25 maart 2024 - stand van zaken; aantal zienswijzen




Transformatie ‘t Veen
COMMISSIE RUIMTE & DUURZAAMHEID
25 MAART 2024

Agenda

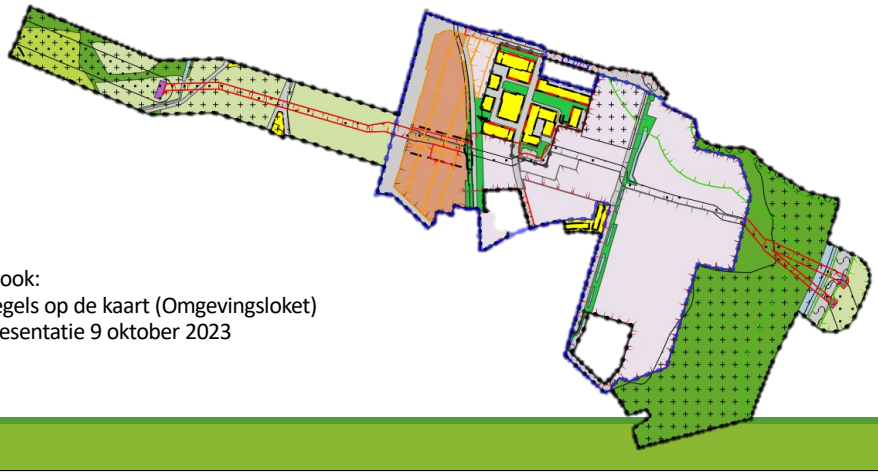
1. Wijzigingen t.o.v. ontwerp Chw bp
   - Aantal highlights
2. Kansen
3. Risico's
4. Planning besluitvorming

25 maart 2024 - stand van zaken; aantal zienswijzen

Betrokkenheid in proces

- 2017: Beheersverordening
- 2018: Opgave (her)definiëren; toestemming minister verkabeling
- 2019: Ontwikkelkader, gebiedsexploitatie
- 2020: Uitwerken ontwikkelstrategie
- 2021: Opzet en systematiek Chw bestemmingsplan
- 2022: Voortgang ontwikkelstrategie en kostenverhaalsregels
- 2022: Concept Chw bestemmingsplan ter consultatie in samenleving
- 2023: Plansystematiek, investeringen, kostenverhaal, grondpolitiek, woningbouwprogramma
- 2023: Ontwerp Chw bestemmingsplan ter inzage
- 2023: Voorwaarden voor ontwikkeling

Ontwerp Chw bp – mei 2023

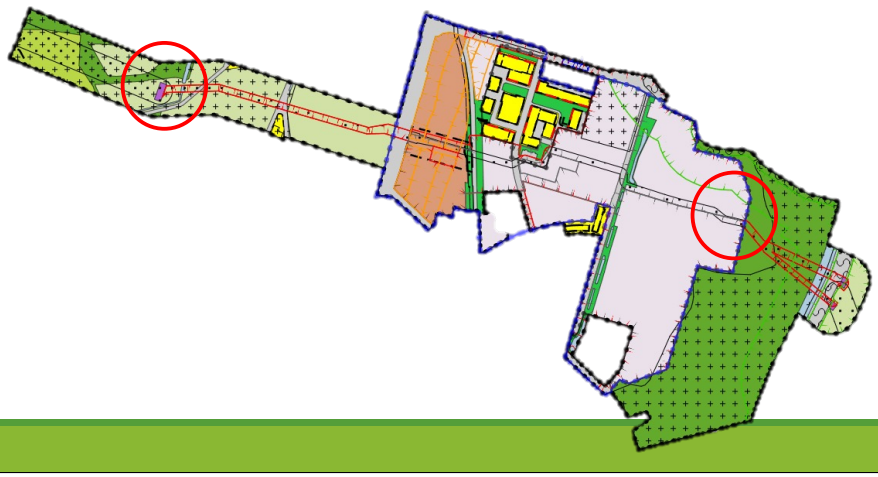


Zie ook:
- Regels op de kaart (Omgevingsloket)
- Presentatie 9 oktober 2023

Ontwerp Chw bp – Wijzigingen tracé



Ontwerp Chw bp – Wijzigingen tracé



Tracéwijziging – mast 9(a)

