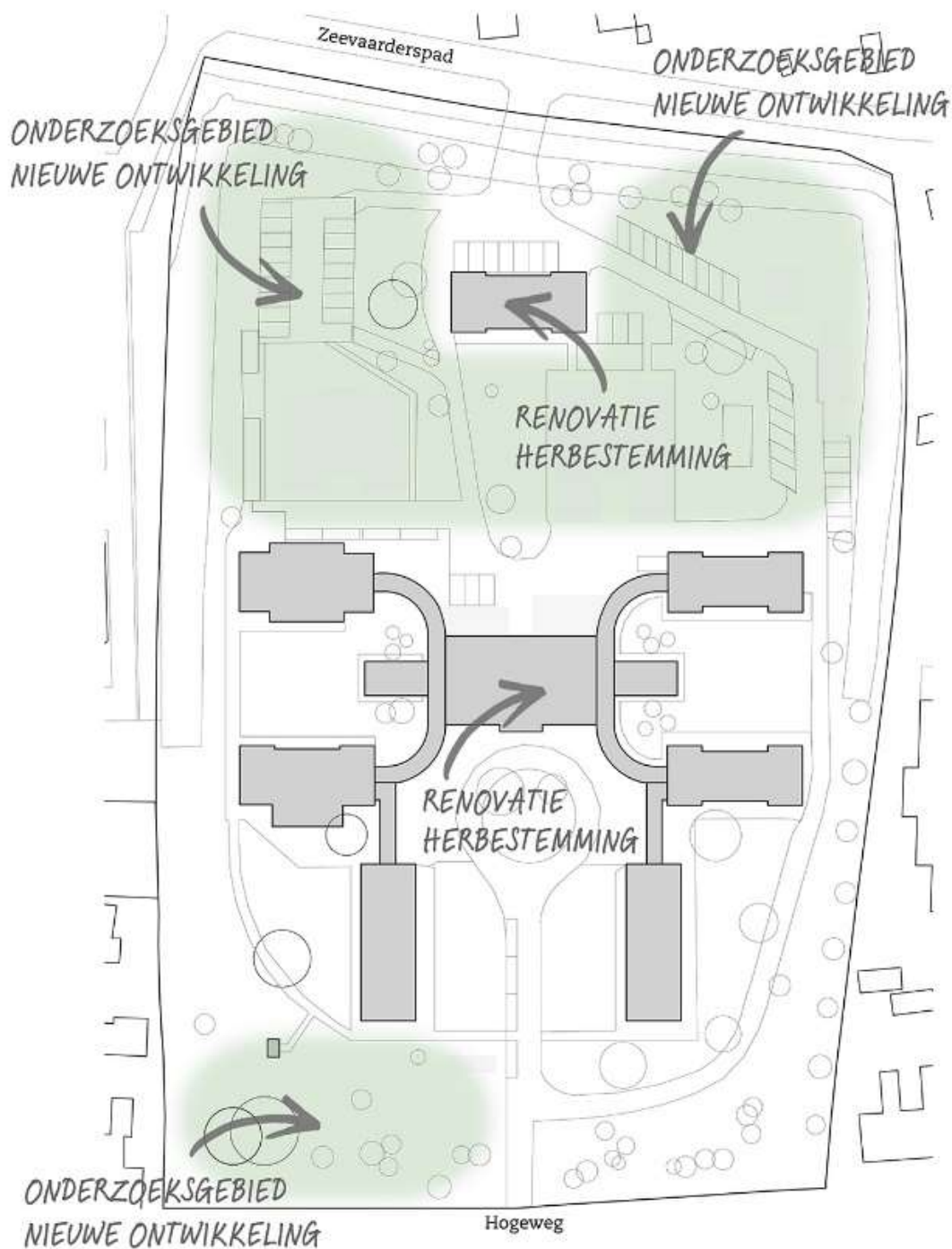
In de vormgeving van de gebouwen, van het openbaar gebied en met gedeelde voorzieningen wordt de verbinding van bewoners met het gebied en met elkaar gestimuleerd. Het bijna intieme terrein maakt dat je hier je burens kent. Schipper Bosch denkt bovendien aan gezamenlijke voorzieningen als een wassalon, logeerkamers voor gasten, een kruidentuin voor bewoners, een werkplaats met deelgereedschap en deelauto's.

