Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
05/09/2023 15:12:53 CEST
ID: 2acbe2c9-8f87-4c42-80e1-2b19bf9c7ba5
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
05/09/2023 15:07:26 CEST
ID: 2acbe2c9-8f87-4c42-80e1-2b19bf9c7ba5
Auth: Scribble

# RAADSVOORSTEL

**Zaaknummer:** Z22-098572

**Voorstel van:** college van burgemeester en wethouders

**Behandelend ambtenaar:**
N. Cuperus / J. Koch
n.cuperus@amstelveen.nl
j.koch@amstelveen.nl

**Datum:** 5 september 2023

**Portefeuillehouder:** wethouder Floor Gordon

**Onderwerp**

De Scheg West: exploitatieplan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

---

**Raadsbesluit**

*Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:*

1. over de ingediende zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan De Scheg West te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Scheg West";
2. over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Wijzigingen exploitatieplan De Scheg West";
3. het exploitatieplan De Scheg West, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.2DEX-VG01, gewijzigd vast te stellen;
4. over de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan De Scheg West te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg West";
5. over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg West";
6. het bestemmingsplan De Scheg West, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.2D-VG01, gewijzigd vast te stellen;
7. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 25 november 2020;
8. het beeldkwaliteitplan De Scheg West vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota en daarmee het voorgaande welstandsbeleid voor het gebied De Scheg West te vervangen;
9. de door het college opgelegde geheimhouding op het document "Toelichting grondexploitatie" op te heffen na een termijn van tien jaar.

---

**Samenvatting**

In De Scheg West zijn maximaal 800 woningen voorzien, waarvan 50 huurappartementen in de categorie Middelduur laag (Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018) en 135 grondgebonden vrije sector huurwoningen. Het overige programma bestaat in principe uit

koopwoningen in een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Tevens is er in dit deel van De Scheg een locatie opgenomen voor een school en een kinderdagopvang.

De ontwikkeling van deelgebied De Scheg West levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Amstelveen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Dit raadsvoorstel betreft het voorstel om het bestemmingsplan De Scheg West vast te stellen, tezamen met het bijbehorende exploitatieplan. Met het oog op de gewenste beeldkwaliteit wordt gevraagd ook een beeldkwaliteitsplan, en daarmee een aanpassing van de Welstandsnota, vast te stellen.

**Doel**

Uitvoering geven aan de door uw gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie De Scheg Noorder Legmeerpolder 2015 en het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg 2020, en een woonwijk tot ontwikkeling (laten) brengen.

**Prestatie**

Per deelgebied van De Scheg een bestemmingsplan (met bijbehorend exploitatieplan) in procedure brengen. Het plangebied De Scheg bestaat uit drie deelgebieden: West, Midden en Oost.

De vergunningverlening voor deelgebied West kan van start gaan na de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Scheg West en het bijbehorende exploitatieplan.

**Voorgeschiedenis en context**

Voor Amstelveen vormt De Scheg de laatste uitleglocatie voor nieuwe woningbouw buiten de rand van de stad. Deze positie heeft De Scheg te danken aan de ligging ten opzichte van de contouren van het Luchthavenindelingbesluit. Het gebied van De Scheg is gelegen ten zuiden van het bestaande Westwijk en bestaat uit de deelgebieden West, Midden en Oost.

Het ruimtelijk beleid is neergelegd in de Ontwikkelvisie De Scheg Noorder Legmeerpolder, zoals vastgesteld door uw raad op 30 september 2015. Dit beleid is bestendigd en verder uitgewerkt in het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg, zoals vastgesteld door uw raad op 12 februari 2020.

Ter uitvoering van deze beleidskaders is voor deelgebied De Scheg West een bestemmingsplan in voorbereiding genomen, waarvan het ontwerp in de periode van 11 januari tot en met 21 februari 2023 voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. In deze periode hebben ook het ontwerp van het bijbehorende exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en besluit hogere grenswaarden voor de geluidbelasting voor zienswijzen ter inzage gelegen.

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan, exploitatieplan en besluit hogere grenswaarden op enkele onderdelen te wijzigen. De beoordeling van de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzingen zijn terug te vinden in de betreffende Nota’s van Beantwoording. De wijzigingen zijn daarnaast expliciet opgenomen in de betreffende Nota’s van Wijzigingen.

