Vught

Datum	8 maart 2022
Onderwerp	Haalbaarheidsstudie woonconcept Leyhoeve
Zaaknummer	
Documentnr.	

Inleiding

De locatie Kentalis, Laagstraat 1-17, is reeds geruime tijd niet meer permanent in gebruik als zorglocatie. De voormalige school is gesloopt en de resterende gebouwen worden tijdelijk bewoond door huurders van de leegstandbeheerder Ad Hoc.

In september 2021 heeft de uw raad de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld, dat een toetsingskader geeft voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De locatie Kentalis is hierin als een mogelijke locatie voor woningbouw opgenomen.

In 2019 is de locatie gekocht door een private partij, hierna te noemen 'initiatiefnemer'. Initiatiefnemer heeft aangegeven hier appartementen te willen realiseren in de vrije huursector, waarbij zorg als aanvullende dienst wordt aangeboden. Het concept is geïnspireerd op de woonzorgconcepten Leyhoeve in Tilburg en Groningen. Initiatiefnemer heeft de afspraak met de eigenaar van het naastgelegen perceel om deze te verwerven en te integreren in het plan, in geval van een haalbare ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente voor medewerking aan dit initiatief.

Voorgeschiedenis

Er is vanuit de gemeente nog niet eerder richting uw raad gecommuniceerd met betrekking tot dit initiatief. Wel heeft de initiatiefnemer de verschillende politieke partijen eerder benaderd om een bezoek te brengen aan de Leyhoeve in Tilburg.

Inhoudelijk

Initiatiefnemer wil appartementen realiseren in de vrije huursector, waarbij zorg als aanvullende dienst wordt aangeboden. Het exacte aantal woningen, prijsklassen (betaalbaar, middelduur en duur) en typologieën dient nog te worden uitgewerkt, in overleg met de gemeente. Initiatiefnemer beoogt in Leyhoeve samenwerking met lokale (zorg)partijen en Huize Bergen.

Een nieuwe ontwikkeling dient op een duurzame wijze het landgoed tot zijn recht te laten komen voor toekomstige bewoners, bezoekers en inwoners van de gemeente, waarbij de landschapsarchitectuur en de parkachtige omgeving behouden blijft.

Het college staat positief tegenover een bouwontwikkeling op deze locatie. In het voorstel van initiatiefnemer zijn daarvoor goede aanknopingspunten opgenomen. Op een aantal cruciale zaken is het voorstel echter nog onvoldoende duidelijk en niet in lijn met gemeentelijk beleid of wensen. Met name de invulling van aard en omvang van het programma en volume vergt zorgvuldige

studie. De gemeente hanteert daarbij als kader de Woonvisie 2021-2025. Deze maar ook andere zaken dienen nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente.

Het geldende bestemmingsplan Voorburg en omgeving (onherroepelijk 27 mei 2014) staat de bouw van woningen niet toe. Het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid een binnenplanse wijziging door te voeren, mits aan voorwaarden wordt voldaan. Vanwege de verwachte invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023, is nog onzeker of gebruik kan worden gemaakt van deze bevoegdheid en via welke procedure.

Intentieovereenkomst en vervolg

Initiatiefnemer wil in samenwerking met de gemeente een studie uitvoeren die inzicht geeft in de haalbaarheid van het plan. Mocht dat het geval zijn, dan zullen de resultaten worden verwerkt in een ontwikkelvisie dat aan de gemeente wordt voorgelegd voor besluitvorming. Voor die haalbaarheidsstudie zal de gemeente een intentieovereenkomst sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over kaders, samenwerking en dekking van door gemeente te maken kosten.

Vervolgstappen

De verwachting is dat in de zomer van 2022 de haalbaarheidsstudie kan worden afgerond en indien haalbaar, een ontwikkelvisie kan worden voorgelegd voor besluitvorming. Wij verwachten op dat moment uw raad weer te informeren. Bij een positief besluit kan dan in het najaar een anterieure overeenkomst worden gesloten, kan het plan worden uitgewerkt en een planologische procedure worden gestart.

Participatie

De initiatiefnemer zal een participatieplan opstellen. Aangezien het om een grote ontwikkeling gaat binnen de gemeente Vught zal dit plan ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

Vught

Ambtelijk advies inzake initiatief Leyhoeve van de Bonita Groep
22 februari 2022

Input
1. Brief Bonita Groep, dd. 11 februari 2022 met toelichting op het initiatief;
2. Verslag overleg dd. 20 januari 2022 (stedenbouw, landschap, verkeer);
3. Verslag overleg dd. 13 januari 2022 (zorg en programma);
4. Brief gemeente Vught dd. 16 november 2021 (reactie op het adviesverzoek dd. 5 juli 2021).

Beoordeling
Ambtelijk staat men positief tegenover een initiatief op deze locatie voor wonen met zorgdienstverlening. In het voorstel van initiatiefnemer Bonitagroep staan daarvoor goede aanknopingspunten. Het voorstel van Bonitagroep is op enkele cruciale zaken nog niet duidelijk en niet in lijn met gemeentelijk beleid of wensen. Wij is met name nog niet overtuigd over omvang en aard van het programma. Deze en andere zaken dienen nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente. Daarvoor stellen we voor dat de initiatiefnemer een haalbaarheidsstudie uitvoert, in samenwerking met de gemeente.