Het landschap binnen en rond het Militair Hospitaal is belangrijk bij de herontwikkeling van het complex. Dit is de achtertuin van de bewoners en gebruikers, maar ook een parkachtige omgeving voor bezoekers. Aan de rand van de historische binnenstad is het heel bijzonder om zo verbonden te zijn met de natuur. Dat is een kwaliteit die behouden moet blijven. De groene wandelroute langs het Zocherplantsoen en de oude stadsmuren van Amersfoort kan een toevoeging krijgen. Een extra ommetje door het bijzondere woongebied waar voetgangers zich laven aan de historie van het gebied, de groene invulling en de relaxte woonomgeving. Een gebied waar mensen die er lopen van gaan mijmeren. Als ik hier toch eens zou kunnen wonen, werken of anderszins verblijven...

De nieuwe gebouwen die toegevoegd worden, zijn niet de blikvangers. De hoofdrol blijft weggelegd voor de monumentale gebouwen en het weelderige groen: de oude en – waar nodig – nieuwe bomen in het gebied. In het kaartbeeld 'Toekomst' zijn de locaties op het terrein aangegeven waar in de uitwerking zal worden onderzocht of het toevoegen van nieuwbouw mogelijk is.

De ambitie is om zoveel mogelijk van de energiebehoefte in het gebied zelf op te wekken. Daken worden voorzien van zonnepanelen. Daarnaast worden er voorzieningen aangelegd voor elektrische auto's en worden deelauto's gefaciliteerd. De gebouwen worden bovendien volledig aardgasloos verwarmd.

Toekomst



Voor de toekomst van de gebouwen en het terrein van het Militair Hospitaal zijn nog geen plannen getekend. We willen de monumentale gebouwen restaureren en ze geschikt maken voor wonen en andere functies, zoals zorg. De groene vlekken markeren waar nieuwe ontwikkeling mogelijk is. We denken bijvoorbeeld

aan woongebouwen die passen bij de omgeving. Het landschap tussen en rond de gebouwen wordt opnieuw ontworpen rondom het monumentale groen. Het krijgt een belangrijke functie voor de nieuwe bewoners. We onderzoeken een manier om het terrein te verbinden met de omgeving.

3. Kaders voor inhoud

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

3.1. Programmatistische kaders

- Algemeen
 - a. Voor de stad betekenisvolle nieuwe functie voor het complex heeft voorkeur.
 - b. Combinatie wonen met andere voorzieningen is afhankelijk van vraag voor welke doelgroepen/sfeer je wil ontwikkelen.
 - c. Omdat het complex van betekenis moet zijn voor de stad is de beoogde doelgroep breed en gemêleerd. Gericht op zowel jongeren als ouderen
 - d. De mogelijke functies en de bijbehorende parkeerbehoefte heeft zijn beperkingen doordat het in samenhang bekeken moeten worden met de het behoud van de gezamenlijke groene kwaliteit.
 - e. de herontwikkeling moet niet leiden tot een zodanige druk op de directe omgeving dat de leefbaarheid meer onder druk komt te staan dan bij de huidige kantoorbestemming.
- Wonen:
 - a. Deltaplan Wonen en actieplan middenhuur is van toepassing.
 - b. Er is behoefte aan moderne woonconcepten voor ouderen in het particuliere huur en koopsegment.
 - c. Locatie is geschikt voor huisvesting senioren maar zorg wel voor menging met andere doelgroepen
 - d. Er is (ook) een grote vraag naar grondgebonden woningen

Indicatief programma wonen: zowel appartementen als grondgebonden in bestaande gebouwen en nieuwbouw

- Zorg:
 - a. In de omgeving/wijk is op het moment genoeg intramurale capaciteit. Kansen voor (semi-) geclusterde/collectieve woon (-zorg)concepten waarbij wonen en zorg gescheiden is.