*Samenwerking met ontwikkelende partijen.*
Om de plannen voor woningbouw tot uitvoering te brengen is in 2014 de samenwerking gestart met de ontwikkelende partijen in De Scheg West: BPD Ontwikkeling BV, Rotij Grondvast BV en Rotij Vastgoedontwikkeling BV. Binnen de kaders van de door uw raad vastgestelde Ontwikkelvisie De Scheg (2015) en Ruimtelijk Raamwerk De Scheg (2020), is in samenspraak met deze partijen een uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor deelgebied West tot stand gekomen. Het

voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp, in regels en verbeelding.

In het verlengde van het stedenbouwkundig plan is voor de beoogde planontwikkeling ook een **beeldkwaliteitsplan** tot stand gekomen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het welstandskader waaraan omgevingsvergunningen zullen worden getoetst en is een formele wijziging van het welstandsbeleid voor het plangebied.

**Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**

*Behoefte woningbouw.*
Het project De Scheg is, mede gelet op de Monitor Plancapaciteit van de provincie, opgenomen in het woningbouwprogramma van het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025. De behoefte aan het woningbouwplan wordt bevestigd door de Monitor Woningbouw en de Prognose 2021-2050 van de provincie Noord-Holland.

*Verkeer.*
Het voorliggende bestemmingsplan volgt de hoofdverkeersstructuur zoals opgenomen in de door uw raad vastgestelde Ontwikkelvisie De Scheg (2015) en Ruimtelijk Raamwerk De Scheg (2020). In deze structuur wordt aansluiting gezocht op de bestaande infrastructuur van Westwijk door aantakking op de Weldam en een verlenging van de Hammarskjöldsingel. De gebiedsontsluiting op de (verlengde) Hammarskjöldsingel is voorzien in het - in voorbereiding zijnde - bestemmingsplan De Scheg Midden en valt dus buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Als onderdeel van de hoofdverkeersstructuur geldt als uitgangpunt dat deelgebieden De Scheg West en Midden beide worden voorzien van twee hoofdontsluitingswegen. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier uitvoering aan door deelgebied West te voorzien van een ontsluiting op zowel de bestaande Weldam als de toekomstige singel binnen De Scheg. Deze singel zal de deelgebieden West en Midden met elkaar verbinden en via deelgebied Midden doorlopen naar de (verlengde) Hammarskjöldsingel.

In aanvulling hierop is ook een variant onderzocht waarin deelgebied West door middel van een directe aantakking op de Legmeerdijk (N231) van een derde hoofdontsluiting wordt voorzien. Deze variant is als ‘plansituatie II’ meegenomen in het verkeersonderzoek. Hieruit komt naar voren dat deze variant niet leidt tot een wezenlijk betere verkeersafwikkeling. Dat geldt ook ten aanzien van de bestaande rotonde op de Legmeerdijk, die via de Jane Addamslaan en Weldam in verbinding komt te staan met deelgebied West. De drukte op deze rotonde is vooral het gevolg van de autonome verkeersgroei. De ontwikkeling van De Scheg heeft hierop slechts een beperkt effect. Met het oog op de verkeersveiligheid zal het bestaande kruispunt Weldam/Jane Addamslaan van een rotonde worden voorzien.

Ten slotte is een variant onderzocht waarin deelgebied West eveneens van een directe aansluiting op de Legmeerdijk wordt voorzien, met als extra toevoeging dat de beoogde aansluiting van deelgebied Midden op de (verlengde) Hammarskjöldsingel komt te vervallen. Deze variant is als ‘plansituatie III’ meegenomen in het verkeersonderzoek. Het niet realiseren van de verlengde Hammarskjöldsingel zorgt ervoor dat De Scheg niet goed ontsloten is op het omliggende wegennet. Dit leidt tot omrijbewegingen en verplaatsingen van verkeersstromen. Dit is vooral te zien in de toenemende verkeersintensiteiten op de Weldam en Jane Addamslaan.

De verschillende varianten (plansituatie II en III) geven geen aanleiding af te wijken van de hoofdverkeersstructuur die bij de start van het project als uitgangspunt is meegegeven (plansituatie I).