Voor de gemeente zijn de volgende aspecten cruciaal:
- Het voorstel van initiatiefnemer straalt met name wonen in het dure segment uit, aangevuld met middenhuur. Er wordt aangegeven dat niet wordt uitgesloten dat ook aan de wens tot ontwikkeling van sociale huurwoningen kan worden voldaan, maar dat de exclusieve locatie in combinatie met een Leyhoeve concept zich vanwege het hoge service level zich niet leent voor huurwoningen onder de sociale huurgrens. Initiatiefnemer wil contact opnemen met de woningcorporatie(s) in Vught, om doorstroommogelijkheden nader in kaart te brengen en te bezien of er behoefte bestaat omvang onze zijde bij te dragen aan de ontwikkeling van huurwoningen onder de sociale huurgrens.
  Deze inspanning vinden wij onvoldoende. Als uitgangspunt voor een ontwikkeling op deze locatie geldt dat de segmentering van prijsniveaus (binnen en/of buiten het plangebied) zoveel als mogelijk dient aan te sluiten op de segmentering die is opgenomen in de woonvisie van de gemeente. Bij het haalbaarheidsonderzoek dient te worden onderzocht op welke wijze hier invulling aan kan worden gegeven.
- Initiatiefnemer stelt dat uit eigen praktijkervaring er behoefte is aan een grootschalig woonconcept zoals Leyhoeve. Wij kunnen ons niet vinden in dat beeld. Een vergelijking met steden als Tilburg en Groningen is niet steekhoudend. De gemeente heeft tbv de woonvisie gedegen onderzoek gedaan waaruit blijkt dat de doelgroep ouderen uit Vught zich richt op kleinschalig en geclusterd wonen. De woonbehoefte dient daarom beter te worden onderbouwd en aan te sluiten bij de woonvisie en te worden uitgewerkt in het woonconcept.
- Initiatiefnemer stelt in verband met ruimtelijke inpassing voor om het oorspronkelijke concept van 3 woonvolumes te wijzigen in 2 volumes die daarmee hoger worden. Tegelijkertijd wordt voorgesteld substantieel meer (en kleinere) woningen te bouwen, tot 300 woningen toe.
  De intentie van initiatiefnemer om in overleg (atelier) te bekijken op welke wijze meer openheid kan worden gerealiseerd geeft vertrouwen om te komen tot een stedenbouwkundig verantwoorde invulling. De gemeente doet op voorhand geen uitspraken over welk volume en hoeveel aantal woningen passend zijn voor deze locatie. Uitgangspunt blijft een hoogwaardige landschappelijke in ruimtelijke inpassing.
- Meer woningen en ander gebruik van gebouwen (het streven is om Leyhoeve open te stellen voor inwoners van Vught voor tal van activiteiten) betekent meer verkeer. Dat heeft invloed

op de verkeerskundige afwikkeling op Laagstraat. Het tot nu toe uitgevoerde onderzoek is te summier. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat er sprake gaat zijn van een goede en veilige verkeerssituatie. Rekening dient te worden gehouden met aanpassing van de Laagstraat met toevoeging van een rotonde voor de ontsluiting tpv Repelweg (zoals in het bestemmingsplan opgenomen)

- Het gaat om een groot initiatief. Bij de uitwerking dient in overweging te worden genomen om natuur inclusief te bouwen met groene gevels. Verder zijn de BENG- normen van toepassing en zien we graag bij verdere uitwerking een plan tegemoet voor circulair bouwen.
- Initiatiefnemer stelt om de voorgenomen interactie met de omgeving, onder andere met toegang tot een semiopenbaar park. Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met semiopenbaar. Wij benadrukken dat grote delen van de groene ruimte openbaar toegankelijk dienen te zijn voor inwoners van Vught.
- Initiatiefnemer geeft aan om te overwegen dat het te realiseren zwembad aan te bieden voor het geven van zwemlessen aan kinderen. Wij vinden samenwerking met derden (waaronder dienstverleners) en toegankelijkheid voor inwoners van Vught essentieel. Daarom willen we als uitgangspunt hanteren dat faciliteiten, waaronder het zwembad, kunnen worden gebruikt door niet-bewoners. Uitwerking volgt in de haalbaarheidsstudie.

Vught

Bestuurlijke projectopdracht

Projectgegevens

Projectnaam	Leyhoeve (Kentalis/Laagstraat)
Bestuurlijk opdrachtgever	College van B&W/wethouder Potters
Ambtelijk opdrachtgever	Kyra van der Velden
Projectleider	Hans Meijers
Versie	Versie 1.0
Datum	28 februari 2022
Vastgesteld college d.d.	

Inleiding/probleemstelling

De locatie Kentalis/Laagstraat (kadastraal bekend C 2483 in Vught, Laagstraat 1 – 17) is in 2019 gekocht door een private partij (hierna te noemen 'initiatiefnemer'), met het voornemen om hier woningbouw te realiseren, waarbij aanvullend zorgdienstverlening wordt gegeven. Het concept is geïnspireerd op de woonzorgconcepten Leyhoeve in Tilburg en Groningen. Initiatiefnemer heeft de afspraak met de eigenaar van naastgelegen perceel C2484 om deze te verwerven in geval van een haalbare ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft in juli 2021 een plan gepresenteerd. Dat plan sluit onvoldoende aan op het beleid en wensen van de gemeente, in het bijzonder de woonvisie. Daarom is het als niet passend beoordeeld. Na diverse bestuurlijke en ambtelijke overlegsessies heeft Initiatiefnemer in februari 2022 een nieuw voorstel ingediend.

Initiatiefnemer wil 200 tot 300 huurappartementen realiseren, waarbij zorg als aanvullende dienst wordt aangeboden. Het exacte aantal woningen, prijsklassen (betaalbaar, middelduur en duur) en typologieën dient in de haalbaarheidsstudie te worden uitgewerkt. Initiatiefnemer beoogt in Leyhoeve samenwerking met lokale zorgaanbieders en Huize Bergen.

Een nieuwe ontwikkeling dient op een duurzame wijze het landgoed tot zijn recht te laten komen voor toekomstige bewoners, bezoekers en inwoners van de gemeente, waarbij de landschapsarchitectuur en de parkachtige omgeving behouden blijft. Er zijn geen nieuwe schetsontwerpen gemaakt, dat is onderdeel van een nog uit te voeren haalbaarheidsstudie.

Ambtelijk is het initiatief op 22 februari 2022 beoordeeld. De gemeente staat in principe positief tegenover een initiatief op deze locatie voor wonen met zorgdienstverlening. In het voorstel van initiatiefnemer staan daarvoor goede aanknopingspunten. Het voorstel van Initiatiefnemer is op enkele cruciale zaken nog niet duidelijk en niet in lijn met gemeentelijk beleid of wensen. De gemeente is met name nog niet overtuigd over omvang en aard van het programma. Deze en andere zaken dienen nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente.

Het geldende bestemmingsplan Voorburg en omgeving (onherroepelijk 27 mei 2014) staat de bouw van woningen niet toe. Het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid een binnenplanse wijziging door te voeren, mits aan voorwaarden wordt voldaan. Vanwege de verwachte invoering van de

Omgevingswet per 1 januari 2023, is nog onzeker of gebruik kan worden gemaakt van deze bevoegdheid en via welke procedure.
Initiatiefnemer en haar partner willen graag in samenwerking met de gemeente een haalbaarheidsstudie uitvoeren om een ontwikkelplan op te stellen en dat voor te leggen aan het college en de raad voor besluitvorming. Bij een positief besluit kan een anterieure overeenkomst worden gesloten, kan het plan worden uitgewerkt en een planologische procedure worden gestart.