Indicatief programma zorg: mogelijk kan een deel van het woonprogramma worden gecombineerd met geclusterde/collectieve woon (-zorg)concepten

- Werken:
 - a. Verwachting is dat het overgrote deel van de Amersfoortse kantorenvraag zich richt op de spoorzone/langs Eem en Spoor. Niettemin zouden er niches kunnen zijn die voor een werkruimte op een locatie en omgeving als het militair hospitaal zouden kunnen kiezen. 'extra sterk is het als deze aanhaken op het thema van de locatie, zoals gezondheidsklinieken, zorgorganisaties, vrij gevestigde beroepen (psychologen, fysio etc.)'
 - b. Mogelijkheden voor meer flexibele kantoorruimte (verhuur) met bijvoorbeeld bijeenkomstfuncties

Indicatief programma werken: ruimte voor flexibele werkfuncties t.b.v. bijeenkomsten en vergaderingen en/of instellingen die aanhaken op het thema van de locatie, zoals gezondheidsklinieken, zorgorganisaties, vrij gevestigde beroepen, omvang nader te bepalen

- Horeca en detailhandel:
 - a. Detailhandel op deze plek strookt niet met de nieuwe detailhandelsnota en is niet toegestaan.
 - b. Horeca is i.c.m. andersoortige bedrijvigheid een mogelijkheid
 - c. De locatie is mogelijk ook een goede omgeving voor een verblijfsaccommodatie

Indicatief programma overig: beperkte daghoreca en gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners, omvang nader te bepalen

- Concretisering van het programma wordt als onderzoeksvraag meegenomen binnen de uitwerking naar uitwerkingsvoorstel

3.2. Ruimtelijke kaders

- Bebouwing:
 - a. Het ensemble van gebouwen heeft een sterke ruimtelijke compositie in samenhang met het groen als de belangrijkste kwaliteit. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. Het beeld van sterk bebouwingsensemble in een groene enclave overheerst
 - b. Het complex is van grote historische betekenis voor de voor de stad. Met deze ontwikkeling wordt de historische betekenis gerespecteerd en wordt er vormgegeven aan (nieuwe) betekenis voor de stad, wijk.
 - c. Hoogbouwvisie: Dit deel van de Hogeweg, het gebied tussen Valleikanaal en de stadsring wordt hoogbouw (vanaf 9 bouwlagen) ontmoedigd. De bebouwing moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk en bijdragen aan de ambities (groei, duurzaam en inclusief).
 - d. bij positionering nieuwbouw rekening houden met de impact op de omgeving en deze proberen te beperken
 - e. Het is denkbaar dat er in meerdere verdiepingen gebouwd wordt, maar het hoofdgebouw moet het hoofdgebouw blijven. Met andere woorden concurrerende bebouwing is ongewenst. Gezien de ligging van het plangebied en de monumentale status ligt bebouwing hoger dan het hoofdgebouw niet voor de hand. Ontwerpend onderzoek zal moeten uitwijzen wat de mogelijkheden zijn. Het bepalen van de toelaatbare bouwhoogte zal in directe relatie gezien moeten worden met een hoogwaardige architectonische koppeling van oude en nieuwe gebouwen, en het behoud van het groene karakter van het terrein, zodat het terrein zich intern en naar buiten toe in zo sterk mogelijke mate manifesteert als een samenhangend ontworpen ensemble.
 - f. Het volume dat bijgebouwd kan worden is niet op voorhand volledig te bepalen. Het verdient aanbeveling om vroegtijdig aan de hand van modellenstudies gezamenlijk te onderzoeken welke omvang en hoogte nieuwe bouwvolumes kunnen krijgen, waarbij in voldoende mate samenhang ontstaat met de bestaande gebouwen met cultuurhistorische waarden en het groene enclave karakter.
- Groen en natuur
 - a. Het groen en de landschappelijke inrichting zijn onlosmakelijk met het gebouwcomplex verbonden en worde zorgvuldig meegenomen in het ontwerp.
 - b. De Groenvisie en Bomenleidraad zijn van toepassing.
 - c. Een Boom Effect Rapportage (BER) is 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.
 - .c.1. Uitgangspunt is behoud van bestaande bomen waar mogelijk. Er staan veel monumentale en andere bepalende bomen
 - .c.2. Het aanwezige groen (bomen, struiken etc.) heeft veel achterstallig onderhoud, zo zijn struiken uit hun krachten gegroeid en zijn er diverse bomen die zich in slechte conditie bevinden. Nader onderzocht wordt welk groen behouden blijft.
 - d. Groene enclave: Behoud van het relatief grote esthetische en ecologische belang van het groen voor de stad en de wijk.
 - e. Het gedeeltelijk omringende water blijft behouden en kan mogelijk verder worden uitgebreid in zijn oorspronkelijke beloop. Het groen binnen het plangebied vormt nu al een waardevolle aanvulling op de stedelijke groenstructuur. Dit kan nog verbeterd worden door toevoegen van inheems groen, of groen met een andere natuurwaarde (bessen, nectar etc.) En door aan te sluiten qua bomen op de omliggende bomenrijen.
 - f. Versnippering van het groen wordt zoveel mogelijk voorkomen en gaat niet ten koste van de collectieve kwaliteit en toegankelijkheid.
 - g. Een groot aantal plant- en diersoorten zijn beschermd door de Flora- en faunawet. Onderzoek naar alle soorten is nodig en is tevens input voor de planvorming.
 - h. Overwegingen (nader te onderzoeken):
 - .h.1. Groene representatieve uitstraling van het complex aan de zijde Hogeweg behouden en versterken. De ondergroei aan de Hogeweg opener maken ten behoeve van meer zicht op het complex.