ONTWERP CHW BESTEMMINGSPLAN

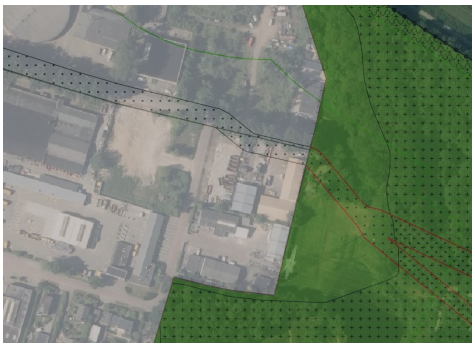


VOORSTEL



Tracéwijziging – 1e Industrieweg

ONTWERP CHW BESTEMMINGSPLAN



VOORSTEL



Voorwaarden voor ontwikkeling



INHOUD

1. Inleiding
2. Hoe een initiatief in het Chw bestemmingsplan past
3. Het ruimtelijk afwegingskader (beeldkwaliteit)
4. Uitwerking regels kostenverhaal

Bijlage 1 Stedenbouwkundige verbeelding

Voorwaarden voor ontwikkeling

- Duurzaamheidseisen
- Woningbouwprogramma
  - Typologieën
  - Verdeling
- Minimum aantal woningen
- Dichtheden
- Maximale bouwhoogte
- Ruimteverdeling (groen/blauw/grijs)
- Kostenverhaal

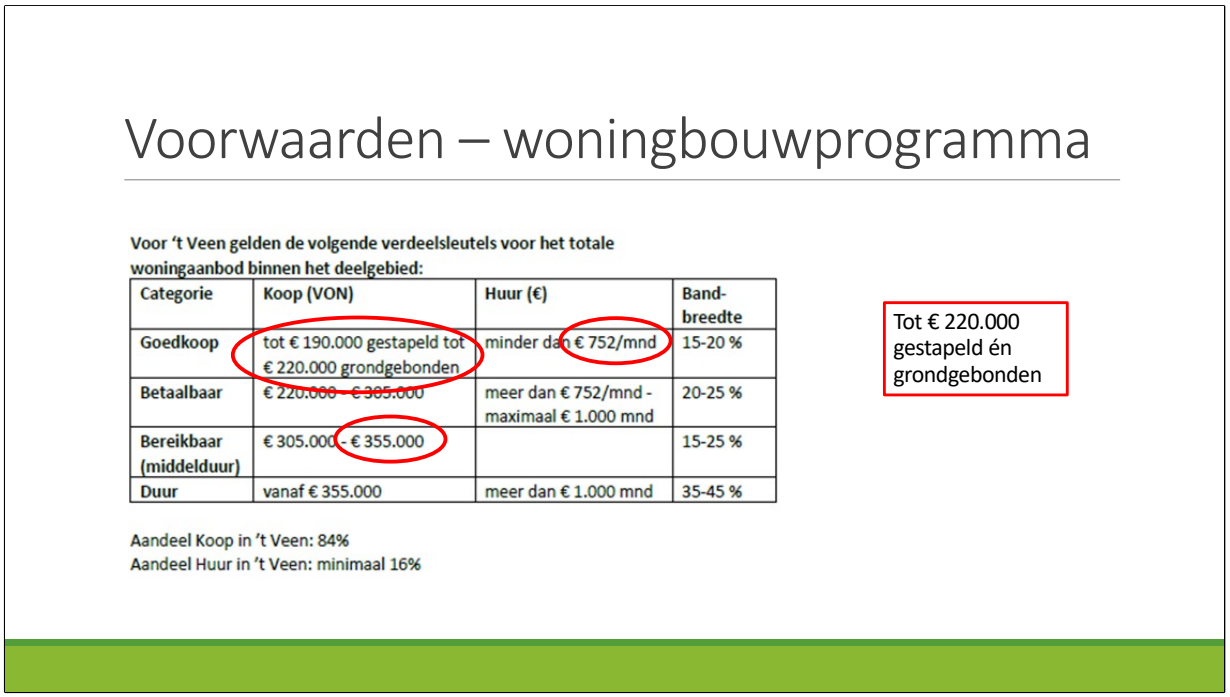


Voorwaarden – wijzigingen

- Duurzaamheidseisen
- Woningbouwprogramma
  - Typologieën
  - Verdeling
- Minimum aantal woningen
- Dichtheden
- Maximale bouwhoogte
- Ruimteverdeling (groen/blauw/grijs)
- Kostenverhaal



In stap 2 staat de Veencirculator centraal. Het gaat hier met name over duurzaamheidseisen, en over het woningbouwprogramma. De andere voorwaarden zitten in, of zijn gekoppeld aan het bestemmingsplan. Nadat een initiatiefnemer de eerste poort door is, werkt hij zijn ruimtelijk samenhangend initiatief uit met toepassing van deze voorwaarden.