Deze bestuurlijke projectopdracht geeft invulling aan het proces en kaders voor de haalbaarheidsstudie, tot en met besluitvorming door het college en raad.

Doelen project

Het uiteindelijke doel is dat een woningbouwcomplex wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep, met name gericht op Vughtse behoefte. Tegelijkertijd met het wooncomplex dient een flinke kwaliteitsslag te worden gemaakt in de groene ruimte, met meer openheid en toegankelijkheid en waarbij er verbinding is met het park van Landgoed Huize Bergen en omgeving. In geval van zorgdiensten wordt samenwerking met andere (zorg)partijen in Vught nagestreefd.

Beoogde resultaten

Voor deze fase (binnen deze projectopdracht): een ontwikkelplan Leyhoeve op basis waarvan het college en de raad een besluit kunnen nemen over mogelijke vervolgstappen;
Eindresultaat: een woningbouwlocatie met zorgdienstverlening, dat voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten en passend is in het beleid van de gemeente.

Producten

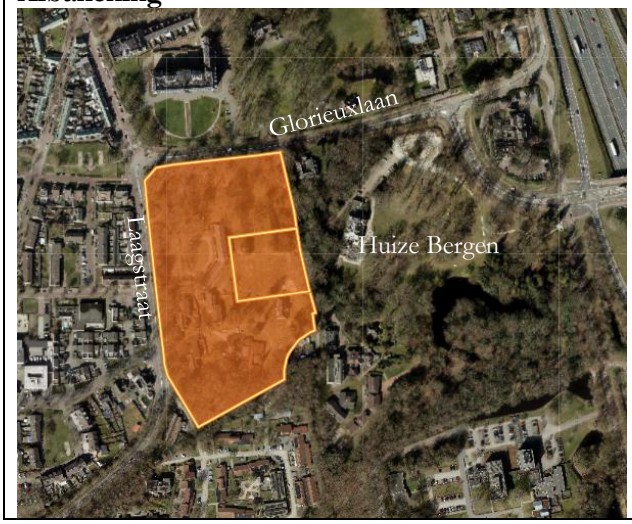
1. Intentieovereenkomst.

2. Participatieplan.
   Gelet op de omvang van de herontwikkeling dient de initiatiefnemer een communicatie- en participatieplan op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad. Het participatieplan dient in beeld te brengen wie belanghebbenden zijn, waarover men kan en mag participeren en wat er gedaan wordt met de inbreng.

3. Ontwikkelplan.
   Het ontwikkelplan bevat een schriftelijk en visueel verbeelde weergave van Plan Leyhoeve ('wat' wordt gerealiseerd), bevat en overzicht van eisen en randvoorwaarden aan Leyhoeve en geeft inzicht in de haalbaarheid. Op basis van een ontwikkelplan dient het college en de gemeenteraad een besluit te kunnen nemen over vervolgstappen.

4. Collegebesluit met instemming op het ontwikkelplan op basis waarvan een anterieure overeenkomst wordt gesloten en de bereidheid wordt uitgesproken om een planologische procedure te starten voor een bestemmingsplan- /omgevingsplanherziening.

Afbakening



Het plangebied behelst de percelen kadastraal bekend C 2483 en 2484 in Vught, inclusief de aansluiting op het openbaar gebied. Het perceel is hiernaast op de luchtfoto weergegeven
- Initiatiefnemer is eigenaar van C2483 en heeft afspraak met de eigenaar van C2484 om hiervoor één plan te ontwikkelen.
- Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de haalbaarheidsstudie. Gemeente bewaakt het algemeen en gemeentelijk belang en heeft een toetsende en adviserende rol.

Planning

- Vaststellen intentieovereenkomst: maart 2022
- Opstellen participatieplan: voorjaar 2022
- Oplevering ontwikkelplan: najaar 2022
- Bestuurlijke besluitvorming: najaar 2022

Doorkijk (geen onderdeel van deze projectopdracht)

- Anterieure overeenkomst (najaar 2022).
- Bestemmingsplan / omgevingsplanherziening (najaar 2023)
- Benodigde vergunningen (voorjaar 2024)

Randvoorwaarden

- Uitgangspunten en randvoorwaarden zoals opgenomen in het collegebesluit dd. 8 maart 2022;
- Het verslag van de ambtelijk overleg van 22 februari 2022 en de daarin opgenomen aspecten voor uitwerking;
- Budgettair neutrale ontwikkeling, door middel van kostenverhaal op Initiatiefnemer.

Projectorganisatie

Rollen/verantwoordelijkheden:

Initiatiefnemer voert onderzoeken uit en stelt ontwikkelplan op
Gemeente: is faciliterend, stelt kaders en geeft advies.
Initiatiefnemer en gemeente zullen regulier projectoverleg organiseren

Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de 'locatie Kentalis' aan de Laagstraat in Vught

CONCEPT dd 28 februari 2022

De ondergetekenden:

1. De gemeente Vught, hierbij vertegenwoordigd door wethouder A.J.F. Potters, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van *datum besluit*

   hierna te noemen: gemeente;

2. Dokvast BV en Bonita Vastgoed BV, namens haar bestuurders B.J. Klanderman en J.J.H.M. van Melick

   hierna te noemen: ontwikkelaar;

en gezamenlijk te noemen: partijen;

nemen het volgende in overweging

- Ontwikkelaar is eigenaar van het perceel C 2483 aan de Laagstraat in Vught. Ontwikkelaar wil op de locatie een ontwikkeling van woningen met zorgdienstverlening realiseren;
- Ontwikkelaar heeft de afspraak met de eigenaar van perceel C2484 om dit perceel, op moment dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling, in eigendom over te nemen en integraal onderdeel te laten zijn van zijn ontwikkeling; De twee percelen tezamen worden hierna genoemd 'Plan Leyhoeve';
- Ontwikkelaar heeft op 20 juli 2021 een voorstel voor Plan Leyhoeve ingediend. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er voor de haalbaarheid van het Leyhoeve concept tenminste circa 200 vrije sector huurwoningen noodzakelijk zijn om een haalbaar project op deze locatie te kunnen realiseren. Naar aanleiding van een eerste ambtelijke beoordeling en daarop gebaseerde afwijzende reactie van de gemeente hebben gemeente en ontwikkelaar gesprekken gevoerd over de haalbaarheid van Plan Leyhoeve, passend bij de ambitie van de ontwikkelaar en het beleid van de gemeente;
- Ontwikkelaar heeft op 11 februari 2022 een nieuw voorstel ingediend bij de gemeente;
- Op basis van dat voorstel en het ambtelijke advies heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2022 een besluit genomen om akkoord te gaan met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie, onder de in het besluit genoemde voorwaarden;
- Het geldende bestemmingsplan Voorburg en omgeving (onherroepelijk 27 mei 2014) staat de bouw van woningen niet toe. Het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid een binnenplanse wijziging door te voeren, mits aan voorwaarden wordt voldaan. Vanwege de verwachte invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023, is nog onzeker of gebruik kan worden gemaakt van deze bevoegdheid en via welke procedure;
- De ontwikkelaar wil in samenwerking met de gemeente het Plan Leyhoeve uitwerken tot een ontwikkelvisie, op basis waarvan een definitief besluit kan worden genomen tot realisatie, een anterieure overeenkomst kan worden gesloten en een planologische procedure kan worden gestart;