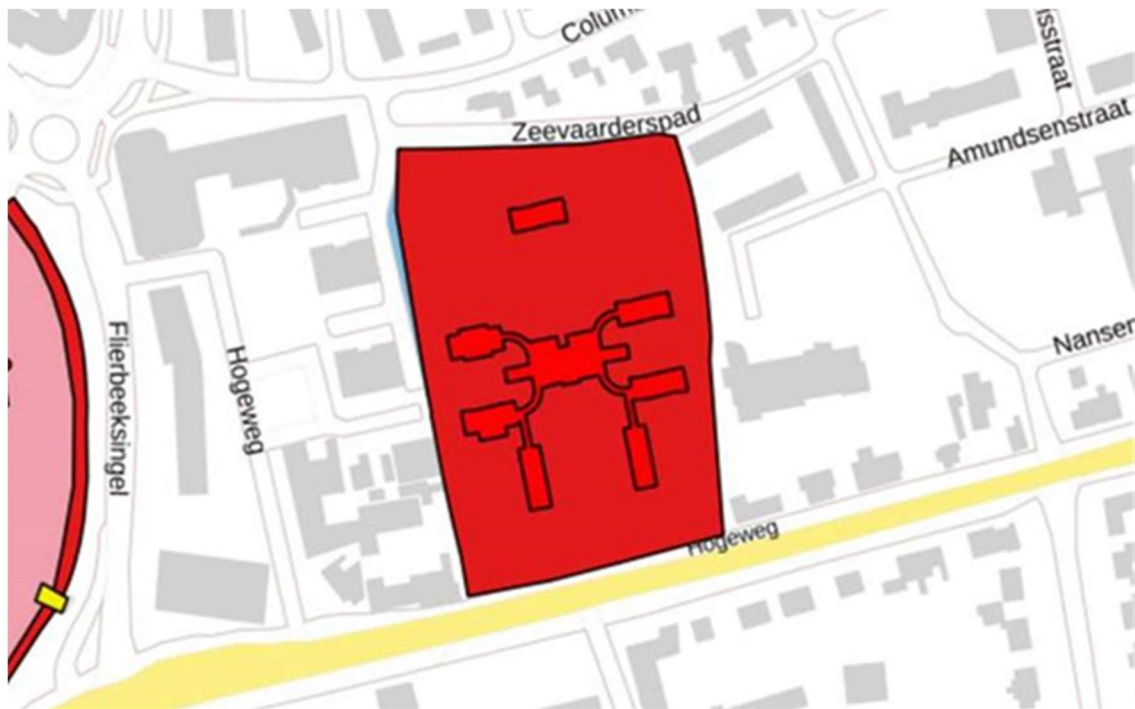
- .h.2. Aan de zijde van het Zeevaarderspad is vermindering van de groene uitstraling ten gunste van bebouwing denkbaar als dat leidt tot een betere functionele en visuele presentatie van het complex naar de omgeving. Volledige aansluiting bij de omgeving is overigens niet mogelijk, want het omringende water zal om functionele redenen behouden moeten blijven.
- .h.3. Monumentale bomen dienen te allen tijde behouden te blijven. Voor de andere bomen geldt dat eventuele kap en compensatie gemotiveerd dient te worden vanuit het behoud van de karakteristiek van de groene enclave.
- Overig:
 - a. Welstand: Er dient een beeldkwaliteitsplan of paragraaf te worden opgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt tijdig bij de planuitwerking betrokken
 - b. Er moet een goede samenhang tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande en nieuwe landschappelijke kwaliteit komen: bebouwing en landschap/natuur in balans. De BER en het onderzoek naar Flora en Fauna geeft hiervoor input.
 - c. Een terreininrichtingsplan, opgesteld door een landschapsarchitect is belangrijk integraal onderdeel van het planvorming.

