



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk

Raad d.d.  
30-09-2015

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller

L.F.H. (Ludo) Mooi

Datum

15 juni 2015

Onderwerp

**Centrumplan Doorwerth**

### Geadviseerd besluit

Het in dit voorstel aangegeven kader ten behoeve van de start van fase 2 (zie bijlage 2 kolom 3) vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

Op 3 oktober 2013 heeft u besloten over de 'Startnotitie Gebiedsontwikkeling centrum Doorwerth'. Daar werd ingegaan op een voorstel van bewoners uit Doorwerth om als initiatiefgroep een stedenbouwkundig plan voor het centrum van Doorwerth te gaan ontwikkelen. Daarmee hebt u, in lijn met de nieuwe besturingsfilosofie, gekozen voor een ander dan tot op dat moment gebruikelijk proces. Wij staan bij dit proces niet aan het roer, dat ligt in handen van de bewonersgroep. Dat brengt ons in een andere rol waarbij wij op grotere afstand staan van het proces en waarin wij ook meer los moeten laten. Datzelfde geldt voor u als raad. Dat zal enerzijds wennen zijn en anderzijds ook zoeken zijn naar hoe die nieuwe rol er precies uit ziet. Het betekent in ieder geval dat de pijnpunten die in ieder proces boven komen, in de eerste plaats ter oplossing op het bord van de kerngroep liggen.

De uitvoering van de opdracht is formeel in handen gelegd van het dorpsplatform Doorwerth. Deze heeft de 'Kerngroep centrum Doorwerth' voor de daadwerkelijke uitvoering ingesteld. De kerngroep wordt daarbij in procesmatige zin ondersteund door adviesbureau KNHM<sup>1</sup>. Van onze kant voorzien wij de kerngroep van ambtelijke ondersteuning en zullen dat blijven doen.

De werkwijze tussen gemeente en kerngroep is uitgewerkt in een samenwerkingsverklaring die gezamenlijk opgesteld is. Deze is op 30 januari -2014 ondertekend door de betrokken wethouder en door de voorzitter van het bewonersplatform van Doorwerth. Begin dit jaar is deze samenwerking verlengd.

Deze kerngroep heeft met de onlangs gereed gekomen productie '*Centrumplan Doorwerth Afsluitdocument fase 1, 4 maart 2015*' een belangrijke eerste stap gezet in de richting van een gebiedsontwikkelingsplan. Op basis van de inventarisatie bij belanghebbenden, bewoners en betrokkenen heeft de kerngroep enerzijds het gebied begrensd (zie kaartje in het rapport) en anderzijds de (programmatische) uitgangspunten benoemd die richting moeten geven aan het nieuwe stedenbouwkundig plan. Dit zijn de kaders die zij op bladzijde 11 van hun rapport beschreven hebben. In onze bijlage 2 gaan wij nader op die kaders in.

---

<sup>1</sup> KNHM is een maatschappelijke organisatie die burgerinitiatieven ondersteunt.

## Beoogd effect

Het gebiedsontwikkelingsplan voor het centrum van Doorwerth beoogt (citaat afsluitdocument):

- *‘Primair: een gebiedsontwikkelingsplan voor het centrumgebied van Doorwerth welke als basis voor een nieuw bestemmingsplan dient en dat aangeeft waar toekomstige ontwikkelingen aan getoetst kunnen worden.*
- *Secundair: een sociaal centrum voor de bewoners van het dorp waar gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, activiteiten te ontplooiën, dorpsfeesten te houden, zitten, koffie drinken etc. , kortom: het creëren van een dorpsbrink waar het leven zich afspeelt’.*

Voor het dorp is het realiseren van een sociaal centrum het belangrijkste doel van dit project, hier gaat het al jaren over. Het maken van een gebiedsontwikkelingsplan is daar een afgeleide van en een middel om dat doel te bereiken.

Door het plan door de bewonersgroep tot stand te laten komen wordt vooral de betrokkenheid van de bewoners van het dorp vergroot: het is hún plan. Het is daarmee ook de taak van de kerngroep om te zorgen voor voldoende draagvlak in Doorwerth.