- De gemeente wil deze samenwerking aangaan, maar wil vooraf afspraken maken over het proces en het financiële kader voor de samenwerking tot het uitwerken van een ontwikkelvisie.

<u>en komen het volgende overeen</u>

Artikel 1 het beoogde resultaat

1. Partijen werken samen om te komen tot de ontwikkelvisie op basis waarvan de gemeente een besluit kan nemen. Voor de uitwerking is het collegebesluit dd. 8 maart 2022 (bijlage 1) en het daarbij behorende ambtelijke advies (bijlage 2) uitgangspunt en is de brief van de ontwikkelaar dd. 11 februari 2022 (bijlage 3) richtinggevend.
2. De ontwikkelvisie bevat een schriftelijk en visueel verbeelde weergave van Plan Leyhoeve ('wat' wordt gerealiseerd), bevat en overzicht van eisen en randvoorwaarden aan Leyhoeve en geeft inzicht in de haalbaarheid. Een basis inhoudsopgave van de ontwikkelvisie is opgenomen in bijlage 4, met dien verstande dat dit een checklist is en geen verplichte invuloefening. De ontwikkelvisie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad;
3. De ontwikkelvisie zal op een duurzame wijze het landgoed tot zijn recht te laten komen voor toekomstige bewoners, bezoekers en inwoners van de gemeente, waarbij de landschapsarchitectuur behouden blijft en de parkachtige omgeving voorop staat.
4. Ontwikkelaar beoogt samenwerking met lokale zorgaanbieders en Huize Bergen. De ontwikkelvisie zal aangeven op welke wijze die samenwerking wordt vormgegeven.
5. Partijen onderzoeken naar mogelijkheden waarbij het Plan Leyhoeve qua mix aan verschillende prijsklassen aansluiting kan vinden op de 'Woonvisie 2021-2025 Groei met Vughtse Kwaliteit' van de gemeente. De woonvisie is hiervoor leidraad. Het exacte aantal woningen, prijsklassen (betaalbaar, middelduur en duur) en typologieën zal in de haalbaarheidsstudie worden uitgewerkt.
6. Onder betaalbare woningen verstaat de gemeente sociale huurwoningen (tot maximaal huurliberalisatiegrens) en koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot € 250.000. Onder middeldure woningen verstaat de gemeente huurwoningen met een huurprijs vanaf de huurliberalisatiegrens tot € 1.050 per maand en koopwoningen met een vrij-op-naamprijs vanaf € 250.000 tot € 400.000 of van € 400.000,- tot € 600.000,- (zie woonvisie). Onder dure woningen verstaat de gemeente koopwoningen vanaf € 600.000 en huurwoningen vanaf € 1.050 per maand. Genoemde huurprijzen zijn prijspeil 1 januari 2022 en zijn exclusief kosten voor energie en servicekosten.
7. Initiatiefnemer dient een communicatie- en participatieplan op te stellen, dat gezien de grootte van het plan, vastgesteld dient te worden door de gemeenteraad. In de haalbaarheidsstudie dient de initiatiefnemer tenminste alle relevante belanghebbenden te consulteren over het initiatief en de resultaten terug te koppelen voor besluitvorming.

Artikel 2 Samenwerking

1. Ontwikkelaar is initiatiefnemer en verantwoordelijk voor het opstellen van de ontwikkelvisie en het participatieplan en opdrachtgever voor externe partijen.
2. Gemeente participeert door een kader stellende rol en daar waar nodig een adviserende rol op zich te nemen. Dit in afstemming met ontwikkelaar.

Artikel 3 Financiële bepalingen

1. Ontwikkelaar is aan de gemeente een vergoeding verschuldigd voor de inzet van ambtelijke uren ten behoeve van het opstellen van de ontwikkelvisie. De gemeente stelt hiervoor voor ondertekening van deze intentieovereenkomst een begroting op die is bijgevoegd als bijlage 5. Het te hanteren uurtarief is conform de landelijke 'Regeling plankosten exploitatieplan 2017', versie 2021. Er is geen btw verschuldigd voor de inzet van medewerkers van de afdeling Ontwikkeling en medewerkers van de afdeling Dienstverlening, onderdeel Inrichting Openbare Ruimte. Voor inzet van medewerkers van overige afdelingen is geen vergoeding verschuldigd.
2. Ontwikkelaar vergoedt aan de gemeente de externe kosten, voor zover de gemeente deze kosten ten behoeve van het opstellen van de ontwikkelvisie dient te maken.
3. Kosten buiten de onder artikel 2.1 genoemde begroting om worden uitsluitend na vooraf goedkering van de ontwikkelaar aan haar doorberekend;
4. Afgerekend wordt op werkelijk bestede uren en gemaakte kosten. Ontwikkelaar betaalt aan de gemeente vooraf een vergoeding van 50% van het bedrag dat de gemeente heeft begroot. De gemeente zal iedere 3 maanden inzichtelijk maken hoeveel uren zijn besteed aan Leyhoeve en indien nodig een aanvullend voorschot in rekening brengen.
5. De eindafrekening van de kosten en gemaakte ambtelijke uren vindt plaats binnen een maand na afronding van de laatste werkzaamheden voor de ontwikkelvisie plan en/of na het besluit van het college zoals bedoeld in artikel 1.2.