3.3. Kaders voor de openbare ruimte, verkeer en parkeren

- Openbare ruimte
 - a. Alle gronden zijn particulier. Er is geen openbaar gebied. Het terrein wordt wel openbaar toegankelijk en krijgt betekenis voor de stad/wijk. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de sociale veiligheid wordt gewaarborgd
 - b. Toegangen voor voetgangers vanuit de omgeving toevoegen voor een recreatieve wandeling op het terrein. Een openbaar karakter van het terrein wordt niet geëist, maar is wel wenselijk. Aspecten als voldoende privacy voor bewoners/gebruikers worden integraal mee-ontworpen.
 - c. Toegankelijkheid: Amersfoort toegankelijk is richtinggevend
- Verkeer en parkeren
 - a. Visie verkeer en vervoer 2030 is van toepassing
 - b. Het vigerende parkeerbeleid is van toepassing
 - .b.1. Parkeernormen auto 2020: categorie 'rest Amersfoort'
 - .b.2. Kencijfers fietsparkeren 2020 zijn richtinggevend
 - c. Parkeren moet worden opgelost binnen het plangebied. Daarbij biedt het parkeerbeleid ook ruimte voor duurzame parkeeroplossingen zoals deelmobiliteit.
 - d. Bij nieuwbouw in meerdere lagen is het uitgangspunt zijn dat het bijbehorende parkeren onder de bebouwing wordt ondergebracht, zodat het terrein zo groen mogelijk blijft.
 - e. Toepassing van duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd: Bijvoorbeeld deelauto's en deelfietsen
 - f. Voor het complex zijn de meest relevante ontsluitingswegen de Hogeweg, het Zeevaarderspad, de Columbusweg en de Van Randwijcklaan. Het terrein heeft een inrit aan de Zeevaarderspad en een inrit aan de Hogeweg. De inrit van de Hogeweg wordt al een tijd niet gebruikt. Het terrein ligt aan de rand van de binnenstad. Het gebied tussen de binnenstad en het militair complex heeft wegens de autoluwe binnenstad een parkeerregiem bestaande uit betaald parkeren en een parkeervergunningstelsel.
 - .f.1. Een ontsluiting van de kavel op de Hogeweg is mogelijk maar dient voor een lage Intensiteit gebruikt te worden, alleen voor de functies die gelegen zijn aan de zijde van de Hogeweg.
 - .f.2. De hoofdaansluiting van het complex en daarmee het zwaartepunt van de ontsluiting dient aan de zijde van het Zeevaarderspad te liggen.
 - .f.3. Insteek is inzetten op scheiden van mobiliteitsvormen en het voorkomen van (auto)verkeersbewegingen op het terrein. Nader onderzoek naar de wijze van ontsluiting is noodzakelijk.
 - .f.4. de ontsluiting en toegang tot het terrein zodanig dient zo te worden vormgegeven dat overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt

3.4. Kaders vanuit cultuurhistorie & monumentenzorg

- Het Militair Hospitaal is een rijksmonumentaal complex. Diverse gebouwen van het Militair Hospitaal hebben Rijksmonumentale status: Restauratie is een separaat proces, de Rijksmonumentale status straalt uit op de rest van de gebiedsontwikkeling. De complexbeschrijving is toegevoegd in bijlage 1
- Het is gewenst om in een vroeg stadium met behulp van een (bouw)historisch onderzoek helderheid te krijgen in de 'verborgen' cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld de oorspronkelijke kleuren en bouwonderdelen die mogelijk door verlaagde plafonds of betimmeringen op dit moment aan het oog zijn onttrokken. Bouwhistorisch onderzoek zou tevens specifieke eisen en wensen kunnen genereren voor het eventueel toevoegen of verwijderen van bouwvolumes.
- Behoud van de monumentale kwaliteiten van het Rijksmonumentaal complex is het uitgangspunt, de CRK Erfgoedcommissie toetst hierop.
- Nieuwe toevoegingen dienen de monumentale kwaliteiten van het complex versterkt te worden.
- Als het gaat om afbraak en nieuwbouw is aansluiting bij en respect voor de symmetrische opzet een goed hanteerbaar uitgangspunt.
- De Rijksdienst voor Cultuurhistorisch Erfgoed en de CRK Erfgoedcommissie worden (tijdig) betrokken bij het planproces. Zowel gericht op de gebouwen als op de buitenruimte die er mee samenhangt.
- Voor functiewijziging, herbestemming en sloop van een rijksmonument is advies noodzakelijk van de Rijksdienst van het Cultureel erfgoed. Er is dan sprake van een uitgebreide procedure van minimaal 26 weken. Hier dient rekening mee gehouden te worden.
- De zijde van het complex gericht naar de Hogeweg is met het hekwerk, de entreepoort en de oprijlaan gericht op het hoofdgebouw en de parkachtige setting de voorname zijde van het rijksmonumentaal complex. De zijde gericht naar het Zeevaarderspad kenmerkt zich, o.a. door diverse minder monumentale bijgebouwen en aanbouwen van latere datum, meer als het achter terrein. Bij het (ontwerpend) onderzoek naar de positionering van nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met deze opzet van het complex.