## Kader

De opdracht om een gebiedsontwikkelingsplan voor het centrum van Doorwerth te maken vindt zijn basis in enkele bepalende stukken:

- De ‘Ruimtelijke Visie 2025’ uit oktober 2011 spreekt op blz. 82 de volgende ambitie uit: *“De gemeente heeft de overtuiging, dat door winkelfuncties, publiekaantrekkende en maatschappelijke functies meer te verbinden in en nabij het centrum, de functies elkaar kunnen versterken en er een meer levendig hart ontstaat”.* Deze ambitie wordt daarna uitgewerkt tot: *“Midden in dat dorpshart moet een openbare ruimte ontstaan die de verschillende functies verbindt, een activiteitenplein in het dorp waar mensen elkaar ontmoeten. Ook dit kan een belangrijke bijdrage leveren aan een verlevendiging van het dorp”.*
- In 2013 heeft het team Samenleving een proces in Doorwerth doorlopen, de zgn. ‘Creatieve Piramide’. Dit proces had tot doel om te achterhalen wat er binnen de bevolking van het dorp leeft en waar men behoefte aan heeft. Eén van de belangrijkste uitkomsten was dat bewoners een sociaal en kloppend hart in hun dorp missen (zie ook blz. 12 van het ‘Afsluitdocument fase 1’).
- Het coalitieakkoord 2014 -2018 ‘Veranderend Renkum’ legt prioriteit bij de aanpak van het centrum van Doorwerth.
- In december 2014 hebben wij in samenwerking met Companen en Platform 31 een zgn. Businesslab over Doorwerth georganiseerd.

Voor de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan zijn veel kaderstellende stukken van toepassing. Bij het begin van het proces is hiervan een lijst opgesteld en aan de kerngroep meegegeven. Daar is wél aan toegevoegd dat die kaders niet onwrikbaar zijn en op basis van argumenten aangepast kunnen worden door degene die ze vastgesteld heeft.

De kaders die in dit proces voor ons het meest bepalend zijn, hebben wij toegevoegd aan de kaders die door de kerngroep zelf opgesteld zijn en in dit raadsvoorstel aan u ter beoordeling voorgelegd worden. Zie hiervoor bijlage 2.

## Argumenten

Door de kerngroep zijn op blz. 11 van haar document kaders geformuleerd die zij voor de start van de 2<sup>e</sup> fase wil hanteren. In bijlage 2 becommentariëren wij deze lijst en voegen daar vanuit staand beleid nog enkele voor ons meest belangrijke kaders aan toe. Deze kaders zijn nodig om richting te geven aan het nu volgende ontwerpproces. Daarnaast zijn zij nodig om de uitkomsten straks te kunnen toetsen. Wij stellen u voor om deze geamendeerde lijst (zie derde kolom) over te nemen en als kader aan de kerngroep voor de 2<sup>e</sup> fase mee te geven.

## Kanttekeningen

- De gekozen aanpak is niet alleen voor ons nieuw maar ook landelijk is er geen of weinig ervaring mee. Dat maakt het tot een boeiend maar ook intensief en soms lastig proces. Wij moeten ons beperken tot de rol van informeren, faciliteren en adviseren.
- Onderweg zullen vast dingen mis gaan maar het gaat er dan om elkaar daar niet op af te rekenen maar om elkaar te helpen om er gezamenlijk uit te komen. Zo is het ook in de samenwerkingsverklaring met de kerngroep vastgelegd.
- Een knelpunt is dat wij voorheen al contractuele verplichtingen aangegaan zijn (bouwplan Mozartlaan) die niet in de visie van de kerngroep blijken te passen. De kerngroep zal hier met een oplossing moeten komen die recht doet aan de afspraken met de ontwikkelaar.
- De mogelijkheid bestaat dat Woonzorg Nederland als eigenaar van de locatie aan de Richtersweg een initiatief ontwikkelt dat niet past binnen de toekomstige visie. Nader overleg tussen betrokken partijen is dan noodzakelijk.
- Gezien onze financiële positie kunnen wij geen risico's nemen. Daarom zullen de baten verzekerd moeten zijn voordat daar uitgaven tegenover gesteld kunnen worden. Dit stelt eisen aan de planning en de volgorde van de uitvoering. Bij de bouw van de school ligt dit anders omdat hier de financiering via het IHP geregeld is.
- Voorlopige berekeningen op basis van kengetallen hebben uitgewezen dat de opgave in financiële zin bijzonder zwaar is. De uitgangspunten waarmee gerekend moet worden (boekwaardes, zeggenschap over de grond/ eigendom), leggen aan de voorkant al een zware hypotheek op het plan en op de mogelijke inkomsten. Hier ligt een zorg en een risico dat het plan niet haalbaar blijkt te zijn. Zolang er echter geen aanzet voor een plan ligt, kan niets met enige zekerheid gezegd worden. Daarom zijn wij er voorstander van om de planontwikkeling te starten en het proces een kans te geven. De afronding van de eerste fase van de planvorming is het eerste moment waarop de contouren zichtbaar worden en in een open gesprek de eerste (voorlopige) conclusies met elkaar getrokken kunnen gaan worden.
- Het risico blijft aanwezig dat er geen haalbaar plan geproduceerd kan worden en dat daarmee de planontwikkelingskosten verloren zijn. Gewaakt moet dan worden voor de conclusie dat dit voortkomt uit de wijze waarop het plan tot stand gekomen is. Een analyse waarom het niet gelukt is, is in dat geval dan ook noodzakelijk.