Artikel 4 Vervolgstappen

1. In geval van een positief besluit van het college van burgemeester en wethouders op de ontwikkelvisie zullen partijen een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) aangaan voor de volgende fase. In deze overeenkomst maken partijen afspraken over onder andere de uitwerking van het plan, de te volgen planologische procedure(s), kostenverhaal, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en aan dit initiatief te relateren investeringen in infrastructuur, planschade en eventueel overnemen van eigendom van openbaar gebied na afronding van de werkzaamheden.
2. In dat geval neemt de gemeente een inspanningsverplichting op zich om op basis van de uitwerking van het plan het benodigde planologisch besluit te nemen. De gemeente geeft geen garantie dat dit besluit van kracht wordt. De gemeente dient bij zijn besluit immers rekening te houden met alle belangen, die met een dergelijk besluit zijn gemoeid. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor schade die ontwikkelaar lijdt, als het benodigde planologisch besluit niet tot stand komt.
3. In de samenwerkingsovereenkomst wordt de vergoeding die ontwikkelaar aan de gemeente is verschuldigd, berekend op basis van een de landelijke 'Regeling plankosten exploitatieplan 2017', versie 2021. Dit houdt in dat ontwikkelaar een vast bedrag is verschuldigd aan de gemeente, ongeacht het aantal uren dat de gemeente in die fase besteedt. De gemeente erkent dat zij in het kader van deze intentieovereenkomst uren maakt, die ertoe leiden dat zij in de fase na de gereedkoming van de ontwikkelvisie minder uren hoeft te investeren. De waarde van deze besparing in uren wordt in mindering gebracht op de vergoeding die ontwikkelaar is verschuldigd op basis van de plankostenscan. De gemeente zal de 'besparing' die de werkzaamheden in het kader van deze intentieovereenkomst opleveren in de vervolgfase naar redelijkheid bepalen.

Artikel 5 beëindiging van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan op de datum waarop deze door beide partijen is ondertekend en loopt tot en met de dag waarop de ontwikkelvisie is vastgesteld en de Samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

2. Partijen hebben beiden het recht om tussentijds de samenwerking te beëindigen indien blijkt dat op geen enkele wijze de haalbaarheid in zicht is. In dat geval zal er schriftelijk worden onderbouwd waarom betreffende partij deze keuze maakt. Gemeente zal in dat geval de gemaakt kosten tot dat moment in beeld brengen en doorbelasten als meerkosten, respectievelijk verrekenen met het reeds door ontwikkelaar betaalde voorschot(ten).
3. Tot de datum van beëindiging blijft ontwikkelaar aan de gemeente de vergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 2 van deze overeenkomst.

Aldus is overeengekomen, opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Te Vught, op …….2022

Gemeente Vught
Namens deze: wethouder A.J.F. Potters

……

Te ……, op …….2022

Bonita Vastgoed B.V.
Namens deze: J.J.H.M. Van Melick

……

Dokvast B.V.
Namens deze: B.J. Klanderman

……

Bijlagen:
1. Collegebesluit dd.
2. Ambtelijk advies dd. 22 februari 2022
3. Brief ontwikkelaar dd 11 februari 2022
4. Basis inhoudsopgave ontwikkelvisie
5. Begroting kosten gemeente

Bijlage 1

Bijlage 2 Ambtelijk advies

Vught

Ambtelijk advies inzake initiatief Leyhoeve van de Bonita Groep
22 februari 2022

Input

1. Brief Bonita Groep, dd. 11 februari 2022 met toelichting op het initiatief;
2. Verslag overleg dd. 20 januari 2022 (stedenbouw, landschap, verkeer);
3. Verslag overleg dd. 13 januari 2022 (zorg en programma);
4. Brief gemeente Vught dd. 16 november 2021 (reactie op het adviesverzoek dd. 5 juli 2021).

Beoordeling

Ambtelijk staat men positief tegenover een initiatief op deze locatie voor wonen met zorgdienstverlening. In het voorstel van initiatiefnemer Bonitagroep staan daarvoor goede aanknopingspunten. Het voorstel van Bonitagroep is op enkele cruciale zaken nog niet duidelijk en niet in lijn met gemeentelijk beleid of wensen. Wij is met name nog niet overtuigd over omvang en aard van het programma. Deze en andere zaken dienen nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeente. Daarvoor stellen we voor dat de initiatiefnemer een haalbaarheidsstudie uitvoert, in samenwerking met de gemeente.

Voor de gemeente zijn de volgende aspecten cruciaal:

- Het voorstel van initiatiefnemer straalt met name wonen in het dure segment uit, aangevuld met middenhuur. Er wordt aangegeven dat niet wordt uitgesloten dat ook aan de wens tot ontwikkeling van sociale huurwoningen kan worden voldaan, maar dat de exclusieve locatie in combinatie met een Leyhoeve concept zich vanwege het hoge service level zich niet leent voor huurwoningen onder de sociale huurgrens. Initiatiefnemer wil contact opnemen met de woningcorporatie(s) in Vught, om doorstroommogelijkheden nader in kaart te brengen en te bezien of er behoefte bestaat omvang onze zijde bij te dragen aan de ontwikkeling van huurwoningen onder de sociale huurgrens.
  Deze inspanning vinden wij onvoldoende. Als uitgangspunt voor een ontwikkeling op deze locatie geldt dat de segmentering van prijsniveaus (binnen en/of buiten het plangebied) zoveel als mogelijk dient aan te sluiten op de segmentering die is opgenomen in de woonvisie van de gemeente. Bij het haalbaarheidsonderzoek dient te worden onderzocht op welke wijze hier invulling aan kan worden gegeven.
- Initiatiefnemer stelt dat uit eigen praktijkervaring er behoefte is aan een grootschalig woonconcept zoals Leyhoeve. Wij kunnen ons niet vinden in dat beeld. Een vergelijking met steden als Tilburg en Groningen is niet steekhoudend. De gemeente heeft tbv de woonvisie gedegen onderzoek gedaan waaruit blijkt dat de doelgroep ouderen uit Vught zich richt op kleinschalig en geclusterd wonen. De woonbehoefte dient daarom beter te worden onderbouwd en aan te sluiten bij de woonvisie en te worden uitgewerkt in het woonconcept.
- Initiatiefnemer stelt in verband met ruimtelijke inpassing voor om het oorspronkelijke concept van 3 woonvolumes te wijzigen in 2 volumes die daarmee hoger worden. Tegelijkertijd wordt voorgesteld substantieel meer (en kleinere) woningen te bouwen, tot 300 woningen toe.
  De intentie van initiatiefnemer om in overleg (atelier) te bekijken op welke wijze meer openheid kan worden gerealiseerd geeft vertrouwen om te komen tot een stedenbouwkundig verantwoorde invulling. De gemeente doet op voorhand geen uitspraken over welk volume en hoeveel aantal woningen passend zijn voor deze locatie. Uitgangspunt blijft een hoogwaardige landschappelijke in ruimtelijke inpassing.
- Meer woningen en ander gebruik van gebouwen (het streven is om Leyhoeve open te stellen voor inwoners van Vught voor tal van activiteiten) betekent meer verkeer. Dat heeft invloed

op de verkeerskundige afwikkeling op Laagstraat. Het tot nu toe uitgevoerde onderzoek is te summier. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat er sprake gaat zijn van een goede en veilige verkeerssituatie. Rekening dient te worden gehouden met aanpassing van de Laagstraat met toevoeging van een rotonde voor de ontsluiting tpv Repelweg (zoals in het bestemmingsplan opgenomen)