Bron: Digitale Monumentenkaart Amersfoort, zie <http://www.amersfoort-in-beeld.nl/#monumenten>

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. Een ontwikkeling van het Militair Hospitaal met andere functies dan ‘kantoren’ is in strijd met vigerende bestemmingsplan. Aangezien de insteek is om te herontwikkelen met gemengde functies is nieuw bestemmingsplan 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.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen diverse omgevingsaspecten worden uitgewerkt. Dit betreffen:

- a. Archeologie
- b. Bedrijven en milieuzonering bestaande bedrijven
- c. Bodem
- d. Duurzaamheid
- e. Evt. ladderonderzoek/behoefteonderzoek
- f. Explosieven onderzoek
- g. Externe veiligheid
- h. Flora- en fauna/ecologie
- i. Geluid
- j. Geur
- k. Luchtkwaliteit
- l. Milieu effect rapportage (m.e.r.) beoordeling
- m. Monumentenzorg
- n. Stikstof
- o. Trilling
- p. Verkeer en parkeren
- q. Water(toets)
- r. Waterhuishouding

3.6. Financiële kaders

- Overeenkomst van grondexploitatie: De herontwikkeling van het Militair Hospitaal 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 & klimaat

- Plan dient te voldoen aan Leidraad Duurzame nieuwbouw en RIB 2019-067 Uitvoering energieneutraliteit, energieleverend en circulariteit in de Nieuwbouw is van toepassing. Uitgangspunt van de leidraad en RIB is dat de nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd (ambitie is energieleverend)
- Er wordt vroegtijdig een Duurzaamheidsvisie en Energieconcept opgesteld waarin is onderzocht of en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de Leidraad en RIB 2019-067
- Het plan moet voldoen aan de richtlijn klimaatbestendige bouw van de gemeente Amersfoort
- In het Handboek Inrichting Openbare ruimte van de gemeente staan handvatten beschreven om te komen tot een duurzame inrichting. Hoewel het Handboek vooral van toepassing is op de openbare ruimte, zijn deze principes en proces ook toe te passen op particulier terrein.
- Er wordt gestreefd naar de toepassing van duurzame mobiliteit: o.a. mogelijkheden voor deelmobiliteit
- Kijk goed naar duurzaamheid op gebiedsniveau
- Bouw circulair:
 1. Benut het beschikbare
 2. Gebruik hernieuwbaar
 3. Minimaliseer milieu-impact
 4. Creëer voorwaarden voor lange cyclus
 5. Creëer voorwaarde toekomstige cycli
- Ontwerp natuurinclusief: integreer groene daken, gevels en verblijfplaatsen voor dieren in het bouwontwerp, gebruik natuurvriendelijke, naar binnen gekeerde verlichting en realiseer een groene dooradering van het plangebied.
- Koppel hemelwater af
- Monumentale status is een uitdaging voor wat betreft de duurzame ambities. Duurzaamheidsambities staan soms op gespannen voet met behoud van het monumentale karakter. Een integrale benadering is noodzakelijk omdat niet altijd alle voorgenomen maatregelen op gebouwniveau zijn te realiseren. Dit vraagt bij rijksmonumenten om een zorgvuldig ontwerpproces waarbij soms concessies gedaan moeten worden op de te behalen doelen. In een duurzaamheidsvisie moet worden vastgelegd/onderzocht waar kansen liggen en wat mogelijk is. In latere fase wordt er een duurzaamheidsplan opgesteld waarin maatregelen uitgewerkt worden.