*Stikstofdepositie.*

In 2023 is een nieuw stikstofdepositie-onderzoek verricht voor het plan De Scheg West. Uit het onderzoek ofwel de berekeningen blijkt dat, met intern salderen, zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een Natura 2000-gebied plaatsvindt. Voor de realisatiefase is (worse-case) gerekend met 114 woningen per jaar. Bij de bouw dient volgens een bepaalde fasering en met elektrische telekranen te worden gewerkt, om de stikstofuitstoot afdoende te beperken. De realisatiefasering en de voorgenomen inzet van elektrische werktuigen zijn reëel.

*Geluid.*
In het nieuwe verrichte akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan De Scheg West is geconstateerd dat voor een aantal nieuwe woningen en de school een hogere grenswaarde geluid benodigd is voor de geluidsbelasting vanwege de wegen Legmeerdijk, Verlengde Weldam en nieuwe gebiedsontsluitingsweg. Tevens is geconstateerd dat voor een aantal bestaande woningen langs de Weldam een hogere grenswaarde geluid benodigd is in verband met de aanpassing van het kruispunt Weldam/J.C. van Hattumweg en de verkeerstoename op de Weldam.
Uit aanvullend reconstructie-onderzoek is gebleken dat het aanleggen van stiller asfalt op de Weldam nodig is. Deze maatregel met stiller asfalt is opgenomen in het door ons college genomen besluit hogere grenswaarden. Aanvullend is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Deze voorwaardelijke verplichting ziet toe op het treffen van geluidwerende voorzieningen aan de gevel van 9 bestaande woningen indien noodzakelijk.

*Zienswijzen.*
Het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp exploitatieplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid en het ontwerp/concept beeldkwaliteitsplan hebben van 11 januari tot en met 21 februari 2023 ter inzage gelegen voor de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn meerdere zienswijzen binnengekomen op hoofdzakelijk het ontwerp bestemmingsplan en enkele op het ontwerp exploitatieplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid. De zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het besluit hogere grenswaarden geluid te wijzigen.
De weergave en beantwoording van de zienswijzen staan in een drietal Nota's:
a. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg West.
b. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Scheg West.
c. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg West.

*Wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplannen.*
Het **bestemmingsplan** is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen op enkele onderdelen gewijzigd. Voor de achtergronden hiervan verwijzen wij u kortheidshalve naar de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg West. Ook is een aantal 'ambtshalve' wijzigingen aangebracht. Deze vloeien hoofdzakelijk voort uit afstemming met het stedenbouwkundig plan. Het totaaloverzicht van wijzigingen is opgenomen in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg West.

Ook het **exploitatieplan** is op enkele onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn onder meer gedaan vanuit wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, ambtshalve vanuit nieuwe inzichten voor de uitvoering en realisatie van de gebiedsontwikkeling alsmede vanuit het aanpassen van prijspeilen van kosten en opbrengsten. Het totaaloverzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van Wijzigingen exploitatieplan De Scheg West.

*Belangenafweging geheimhouding*
Onderdeel van het besluit is de geheime Toelichting grondexploitatie waarin een inhoudelijke toelichting wordt gegeven op de gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg. Het verstrekken van deze informatie dient in dit geval achterwege te blijven, aangezien het belang van

verstrekken van de gegevens niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (Woo)). De motivering hierbij is dat het openbaar maken van de financiële gegevens van individuele grondexploitaties zoals weergegeven in dit document tot gevolg heeft dat de financiële onderhandelingspositie van de gemeente met betrekking tot aanbestedingstrajecten en de grondverkoop wordt geschaad.

Verder zijn gedetailleerde gegevens over geraamde investeringen en geraamde opbrengsten uit privaatrechtelijke overeenkomsten overgelegd. Openbaarmaking van deze gegevens zou de gemeente en ontwikkelaars schaden (artikel 5.1. lid 2 sub f Woo; concurrentiegevoelige gegevens).

**Keuzemogelijkheden/alternatieven**

Het voorliggende bestemmingsplan is een planologische doorvertaling van eerdere beleidskeuzes, al dan niet onderbouwd door nader technisch onderzoek. In de gevraagde besluitvorming over dit bestemmingsplan worden geen optionele keuzes voorgelegd.