## Draagvlak

Voor wat het draagvlak betreft maken wij een onderscheid tussen a. het proces en b. de inhoud (het ontwerp).

Ad a: De kerngroep heeft tijdens het proces viermaal een bewonersavond georganiseerd waarbij de contouren van de uitgangspunten langzamerhand steeds duidelijker werden. Tijdens die bijeenkomsten is er steeds kritisch, maar opbouwend commentaar geleverd. Waar nodig zijn voorstellen bijgesteld. Op meerdere manieren zorgt de kerngroep er voor dat haar proces inzichtelijk is (o.a. via Nieuwsbrief en website). De bewonersavonden zijn steeds goed bezocht. In haar document legt de kerngroep verantwoording af voor de wijze waarop zij met de bewoners gecommuniceerd heeft.

De conclusie die wij hier uit trekken, is dat het draagvlak voor het tot nu toe gevolgde proces onder de (zich betrokken voelende) bevolking van Doorwerth groot is. Uiteraard blijft dit een punt van aandacht hoe zich dat in het verdere verloop ontwikkelt.

Ad b. In de komende fase komt het accent steeds meer op het ontwerp te liggen en wordt dus ook concreter wat voor een invloed het plan op belangen en beleving van omliggende bewoners heeft. Door te maken keuzes worden belangenverschillen explicieter. De opgave voor de kerngroep én de ontwerper is om ook het draagvlak voor de inhoud hoog te houden. Goed luisteren, aandragen van argumenten en zoeken naar alternatieven zijn hier de ingrediënten voor succes. Het zorgen voor draagvlak ligt bij de kerngroep.

## Aanpak/Uitvoering

Met de kerngroep hebben wij de afspraak gemaakt om het proces in drie delen te knippen:

1. Structuurontwerp, 2. Voorlopig stedenbouwkundig plan 3. Definitief ontwerp voor een stedenbouwkundig plan voor het centrum van Doorwerth. Zie grafische weergave in bijlage 3.

Wij willen met u en met de kerngroep de volgende spelregels afspreken:

- Zoals tijdens het 'ronde tafel gesprek' op 21 mei jl. met u besproken is, is er voor gekozen om de resultaten van iedere deelfase (zie hierboven) niet formeel aan u ter besluitvorming voor te leggen. Dit om het proces niet op te houden. In plaats daarvan zult u in het voortraject van ieder deel(fase) geïnformeerd worden zowel door de kerngroep als door ons over de stand van zaken (bijv. in de vorm van eenzelfde 'ronde tafelgesprek'). Dát is de plaats waar u uw mening kunt geven over het tussenresultaat én over uw verwachting voor de volgende fase.
- Daarna neemt het college een go/no go besluit waarbij wij uw overwegingen mee nemen.
- Bij de afweging go/no go zullen wij toetsen in hoeverre voldaan wordt aan de afgesproken kaders. Van doorslaggevende aard zullen zijn: 1. Maatschappelijk draagvlak binnen het dorp en 2. Voldoende duidelijkheid en zekerheid over de financiële balans.
- Wanneer over een onderdeel onvoldoende helderheid bestaat, kan als daar overtuigende argumenten voor aanwezig zijn, uitstel naar de volgende fase verleend worden totdat die duidelijkheid wel verkregen is. Een andere mogelijkheid is dat er een voorbehoud gemaakt wordt t.a.v. een onderdeel van het plan.
- Op het moment dat het definitieve ontwerp gereed is, zal het eindproduct wél aan u ter besluitvorming voorgelegd worden.