3.8. Inhoudelijke onderzoeksvragen

In de uitwerking van deze kaders in het uitwerkingsvoorstel zullen een aantal aspecten nog nader worden onderzocht. Dit zijn:

- Programma: Het definitieve programma is nog niet duidelijk en zal nader worden geconcretiseerd aan de hand van de kaders van 3.1. Onder andere moet onderzocht worden hoe het Deltaplan Wonen zich verhoudt tot de rijksmonumentale status van het complex en de uitdagingen die dat geeft bij een herbestemming
- Nader onderzoek wordt gedaan naar sloop/behoud van niet monumentale delen van de bebouwing.
- Nader ontwerpend onderzoek naar de positionering en bouwhoogte van nieuwbouw in relatie tot het hoofdgebouw
- Nader onderzoek naar de wijze van ontsluiten aan de zijde van het Zeevaarderspad
- Nader onderzoek naar de effecten van de herontwikkeling op de ontsluiting rekening houdend met eventuele overige ontwikkelingen in de omgeving

- Nader onderzoek wordt gedaan naar te behouden groen i.r.t. toe te voegen bebouwing waarin de onder 3.2 (groen en natuur) genoemde overwegingen worden meegenomen.
- Nader onderzoek wordt gedaan naar milieukundige aspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit) die beperkend kunnen zijn voor de het ontwerp en de programmatische invulling

3.9. Opzet uitwerkingsvoorstel

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

- een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc.)
- een beeldkwaliteitsparagraaf
- Een duurzaamheidsvisie

Een Boom Effect Analyse (BEA) waarin wordt gekeken naar de bomen in relatie tot het ontwerp en waarin wordt aangegeven of de bomen duurzaam behouden kunnen blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar alternatieven met als uitgangspunt het duurzaam behoud van de bomen.

4. Kaders voor proces

In dit hoofdstuk 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	Schipper Bosch
Gemeente	Stad & Ontwikkeling
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 Schipper Bosch en de gemeentelijk projectmanager. Schipper Bosch is als initiatiefnemer overall in the lead. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling aangegeven.

	Initiatiefnemer	Gemeente
Starten voor de start	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren, faciliteren bij participatie	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming, verslaglegging participatie?
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder, organisatie en verslaglegging participatie	Meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Bestemmingsplanprocedure	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, organisator participatie, 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 uitwerkingsvoorstel en ontwerpen is het benutten van hun ideeën en de mogelijkheden die zij zien voor de ontwikkeling. Mogelijk hebben zij ook ideeën of wensen voor de ontwikkeling waardoor bepaalde belangen beter gediend worden. Tot slot krijgt de gemeenteraad door de participatie en de verslaglegging daarvan een goed beeld van alle belangen die er spelen en kan daarmee een zorgvuldig afgewogen besluit nemen.

Het uitwerkingsvoorstel betreft een stedenbouwkundig plan voor het Militair Hospitaal inclusief programmatische en thematische uitwerkingen (groen, verkeer, parkeren, etc.)

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 gemeentelijke notities vormen hierop een uitzondering. Voor de kaderstellende nota en voor de bestemmingsplanprocedure organiseert de gemeente, in samenwerking met initiatiefnemer de participatie.

De initiatiefnemer weegt de reacties en besluit welke aanpassingen zij kan en wil doen om het plan te verbeteren met suggesties en ideeën van belanghebbenden.

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.
- Participatie vindt plaats met alle geïnteresseerde omwonenden aangevuld met belanghebbende organisaties als Siësta, Flehite en SGLA.
- 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 door de gemeente 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
Direct omwonenden en burens	Verandering omgeving Effecten op woonkwaliteit
Bomenstichting	Behoud (waardevolle) bomen
SGLA	Bewaken transparantie Bewaken toekomstige leefbaarheid
RCE	Inpassing Rijksmonument(en)
SIESTA	Inpassing Rijksmonument(en)
Vereniging Flehite	Inpassing Rijksmonument(en)
Overige geïnteresseerden en belanghebbenden	Verandering omgeving

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

Op 8 oktober 2020 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden en geïnteresseerden in de vorm van een rondleiding over het terrein.