**Participatie**

In de beginfase van De Scheg heeft participatie plaatsgevonden over het ontwerp van de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder. In deze visie zijn onder andere de uitgangspunten opgenomen voor de hoofdverkeersstructuur. In de participatie hebben omwonenden op dit punt enkele suggesties gedaan voor aanpassingen. Deze zijn beoordeeld en in 2015 door uw raad meegenomen in de besluitvorming over de Ontwikkelvisie.

Het stedenbouwkundige plan De Scheg West, dat mede op basis van de Ontwikkelvisie tot stand is gekomen, is in mei 2021 met omwonenden besproken tijdens een digitale informatieavond. Dit plan is vervolgens vertaald in een voorontwerp-bestemmingsplan, dat in december 2021 voor participatie ter inzage is gelegd.

Naar aanleiding hiervan is in het ontwerp bestemmingsplan een aantal aanpassingen gedaan, zoals het vervangen van de waterbestemming aan de zuidrand van het plangebied door een groen-bestemming met behoud van een agrarische toegangsweg. Voor de volledige weergave van deze participatieronde verwijzen wij kortheidshalve naar de "Nota van Beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan De Scheg West". Deze nota is opgenomen als bijlage van de Toelichting van het bestemmingsplan.

De meeste reacties van omwonenden zijn zorgen over verkeer. Deze zorgen zijn ook buiten de formele procedure van het bestemmingsplan om naar voren gebracht. Naar aanleiding hiervan zijn gesprekken gevoerd met een vertegenwoordiging van bewoners en hebben wij nadere onderzoeken gedaan naar de gekozen ontsluitingen en de verkeersafwikkeling. De daarbij onderzochte varianten zijn nader toegelicht in het bestemmingsplan. Zie ook de toelichting in dit raadsvoorstel onder het kopje "Verkeer".

**Kantekeningen en risico's**

1. De zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan De Scheg West zijn in veel gevallen gericht op een ontwikkeling die in het bestemmingsplan De Scheg Midden wordt opgenomen, namelijk het verlengen van de Hammarskjöldsingel. Deze ontwikkeling valt buiten het plangebied en reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Wel is de beoogde verkeersstructuur van De Scheg West en Midden in samenhang bekeken. Dit komt tot uitdrukking in het verkeersonderzoek waarin de totale ontwikkeling van De Scheg als uitgangpunt is genomen. Daarbij is ook een variant onderzocht met een aangepaste ontsluitingsstructuur van De Scheg West met als doel het verlengen van de Hammarskjöldsingel in De Scheg Midden te (kunnen) laten vervallen. Dit is toegelicht bij het onderdeel Argumenten in dit collegeadvies inzake

verkeer (plansituatie III). De planologische besluitvorming over het verlengen van deze weg zal plaatsvinden in het kader van het bestemmingsplan De Scheg Midden.

2. Het heeft de voorkeur om collegeadviezen en raadsvoorstellen in de openbaarheid te brengen. Het document "Toelichting grondexploitatie" is echter geheim. Dat is ter bescherming van de bedrijfseconomische belangen van de gemeente. Het document bevat informatie die van invloed kan zijn op de onderhandelingspositie van de gemeente met derden. Het college-advies en het raadsvoorstel zijn wel openbaar.

**Financiën**

Er is een grondexploitatie voor De Scheg West opgesteld om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan inzichtelijk te maken. Daarnaast is een exploitatieplan voor De Scheg West opgesteld om het verhalen van kosten publiekrechtelijk te verzekeren. Het ontwerp exploitatieplan is bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het kostenverhaal verzekerd middels het exploitatieplan dat tegelijkertijd voor vaststelling wordt aangeboden.

De Scheg is onderverdeeld in drie deelgebieden: West, Midden en Oost. Van het exploitatieplan-gebied De Scheg West heeft de gemeente Amstelveen enkele percelen in eigendom. De overige percelen binnen dit exploitatieplangebied zijn in eigendom van meerdere particuliere eigenaren. Enkele percelen met bestaande woningen en bouwmogelijkheden zijn buiten het plangebied van het exploitatieplan gehouden, omdat het wettelijk kostenverhaal hier niet van toepassing is. Deze percelen zijn gelegen aan de Legmeerdijk en J.C. van Hattumweg.