Het definitieve stedenbouwkundige ontwerp gaat de onderlegger vormen voor het daarna op te stellen bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan biedt op zijn beurt de juridische basis voor de te realiseren bouwplannen.

De financiële gegevens die de kerngroep nodig heeft om haar plannen financieel door te rekenen en in balans te houden, zullen wij aan de kerngroep via een aparte notitie voor de start van het ontwerpproces ter hand stellen. Vertrouwelijk gebruik van deze gegevens zullen wij als een vereiste aan de kerngroep meegeven.

## Communicatie

Geen bijzondere media-aandacht benodigd.

## Financiële consequenties

Voor de komende fase zijn de financiële consequenties beperkt. De kosten van het ontwerp bureau zullen ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Ditzelfde geldt voor onze kosten vanaf het moment dat het ontwerp bureau aan de slag gaat. Dit betekent dat beide kosten in principe gedekt zijn en terug komen op het moment dat het plan uitgevoerd gaat worden.

Voor het geval het plan niet doorgaat, hebben wij in ons KAN-budget een reservering opgenomen van € 70.000, -. Dat is dan ook het bedrag dat maximaal besteed mag worden voor het maken van het plan. Dit bedrag is inclusief de kosten die gedurende het proces gemaakt moeten worden door de kerngroep of door ons. Het gaat dan om zaken als communicatie, organisatie bewonersavonden, gespreksleiding en inhuur evt. externe deskundigen. Het beheer van dit budget zal om praktische redenen door ons gevoerd worden. De kosten die verbonden zijn aan onze ondersteuning voor de kerngroep en het proces, ramen wij op € 35.000, - per jaar. Ook hiervoor is al een reservering in het KAN-budget opgenomen. Tot slot hebben wij nog een post opgenomen om de financiële haalbaarheid van het plan door een extern bureau door te kunnen laten rekenen.

Wij zullen ons inzetten, samen met de kerngroep, om daar waar dit mogelijk is subsidies te verwerven of het als pilot voor te dragen. Dit moet bijdragen om het plan financieel rond te kunnen krijgen. Omdat het om een vernieuwend soort van aanpak gaat, verwachten wij dat de kansen om voor een bijdrage van een externe partij in aanmerking te komen, groter zijn.

## Juridische consequenties

Er zijn geen juridische consequenties aan dit voorstel verbonden.

## WMO-aspecten

Er zijn nu nog geen direct raakvlakken met WMO. Die komen later bij de uitwerking en realisatie van onderdelen van het plan en zijn dus pas later pas aan de orde. Een ontwerpeis is natuurlijk wel dat de openbare ruimte rolstoeltoegankelijk moet zijn.

## Duurzaamheid

In de kaders (zie bijlage 2) hebben wij opgenomen dat de milieuaspecten en duurzaamheid een integraal onderdeel van het ontwerp uit moeten maken.