- Het gaat om een groot initiatief. Bij de uitwerking dient in overweging te worden genomen om natuur inclusief te bouwen met groene gevels. Verder zijn de BENG- normen van toepassing en zien we graag bij verdere uitwerking een plan tegemoet voor circulair bouwen.
- Initiatiefnemer stelt om de voorgenomen interactie met de omgeving, onder andere met toegang tot een semiopenbaar park. Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met semiopenbaar. Wij benadrukken dat grote delen van de groene ruimte openbaar toegankelijk dienen te zijn voor inwoners van Vught.
- Initiatiefnemer geeft aan om te overwegen dat het te realiseren zwembad aan te bieden voor het geven van zwemlessen aan kinderen. Wij vinden samenwerking met derden (waaronder dienstverleners) en toegankelijkheid voor inwoners van Vught essentieel. Daarom willen we als uitgangspunt hanteren dat faciliteiten, waaronder het zwembad, kunnen worden gebruikt door niet-bewoners. Uitwerking volgt in de haalbaarheidsstudie.

Bijlage 3 Brief ontwikkelaar

Gemeente Vught
College van Burgemeester en Wethouders
Secr. Van Rooijstraat 1
5261 AP Vught

Kopie per email: h.meijers@vught.nl

Oisterwijk 11 februari 2022

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Op uw verzoek reageren wij op uw conceptbrief van 16 november 2021 met kenmerk Z20-226473/ 21-458166, met daarin een reactie op ons adviesverzoek ten aanzien van het ontwikkelplan Leyhoeve Vught, als ingediend op 5 juli 2021.

Achtergrond
Plan Leyhoeve
In 2018 heeft Bonita Groep het voormalig Kentalis terrein, gelegen aan de Laagstraat 1 t/m 17 te Vught, gekocht met de intentie om de locatie te ontwikkelen tot Woonlandschap de Leyhoeve. Het betreft een woonconcept gericht op senioren (55+) waarbij individuele (thuis)zorg kan worden aangewend indien daartoe behoefte bestaat. Leyhoeve als zodanig kan niet worden bestempeld als een woon-zorgconcept in algemene zin, waarvan in Vught al meerdere initiatieven bestaan.

Samen met projectontwikkelaar DOKVAST werken we aan de realisatie van het project, waarbij het onze ambitie is om op een duurzame wijze het landgoed tot zijn recht te laten komen voor toekomstige bewoners, bezoekers en inwoners van de gemeente. Daartoe overleggen we met het bestuur van Landgoed Huize Bergen over een samenwerking, waarbij we elkaar kunnen versterken.

Pilot ambtelijk beoordeling
Op 1 juni 2021 hebben wij ons plan gepresenteerd aan het voltallige college. Naar aanleiding van deze presentatie hebben wij aangegeven bereid te zijn het plan in een pilot voor te leggen aan een ambtelijke regiekamer waarbinnen plan Leyhoeve getoetst wordt op wenselijkheid en haalbaarheid. Het adviesverzoek hiervoor is ingediend op 5 juli 2021 en in meerdere sessies ambtelijk beoordeeld vanuit verschillende disciplines. De resultaten ervan zijn ons aangereikt in bovengenoemde conceptbrief van 16 november 2021, welke brief vooralsnog geen definitieve status heeft gekregen.

Overleg met de wethouders Potters en Vos en de heer Hans Meijers op 8 december 2021 en de vervolgbesprekingen op 13 en 20 januari 2022
De conceptbrief is door ons beantwoord met een email aan beide wethouders met het verzoek om een overleg ter toelichting van de in de betreffende brief opgenomen ambtelijke beoordeling.
In het overleg van 8 december 2021 werd duidelijk dat binnen de gemeente Vught onvoldoende bekendheid bleek te zijn omtrent het project, de intenties van de Leyhoeve en

de historie ten aanzien van het plan Leyhoeve. Zo was onvoldoende bekend dat sinds 2018 reeds overleg heeft plaatsgevonden met het voorgaande College en ambtenaren van de gemeente Vught, waarbij voorzichtige toezeggingen zijn gedaan, die mede door de gemeentelijke herindeling en de wisseling van de zittende wethouders en casemanagers, in de vergetelheid zijn geraakt.

Onze uitnodigingen aan ambtenaren om een bezoek aan Leyhoeve Tilburg te brengen, om daarmee de achtergrond van de Leyhoeve-formule beter te kunnen begrijpen, zijn door omstandigheden niet beantwoord, maar hebben nadien gelukkig wel vervolg gekregen. Kortom, onwetendheid over en weer heeft ons wederzijds parten gespeeld in de voortgang van de ontwikkeling.

Op initiatief van Hans Meijers zijn in opdracht van de wethouders twee presentaties op 13 en 20 januari 2022 op Leyhoeve Tilburg gegeven. Hieraan hebben diverse ambtenaren van de gemeente Vught deelgenomen en is het ontwikkelplan Leyhoeve Vught nogmaals uiteengezet en bediscussieerd. Deze discussies en uitwisseling van ideeën hebben wij als positief ervaren en ons de aanknopingspunten gegeven voor de verdere aanpak van ons plan.

Tegen de achtergrond van de ervaring die wij mede hebben opgedaan tijdens beide presentaties en de ambitie van de gemeente Vught als vastgelegd in het Woningbouwprogramma Vught 2019-2028 van juni 2021 (hierna: woningbouwprogramma), reageren wij op de inhoud van de beoordeling van 16 november 2021.

De beoordeling
De ambtelijke regiekamer beoordeelt de ontwikkeling op de betreffende locatie als wenselijk echter in deze vorm is ongewenst. Er zijn bezwaren vanuit de vakdisciplines volkshuisvesting, sociaal domein en stedenbouw.