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening, verplicht een **exploitatieplan** vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In het geval van het bestemmingsplangebied De Scheg West is het kostenverhaal niet verzekerd middels gronduitgifte, omdat de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft. Daarnaast heeft de gemeente niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst ten behoeve van het kostenverhaal gesloten, waardoor de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen om het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren.

Met inachtneming van het vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan, kunnen de particuliere grondeigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal de te verhalen kosten in rekening brengen bij het verlenen van omgevings-vergunningen of middels posterieure overeenkomsten of middels de gesloten anterieure overeenkomst. Het exploitatieplan zorgt voor het publiekrechtelijk verzekeren van het gemeentelijk kostenverhaal, op basis van de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), behorende bij de zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen op particulier grondeigendom.

Het exploitatieplan De Scheg West kent **1 exploitatieplangebied**, dat begrensd wordt door het bestemmingsplangebied van De Scheg West en de stedenbouwkundige verkaveling.

De **exploitatieopzet** in het exploitatieplan De Scheg West kent geen zogenaamde macro-aftopping als bedoeld in artikel 6.16 Wro. Dit betekent dat de gemeente alle op dit moment voorziene kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan De Scheg West op de (particuliere) grondeigenaren in of voor het bestemmingsplangebied De Scheg West kan verhalen via het vast te stellen exploitatieplan.

De **gemeentelijke grondexploitatie** De Scheg, behorende bij de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan De Scheg West, heeft een verwacht positief resultaat. In deze gemeentelijke grondexploitatie De Scheg is voor het deelgebied De Scheg West op dit moment rekening

gehouden met verschuldigde exploitatiebijdragen voortkomend uit het concept van een anterieure overeenkomst, waarover de gemeente met een particuliere grondeigenaar op financiële hoofdlijnen overeenstemming heeft. Deze exploitatiebijdragen zijn voor de gemeentelijke planvoorbereiding en -begeleiding, toe te rekenen bovenwijkse investeringen aan enkel het plangebied De Scheg en naar rato aan het exploitatieplangebied De Scheg West, en een bijdrage op basis van de recent door de gemeenteraad vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen Amstelveen. Deze anterieure overeenkomst is inmiddels door beide partijen aangegaan. De financiële onderdelen van deze anterieure overeenkomst worden verwerkt in de vastgestelde grondexploitatie.

In de Toelichting grondexploitatie (geheim) zijn de gevolgen van deze anterieure overeenkomst, het vast te stellen exploitatieplan en eventuele andere wijzigingen als gevolg van (bestemmings)planwijzigingen en prijspeilaanpassingen op de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie weergegeven. De plankosten voor het bestemmings- en exploitatieplan De Scheg West, alsmede de andere onderdelen van de voorgestelde planontwikkeling, zijn opgenomen in zowel het exploitatieplan De Scheg West als in de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg.

Het bestemmingsplan De Scheg West is en blijft economisch uitvoerbaar, omdat de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg (West) een minimaal sluitend resultaat heeft en behoudt.

Het verwachte positieve resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie is een momentopname passend bij de huidige, naar beste eer en geweten, voorziene kosten, opbrengsten, fasering, rente en inflatie. Het behoeft geen nadere toelichting dat de gemeentelijke grondexploitatie niet zonder risico's en kansen is. In een voorziene looptijd van het bestemmingsplan zijn diverse onzekerheden ten aanzien van kosten, opbrengsten, gronduitgifte, rente en kosteninflatie. Naast de (mogelijk) jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, zal ook tenminste éénmaal per jaar deze gemeentelijke grondexploitatie De Scheg, inclusief de kansen en risicoanalyse, worden herzien en geactualiseerd. Op deze wijze wordt tevens het verwachte resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie gemonitord en actueel gehouden.