In een ruime straal rond het terrein zijn 250 omwonenden uitgenodigd voor deze startbijeenkomst. In kleine groepen liepen ongeveer 80 bezoekers langs een route over het terrein en door een deel van de monumentale gebouwen. Op verschillende plekken kregen zij persoonlijke toelichting op de globale ideeën, de historie en de groeninrichting van het terrein. Alle bezoekers zijn uitgenodigd om hun aandachtspunten voor de ontwikkeling achter te laten. Ter plaatse konden buurtbewoners locaties aanwijzen die zij belangrijk vinden, zoals enkele bomen en zichtlijnen naar bestaande woningen.

Voor omwonenden en belangstellenden die niet aanwezig konden zijn is een film gemaakt met beelden van het terrein en de uitleg zoals bewoners die hebben gekregen. Deze is gepubliceerd op de projectwebsite www.militairhospitaal.nl waar ook de informatiepanelen en andere informatie te vinden is.

In aanvulling op de ontvangst van omwonenden is de initiatiefnemer op uitnodiging op bezoek geweest bij enkele bewoners van wie de tuin grenst aan het terrein van het Militair Hospitaal.

Vertegenwoordigers van SGLA, Siësta en Forum Erfgoed Flehite zijn op 15 oktober 2020 ter plaatse ontvangen en rondgeleid. De vertegenwoordigers zijn geïnformeerd over de visie op het gebied en de participatie, daar is vanuit hun geen officiële reactie op gekomen. Maar uiteraard worden bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken.

Alle opmerkingen en suggesties die belanghebbenden en belangstellenden hebben achtergelaten zijn geïnventariseerd (zie bijlage 2). Omwonenden waren blij met deze mogelijkheid om te reageren en zien mogelijkheden voor omvorming van het terrein. Belangrijkste aandachtspunten die worden meegenomen in de verdere uitwerking zijn:

- behoud van groen
- zorg voor privacy van bestaande bewoners
- zorg over sociale veiligheid bij (gedeeltelijke) openstelling van het terrein

Voorliggende kaders voor Inhoud & proces worden zijn concept voorgelegd aan de geïnventariseerde belanghebbenden waarbij zij de mogelijkheid hebben gehad hierop te reageren. In de reactienota in bijlage 3 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 werkt de initiatiefnemer in samenspraak met 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 om het (concept) plan toe te lichten en de reacties en ideeën daarop te horen en te bespreken. Afhankelijk van de mogelijkheden i.v.m. corona bekijken we de optimale vorm om belanghebbenden het plan toe te lichten en hierover in gesprek te gaan. Na verwerking van de reacties en suggesties leggen we het plan opnieuw voor. 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 en gemeenteraad 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 de gemeenteraad 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 de 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 Militair Hospitaal bestaat uit voornamelijk uit omwonenden, potentiële bewoners en specifieke belangengroeperingen zoals Siësta, Flehite en SGLA. Dit is een overzichtelijke groep. In de participatie wordt daarbij vooral in gezet op direct contact met betrokkenen

De initiatiefnemer gaat daarbij uit van bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit kunnen inloop- of plenaire bijeenkomsten zijn, maar ook online bijeenkomsten of een combinatie. zolang de coronamaatregelen gelden is het ook denkbaar en wenselijk om voor een alternatief te kiezen. De opkomst en deelname aan de rondleiding/ startbijeenkomst op locatie met mogelijkheden voor individuele afstemming geeft aan dat dat een goede en laagdrempelige vorm van gesprek is voor deze groep belanghebbenden. Daarnaast 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 een e-mailnieuwsbrief gemaakt die verschijnt als er nieuws is. Ook is er een projectwebsite ingericht waarop de belanghebbenden de voortgang van het project kunnen volgen. Daarnaast worden de communicatiekanalen van Schipper Bosch 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), Erfgoedcommissie 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 gebouwontwerpen 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 2021
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer		april 2021
Verkenning	Besluitvorming kaders	gemeente	Gemeenteraad	mei/juni 2021
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		3 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer,		3 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Toetsing Uitwerkingsvoorstel	CRK, toet overleg LO		3 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College (eventueel gemeenteraad)	4 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente		2 ^e / 3 ^e kwartaal 2021
Bestemmingsplan	Ontwerp bestemmingsplan	Gemeente	College	4 ^e kwartaal 2021
Bestemmingsplan	Definitief bestemmingsplan	Gemeente	Gemeenteraad	2 ^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 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: Complexbeschrijving Militair Hospitaal

Bijlage 2: Reacties omwonenden bijeenkomst 8 oktober 2020

Bijlage 3: Reactienota concept kaders voor inhoud en proces Militair Hospitaal