Zoals u inmiddels begrijpt zijn we sinds 2018 reeds eigenaar van de grond en hebben met de uitgangspunten uit voorgaande woningbouwprogramma's het ontwerp afgestemd op "de behoefte aan vrije sector huurwoningen die de komende 10 jaar toeneemt" (Woonvisie Gemeente Vught 2016 onder het hoofdstuk "senioren/doorstromers"). Wij hebben ons in het ontwikkelplan verder laten leiden door eerdere studies op deze locatie waarbij de landschapsarchitectuur moest blijven behouden en de parkachtige omgeving voorop heeft gestaan.

In 2021 is door de gemeente Vught het nieuwe woningbouwprogramma gepresenteerd, hierin kwam veel meer de nadruk te liggen op de doelgroepen sociale en midden huur, waarmee onze initiële ontwikkeling, als gepresenteerd op 1 juni 2021, werd ingehaald door dit vernieuwde woningbouwprogramma.

Vanuit de discipline **volkshuisvesting** wordt gesteld dat "vanuit diverse onderzoeken" is gebleken dat de doelgroep ouderen zich richt op kleinschalig en geclusterd wonen. Wij zien dat de praktijk een ander beeld geeft. Zowel Leyhoeve Groningen als Leyhoeve Tilburg beschikken respectievelijk over 282 en 285 appartementen in één complex en zijn volledig verhuurd. Een, overigens betaalde, wachtlijst in Tilburg omvat nog steeds ruim 200 kandidaat-huurders, waaronder mensen uit de gemeente Vught.

We sluiten niet uit dat Leyhoeve Vught bewoners uit de regio zal aantrekken, maar kunnen u mededelen dat ondanks dat de ontwikkeling van Leyhoeve Vught nog in een heel pril stadium verkeert, zonder enige vorm van presentatie of reclame, reeds een lijst is ontstaan van circa 40 gegadigden allen afkomstig uit de gemeente Vught zelf. Het behoeft geen toelichting dat onze ontwikkeling toegevoegde waarde levert aan de bewoners van Vught en de lokale economie.

Op grond van externe onderzoeken in onze opdracht is gebleken dat ook de gemeente Vught op termijn (ernstig) vergrijst en daarmee een vraag ontstaat naar een andere behoefte aan woningen. Primair concentreert Leyhoeve zich op het zelfstandig huisvesten van senioren waarbij "aangenaam oud worden" de leidraad is. Als service, noodzakelijk gepaard gaand met oud worden, wordt daarbij zorg op maat verleend. Het is aan de bewoner of deze zorg door Leyhoeve of door andere zorgaanbieders wordt verleend. Hoe dan ook is het Leyhoeve die de randvoorwaarden creëert om mensen samen oud te laten worden en niet vanwege noodzakelijke zorg, te scheiden.

Er hebben gespreken plaatsgevonden met onder andere Reinier van Arkel en Vughterstede om onze visie te delen en te bezien waar optimalisaties kunnen plaatsvinden op het gebied van huisvesting voor ouderen, inclusief zorgvraagstukken. Hieruit blijkt dat Leyhoeve niet concurrerend is maar ondersteunend aan de doelgroepen.

Het woningbouwprogramma dwingt Leyhoeve meer rekening te houden met een mix in prijsklassen en typologieën. Leyhoeve is bereid hieraan invulling te geven om daarmee doorstroming in de Vughtse samenleving te bewerkstelligen. Graag ondergaat zij daartoe ateliersessies die de mix en typologieën vormgeven.

Vanuit het **Sociaal domein** onderstrepen wij graag dat Leyhoeve geen gesloten gemeenschap is. De voorgenomen interactie met de omgeving vanuit het semiopenbaar park, de samenwerking met Huize Bergen en de mogelijkheden van dagbesteding door Vughtse niet-bewoners van Leyhoeve laten zien dat Leyhoeve intensief onderdeel zal uitmaken van de Vughtse samenleving.

Leyhoeve Vught maakt geen extra aanspraak op Wmo-middelen van de gemeente. Zoals gemeld zal de ontwikkeling zich primair richten op de bewoners van Vught en vindt de financiering van de zorg merendeels plaats via de WLZ en persoonlijke ziektekostenverzekeringen.

Leyhoeve biedt haar bewoners veiligheid en een antwoord op de alsmaar groeiende eenzaamheid. Door gelijkgestemden samen te brengen en oog te hebben voor de kwaliteit van het leven met interactie tussen de bewoners, creëert Leyhoeve een beschermde betaalbare woonomgeving waarbij kwetsbare ouderen een veilige omgeving wordt geboden. Leyhoeve streeft ernaar de daarbij benodigde faciliteiten en service aan te bieden, waarbij, afhankelijk van beschikbaarheid, in de omgeving zal worden samengewerkt met lokale zorgaanbieders, dan wel hen de faciliteit wordt aangeboden in de te ontwikkelen locatie.

Uit de ervaring is gebleken dat een zwembad een duidelijke bijdrage levert aan de kwaliteit van leven van ouderen. Behalve dat een zwembad als service dient naar de bewoners van

Leyhoeve overweegt Leyhoeve ook in Vught het aan te bieden voor het geven van zwemlessen aan kinderen.

De in het adviesverzoek gepresenteerde schaalgrootte maakt het mogelijk al deze faciliteiten aan de bewoners aan te bieden, waarbij de servicekosten relatief laag (<10%) blijven ten opzichte van de huur. Het behoeft geen toelichting dat de Leyhoeve woningen aanbiedt die levensloopbestendig zijn.

Wij hebben kennisgenomen van de opmerkingen vanuit de discipline **Stedenbouwkundigheid** en herkennen de massaliteit die ontstaat bij de ontwikkeling zoals die nu voorligt (drie clusters van woningen). Met de kanttekening dat het volume niet ter discussie staat, is Leyhoeve in staat tegemoet te komen aan de voorkeur van de stedenbouwkundige om twee clusters van woningen te ontwikkelen in plaats van drie, waarmee meer openheid tussen de gebouwen ontstaat en een betere aansluiting mogelijk wordt met de bestaande omgeving (Huize Bergen).

Onze intenties

Op basis van de gesprekken die tot op heden met de diverse ambtenaren en het college van de gemeente Vught hebben plaatsgevonden, hebben wij stellig de indruk dat onze ontwikkeling welkom is in de gemeente Vught mits we de lijn van het woningbouwprogramma vasthouden en iets bijzonders toevoegen voor de bewoners van de gemeente Vught.