KOOP:

- Aansluiten bij WBI beschikking

HUUR:

Houd er rekening mee dat u een voorstel krijgt waarin wordt aangesloten bij de landelijke grenzen:

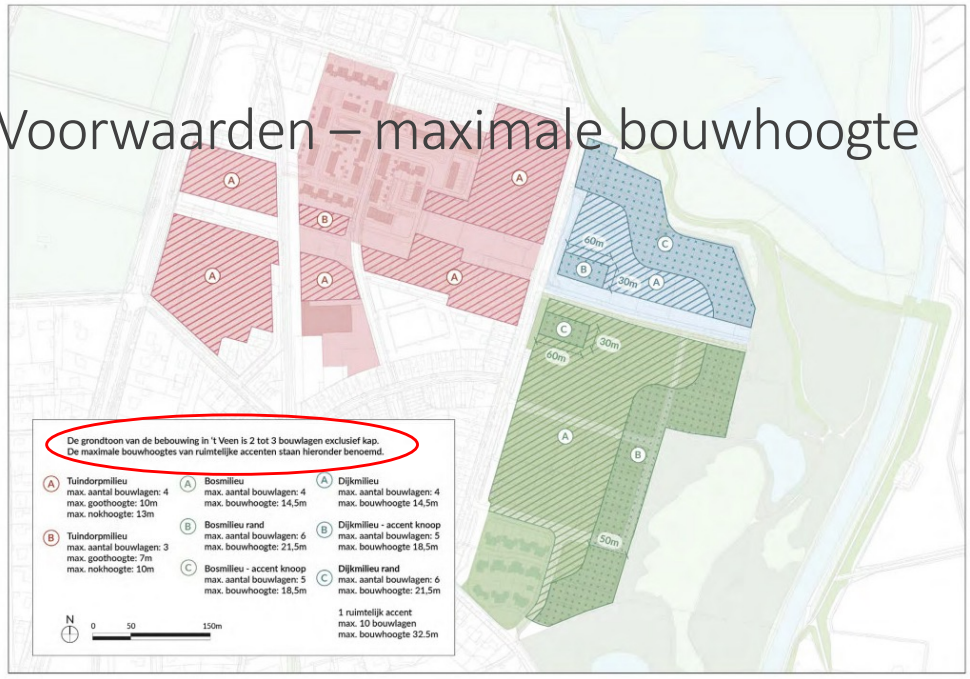
- Goedkoop: tot liberalisatiegrens (voor 2024 is dit € 879,66)
- Betaalbaar: tot maximale middenhuurgrens (voor 2024 is dit € 1.123,13)

Voorwaarden – dichtheden

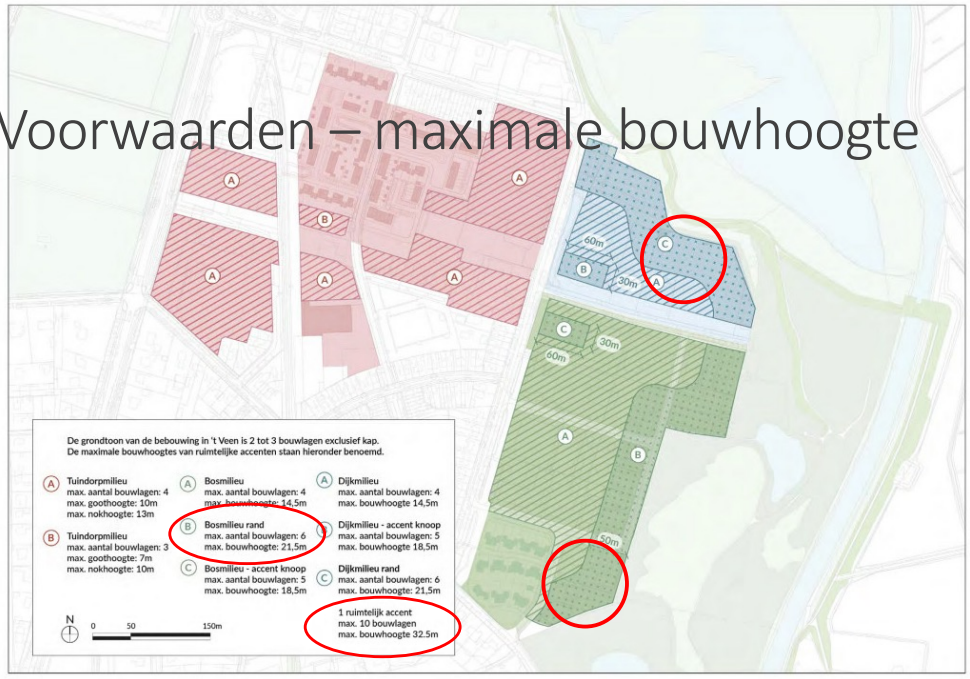
Woonsfeer	Volgens ontwerp Chw bp	Voorstel voor wijziging
Tuindorpmilieu	40 – 60	37 – 44
Dijkmilieu	40 – 60	42 – 49
Bosmilieu	40 – 50	32 – 39