## Effect op vermindering regeldruk

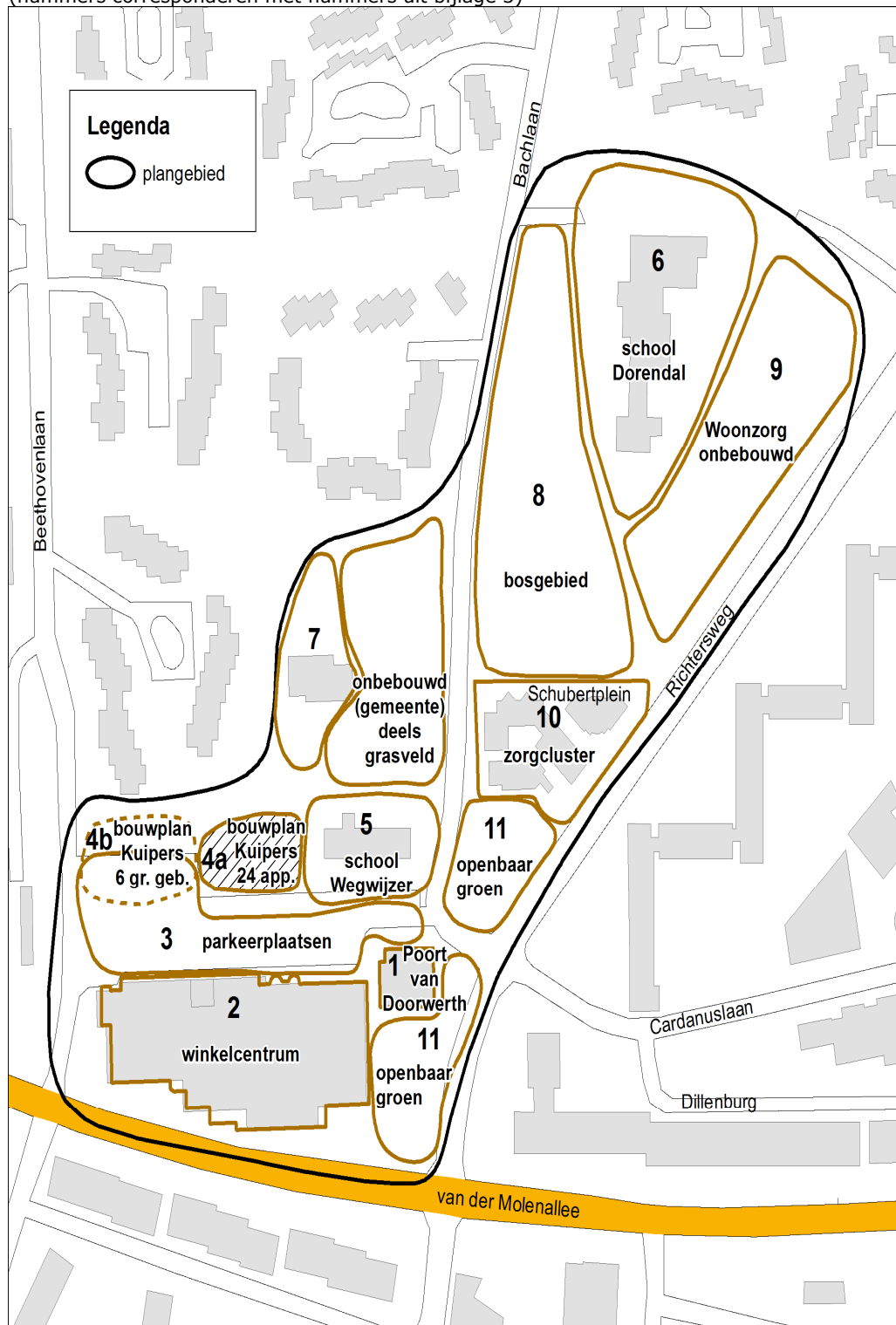
n.v.t.

## Alternatieven

Een alternatief is dat wij de planvorming weer zelf ter hand nemen. Een erg realistische stap is dat echter op dit moment niet gezien de weg die wij ingeslagen zijn en gezien de koers die wij uitgezet hebben met de door u onlangs vastgestelde Besturingsfilosofie. Pas als het bewonersinitiatief vast zou lopen, kan dat weer een optie worden. Het is echter zeer de vraag of dit dan tot een heel andere uitkomst zal leiden omdat met dezelfde uitgangspunten gerekend moet worden. Voor de toekomst van het dorp is het alleen om die reden al van groot belang dat dit proces een positief resultaat oplevert.