**Vervolgstappen**

*Uitvoering en procesplanning*

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan, een exploitatieplan, een besluit hogere grenswaarden en een welstandsnota-wijziging is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Nadat het bestemmingsplan De Scheg West is vastgesteld, zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn (plus één dag) kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het vaststellingsbesluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist, en bij toekenning van de voorlopige voorziening nadat op het beroep is beslist door de Afdeling. Hetzelfde geldt voor het exploitatieplan.
Op de voorbereiding van een wijziging van de Welstandsnota (middels het beeldkwaliteitsplan De Scheg West) is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Nadat de vaststelling van de Welstandsnota-wijziging door de raad, is gepubliceerd, treedt het besluit ofwel de gewijzigde Welstandsnota in werking. Tegen een vastgesteld beeldkwaliteitplan en de Welstandsnota kan geen beroep worden ingesteld.

*Evaluatie*

Voor een bestemmingsplan op zich is evaluatie niet van toepassing. De planuitvoering zal worden gemonitord. Het exploitatieplan zal (in principe) jaarlijks (niet-structureel) worden herzien.

*Duurzaamheidsaspecten*

In zowel de Ontwikkelvisie (2015) als het Ruimtelijk Raamwerk (2020) is de ambitie uitgesproken om van De Scheg een aantrekkelijke, duurzame en groene woonwijk te maken. In de Ontwikkelvisie is bepaald dat voor het bepalen van de energie- en duurzaamheidsdoelen bij De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument 'GPR Stedenbouw'. Voor alle thema's uit de GPR is een basisambitie en eindambitie vastgesteld.

Met het vervolg van de gebiedsontwikkeling waren er bij de tussentijdse toetsing aanleidingen om de duurzaamheidsambities te herijken, zoals:

a. ontwikkeling van GPR Stedenbouw 1.5 (vernieuwd);
b. toegenomen aandacht voor en belang van klimaatadaptatie, elektrificeren automobiliteit en circulair bouwen;
c. veranderde wet- en regelgeving;
d. veranderd plangebied; relatie tussen de deelgebieden en het geheel;
e. de door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen'.

Omdat de leidraad actueel en eigen beleid is, is er in afstemming met ontwikkelaars voor gekozen om in plaats van het instrument GPR, de leidraad in te zetten.

Het plan voor De Scheg West is globaal getoetst aan de leidraad en er is een hittestress-onderzoek verricht; hieruit is het volgende gebleken:

1. Op het thema **energie** is het mogelijk om op BENG1 (gebouw-gebonden energiebehoefte) en BENG2 (primair energiegebruik) op het midden ambitieniveau te score. Dat is voor BENG1 10% minder energiebehoefte en BENG2 50% reductie energiegebruik. Voor de overige onderwerpen binnen het thema energie (o.a. gebruik-gebonden energiebehoefte en energieopslag) scoren de plannen conform het basisniveau.
2. Op het thema **circulair bouwen** scoren de plannen naar verwachting conform het basisniveau voor de verschillende onderwerpen. Alleen de gemiddelde MPG van de woningen zou kunnen voldoen aan het middenniveau (dit is een MPG van 0,75).
3. Op het thema **klimaatadaptief** voldoet De Scheg West aan het middenniveau voor de afstand tot koele verblijfslocaties en waterverwerking.
4. Van het plangebied is ongeveer 20% van het oppervlak als groen ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het middenniveau voor aandeel **groen**. Verwacht wordt dat het plan niet hoger scoort dan het basisniveau voor **ecologie.** Het beeldkwaliteitsplan verleidt op gebouwniveau tot verhogen van de biodiversiteit.
5. Op het thema **mobiliteit** wordt waarschijnlijk niet hoger gescoord dan het basisniveau. Er worden geen deelconcepten toegepast (de ligging van het plangebied leent zich hier minder goed voor), extra openbare laadpalen gerealiseerd of stikstofuitstoot gereduceerd.

**Bijlagen**

1. Bestemmingsplan De Scheg West: Toelichting, Regels en Verbeelding, en Bijlagendocumenten.
2. Exploitatieplan De Scheg West: Toelichting, Regels, Exploitatieopzet en Bijlagen in één document.
3. M.e.r.-beoordelingsbesluit plan De Scheg West, en m.e.r.-notitie De Scheg West en Midden.
4. Besluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg West.
5. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg West.
6. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg West.
7. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Scheg West.
8. Nota van Wijzigingen exploitatieplan De Scheg West.
9. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg West.
10. Beeldkwaliteitplan De Scheg West.

11. (GEHEIM) Toelichting grondexploitatie.

---

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.