Voorwaarden – maximale bouwhoogte



Voorwaarden – maximale bouwhoogte



Voorwaarden – maximale bouwhoogte

Waarom hoogteaccenten?

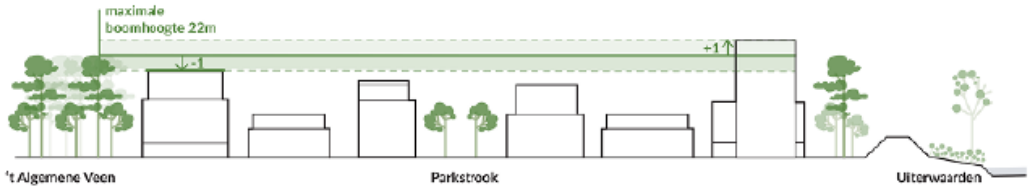
1. Gebied leent zich er stedenbouwkundig voor
2. Gestapelde bouw biedt ruimte voor *andere woonvormen*
3. Gestapelde bouw biedt *meer* ruimte voor *betaalbare* woningen
4. Gestapelde bouw biedt de mogelijkheid voor méér bewoners om natuur vanuit huis te beleven

Maximum ≠ minimum

"Vrijheidsgraad"

Maar het moet wel mogelijk zijn → bewijslast in de vergunningprocedure

Voorwaarden – maximale bouwhoogte

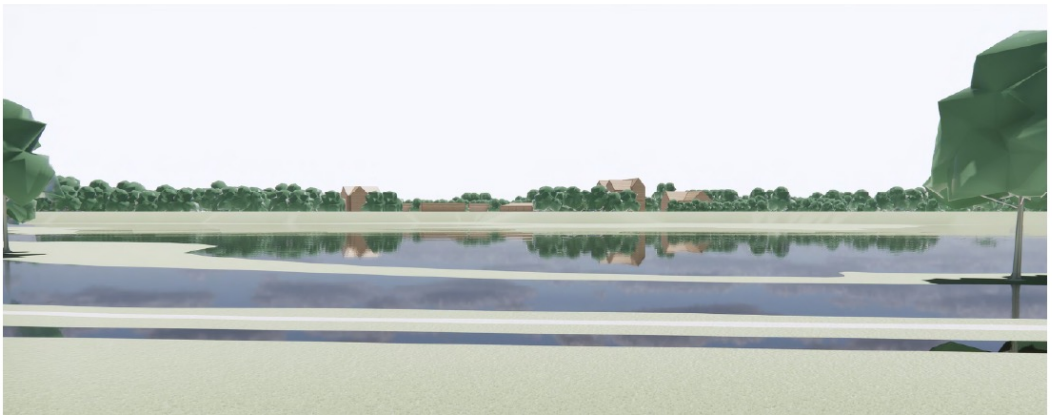


De maximale bouwhoogte van 't Veen relateert zich aan de hoogte van de boomtoppen, maximaal 22 meter. Accenten aan de rand zijn 1 laag daaronder. Het hoogste accent bij het Dijkmilieu steekt één laag erboven uit.

25 maart 2024 - stand van zaken; aantal zienswijzen

ZICHT HERTOG WILLEM-PAD

8 bouwlagen



Kansen

Vaststellen van het bestemmingsplan biedt kansen:

- Verkabeling
- Woningbouwprogramma
- Anterieure overeenkomsten

Risico's

Er zijn nog aandachtspunten:

- Economische uitvoerbaarheid
- Medewerking eigenaren in kabeltracé
- Natuurcompensatie
- Volgordelijkheid en planning

In uitvoering verkabeling:

- Veiligheid

Planning besluitvormingstraject

- 9 april: Technische toelichting (niet openbaar) → financieel-economisch
- 30 april 2024: College (inclusief nota zienswijzen)
- 13 mei 2024: Commissie R&D meningsvormend
- 27 mei 2024: Raad besluitvormend



25 maart 2024 - stand van zaken; aantal zienswijzen



Vragen?



Bedankt voor de aandacht!

HetVeen@Hattem.nl