Om tot een daadwerkelijke samenwerking met de gemeente te komen en de wenselijkheid en de haalbaarheid van de ontwikkeling van Leyhoeve Vught verder te onderzoeken zouden wij het volgende graag gestalte willen doen.

1. **Binnenplans wijzigingsbesluit bestemmingsplan**

Met het intreden van de nieuwe omgevingswet, voorlopig wel uitgesteld tot tenminste 1 oktober 2022, bestaat het risico dat de ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie door intreding van deze wetgeving, ernstig wordt vertraagd. Aanvullend is het vigerende bestemmingsplan "maatschappelijk" en voldoet daarmee niet aan de eisen om tot een ontwikkeling van Woonlandschap Leyhoeve te komen. Op basis van artikel 9.5.1 van het bestemmingsplan heeft het college de bevoegdheid een binnenplanse wijziging door te voeren waarmee via een relatief korte procedure het bestemmingsplan kan worden gewijzigd van "maatschappelijk" naar "wonen". Leyhoeve vraagt daarom toestemming deze wijziging op korte termijn in gang te zetten en is bereid de kosten daarvan voor haar rekening te nemen.

2. **Volume**

Het in 2021 ingediende ontwerp waarop de ambtelijke beoordeling heeft plaatsgevonden is gebaseerd een volume waarmee circa 200 appartementen aan de bovenkant van de huurmarkt kunnen worden ontwikkeld. De beoordeling van de stedenbouwkundige laat zien dat indien de haalbaarheid dit nodig maakt het aantal woningen mag toenemen, maar dan vormgegeven in twee woningclusters in plaats van drie, om daarmee de parkachtige omgeving meer in zijn kracht te laten voortbestaan. Leyhoeve wil graag nader onderzoek doen naar een mix van betaalbare huurwoningen en huurwoningen aan bovenkant van de markt. Daarbij sluit Leyhoeve op voorhand niet uit ook aan de wens tot ontwikkeling van sociale huurwoningen te kunnen voldoen. In dat kader acht zij dat met een nagenoeg gelijkblijvend

volume een realisatie van circa 300 woningen mogelijk zou moeten zijn, in een nader te bepalen mix van betaalbare en dure woningen en daarmee beter aan te sluiten bij het woningbouwprogramma.

Daarom verzoekt Leyhoeve om op korte termijn en op haar kosten een verdere studie hieromtrent op te zetten vooraleerst met uw stedenbouwkundige medewerker (Gijs Nouwens) om de mogelijkheden ten aanzien van volume te identificeren, waarna de andere disciplines aan bod komen.

3. Doelgroep

Het is Leyhoeve duidelijk dat de ambitie van de gemeente Vught ten aanzien van woningbouw vastgelegd in het woningbouwprogramma een bredere doelgroep bedient dan alleen de bovenkant van de woningmarkt. Ontwikkeling van betaalbare woningen (inclusief betaalbare servicekosten) heeft de nadruk. Leyhoeve is van mening dat de exclusieve locatie Laagstraat / Glorieuxlaan in combinatie met een Leyhoeve concept, vanwege het hoge service level, zich niet leent voor huurwoningen onder de sociale huurgrens.

We hebben het initiële woonprogramma van Leyhoeve Vught op basis van de ambtelijke beoordeling herzien door een substantiële inpassing van de middelhuur, om daarmee aansluiting te vinden op het woningbouwprogramma.

Verder zullen wij contact opnemen met de woningcorporatie(s) in Vught, om doorstroommogelijkheden nader in kaart te brengen en te bezien of er behoefte bestaat om van onze zijde bij te dragen aan de ontwikkeling van huurwoningen onder de sociale huurgrens.

Wij begrijpen dat deze brief via de "ambtelijke regiekamer" aan het college wordt voorgelegd voor een besluitvorming in deze fase. Wij zien dat besluit met vertrouwen tegemoet en zien uit naar een volgende stap.

In afwachting van uw spoedige reactie, verblijven wij met vriendelijke groet,

Namens,

Leyhoeve Groep BV
en
Bonita Holding B.V.

J.J.H.M. van Melick

Bijlage 4 Basis inhoudsopgave ontwikkelvisie

1. **Inleiding**
   1.1. Aanleiding
   1.2. Omschrijving initiatief
   1.3. Doel van het initiatief

2. **Analyse huidige situatie**
   2.1. Ligging en geschiedenis plangebied
   2.2. Begrenzing en eigendom plangebied
   2.3. Ruimtelijke context
   2.4. Beleidskader; Rijk, Provincie, gemeente
   2.5. Vigerend bestemmingsplan/programma

3. **Uitgangspunten voor de toekomst**
   3.1. Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit
   3.2. Verstedelijking/ruimtelijke structuur
      3.2.1. Woningbouw
      3.2.2. Bereikbaarheid/parkeren/OV
      3.2.3. Voorzieningen (scholen, cultuur, buurthuizen)
      3.2.4. Historisch karakter (erfgoed en archeologie)
      3.2.5. Openbare ruimte en groen
      3.2.6. Groen en water (ecologie, flora en fauna)
      3.2.7. Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)
      3.2.8. Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)
   3.3. Duurzaamheid
      3.3.1. Duurzame energie
      3.3.2. Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)
   3.4. Veiligheid
      3.4.1. Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)
      3.4.2. Waterrisico's (rampen, infrastructuur)
      3.4.3. Brandveiligheid (vluchtwegen)
      3.4.4. Sociale veiligheid
   3.5. Gezondheid
      3.5.1. Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)
      3.5.2. Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)
   3.6. Economie
      3.6.1. Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen
      3.6.2. Vestigingsklimaat (start ups, scholen, internationaal)
      3.6.3. Toerisme
   3.7. Kansengelijkheid
      3.7.1. Differentiatie en diversiteit
      3.7.2. Wijk en stad verschillen verkleinen (diverse wijken, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte)
      3.7.3. Ontplooiingskansen jongeren
      3.7.4. Duurzame arbeidsinzetbaarheid (leren, aansluiten vraag-aanbod-arbeidsmarkt–scholing)

4. **Uitvoerbaarheid**
   4.1. Economische en financiële uitvoerbaarheid

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)
4.3. Technische uitvoerbaarheid
4.4. Risico's

5. Vervolgtraject

5.1. Planproces/rolverdeling
5.2. Participatieproces
5.3. Planologisch juridisch proces
5.4. Planning

6. Bijlage(n)

6.1. Ruimtelijke verbeelding(en)

Bijlage 5 Begroting kosten gemeente

Later aan te leveren