### **Bijlage 1. Kaartje plangebied met genummerde onderdelen**

(nummers corresponderen met nummers uit bijlage 3)





## Voorstel aan de raad

### Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk

Raad d.d.  
30-09-2015

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller

L.F.H. (Ludo) Mooi

### Bijlage 2. De vast te stellen raadskaders.

Kader beschreven door kerngroep	Reacties van ons college	Raadskaders
<i>1. Alle inwoners van Doorwerth hebben ook in fase 2 volop gelegenheid hun invloed op het plan aan te wenden.</i>	Mee eens want dit is ook een voorwaarde om tot een gedragen plan te komen. Wij willen iets aan de formulering toevoegen wat de kerngroep waarschijnlijk zelf ook bedoeld heeft, namelijk dat het draagvlak voor het plan overtuigend aangetoond kan worden.	<i>1. Alle inwoners van Doorwerth hebben ook in fase 2 volop gelegenheid hun invloed op het plan aan te wenden. De kerngroep presenteert op basis daarvan een plan waarvan overtuigend aangetoond kan worden dat het draagvlak binnen het dorp heeft. Het zorgen voor draagvlak is nadrukkelijk een taak voor de kerngroep</i>
<i>2. het centrumgebied komt op of rond de kruising van de Richtersweg- Cardanuslaan- Bachlaan te liggen.</i>	Mee eens. Ontwerper moet daarbij de vrijheid hebben om met creatieve voorstellen te komen mits daar draagvlak voor is.	<i>2. het centrumgebied komt op of rond de kruising van de Richtersweg-Cardanuslaan- Bachlaan te liggen.</i>
<i>3. een herkenbaar centrum gebied is gewenst: een ruimte waar het sociale</i>	Deze wens is al in meerdere stukken geuit. Zie de Structuurvisie uit 2011 maar ook de uitkomsten van de Creatieve Piramide en	<i>3. een herkenbaar centrum gebied is gewenst: een ruimte waar het sociale leven zich afspeelt en die uit kan groeien tot een</i>

## Voorstel aan de raad

<i>leven zich afspeelt en die een ontmoetingsplaats van het dorp is.</i>	opmerkingen tijdens recente bewonersavonden. Het eindplaatje zou aan dit beeld moeten voldoen.	<i>ontmoetingsplaats van het dorp. Daarnaast kunnen echter ook sociale initiatieven plaatsvinden op andere locaties in het dorp.</i>
<i>4. De kindgerichte voorzieningen moeten dicht bij elkaar liggen. De locatie (in de buurt van het dorpsplein) staat nog ter discussie.</i>	Mee eens. De betrokken partijen hebben zich ook al in die richting uitgelaten. De exacte locatie moet blijken uit het overleg tussen betrokkenen en ontwerper.	<i>4. De kindgerichte voorzieningen moeten dicht bij elkaar liggen.</i>
<i>5. De gezondheidszorg blijft geconcentreerd rond het Schubertplein; enige uitbreiding in hoogte dan wel oppervlakte moet mogelijk zijn.</i>	Mee eens. Een betere integratie van dit gebied bij rest van bebouwing is wel gewenst.	<i>5. De gezondheidszorg blijft geconcentreerd in het centrum van het dorp (bijv. op huidige locatie). Enige uitbreiding in hoogte dan wel oppervlakte moet mogelijk zijn.</i>
<i>6. In het gebied dient ruimte te zijn voor de welzijnsvoorzieningen voor jongeren en ouderen zoals nu in de Poort van Doorwerth.</i>	Mee eens. De huidige gebruikers van de Poort moeten in principe ook elders huisvesting kunnen vinden voor hun activiteiten, bijv. in accommodaties van andere partijen.	<i>6. In het gebied dient ruimte te zijn voor algemene voorzieningen in de 'nulde' lijn die bijdragen aan ontmoeting, bewonersbetrokkenheid, buurtkracht, leefbaarheid. Dit kan op verschillende plekken, plaatsvinden, afhankelijk ook van waar vraag naar / behoefte aan is en wat inwoners ook zelf bijdragen. De functie is leidend, niet de accommodatie.</i>
<i>7. Het aantal parkeerplaatsen bedoeld voor bestaande functies in het gehele centrumgebied moet minimaal worden gehandhaafd.</i>	Mee eens. Aan de winkeliers is al eerder de toezegging gedaan dat het aantal parkeerplaatsen t.b.v. winkelcentrum minimaal gelijk zal blijven.	<i>7. Het aantal parkeerplaatsen in het gehele centrumgebied (t.b.v. het winkelen) moet minimaal worden gehandhaafd.</i>
<i>8. Nieuwe functies binnen het plan dienen op eigen terrein in hun parkeerbehoefte te voorzien.</i>	Mee eens. Dit zijn ook voorwaarden die normaliter al aan nieuwe bouwplannen gesteld worden.	<i>8. Nieuwe functies binnen het plan dienen op eigen terrein in hun parkeerbehoefte te voorzien.</i>
<i>9. Het geplande bouwplan aan de Mozartlaan wordt als niet passend binnen het centrum gezien.</i>	Als college stellen wij ons niet zonder meer achter dit kader op. Wij kijken daar genuanceerder tegen aan. De gekozen formulering is ons inziens te stellig en lijkt ook een voorschot te nemen op de uitkomst van een ontwerpproces dat nog moet beginnen. Hoewel wij het in deze vorm niet eens zijn met de stelling, zijn wij wel bereid om aan de kerngroep de ruimte te bieden om tot een voor alle partijen acceptabel oplossing te komen. Voor een toelichting op de achtergronden van project Mozartlaan zie bijlage 3.	<i>9. Gezien de samenwerkingsovereenkomst is het bouwplan nu een onderdeel van de eerder vastgelegde kaders en daarmee in beginsel leidend. Aangezien kaders niet in beton gegoten zijn, krijgt de kerngroep vanuit dit beginsel de ruimte om ons met een andere oplossing te overtuigen. De kerngroep brengt bij haar onderzoek wel alle opties en bijbehorende consequenties (financieel en inhoudelijk) in beeld. Zij komt met een onderbouwing van de verkozen voorkeur. Instemming van onze contractpartij is noodzakelijk. Als bovenstaande niet lukt, dan</i>



## Voorstel aan de raad

		<i>dient teruggevallen te worden op de uitgangspositie.</i>
<p>10. <i>Het parkgebied langs de Bachlaan wordt slechts bij uiterste noodzaak aangetast.</i></p> <p><i>De bebouwing (compensatie in exploitatiebalans) wordt in eerste instantie gezocht in het deel waar nu de school staat en in het deel langs de Richtersweg waarbij het groene karakter essentieel is.</i></p>	<p>Mee eens dat het volgroeide en meest gezichtsbepalende groen zoveel mogelijk wordt ontzien. Bij een eventueel voorstel voor (financieel noodzakelijke) bebouwing zal een overtuigend draagvlak noodzakelijk zijn (zie kader 1.). Ook moet duidelijk zijn waar de noodzaak uit blijkt.</p>	<p>10. <i>Het parkgebied langs de Bachlaan wordt slechts bij uiterste noodzaak aangetast.</i></p> <p><i>De bebouwing (compensatie in exploitatiebalans) wordt in eerste instantie gezocht in het deel waar nu de school staat en in het deel langs de Richtersweg waarbij het behoud van het groene karakter essentieel is.</i></p>
<p>11. <i>Het ontwerp moet geen eindontwerp zijn maar moet een groeimodel zijn, samengesteld uit verschillende fasen. In iedere fase moet het er als een voltooid plan uitzien.</i></p>	<p>Mee eens. Gezien het hierna volgende kader zal iedere fase tenminste neutraal of positief afgesloten moeten worden.</p>	<p>11. <i>Het ontwerp moet geen eindontwerp zijn maar moet een groeimodel zijn, samengesteld uit verschillende fasen. In iedere fase moet het er als een voltooid plan uitzien (met sluitende balans).</i></p>
<p>12. <i>Een sluitende exploitatiebalans voor het gehele gebied is noodzakelijk.</i></p>	<p>Eens met dit uitgangspunt want zonder dat zal het plan gezien onze financiële situatie niet realiseerbaar zijn. Bij de berekeningen zijn realistische uitgangspunten noodzakelijk en kunnen geen risico's gelopen worden. Gezien onze financiële positie betekent dit dat de inkomsten verzekerd en geïncasseerd moeten zijn voordat uitgaven gedaan kunnen worden. Dit heeft anderzijds wel als consequentie dat het beschouwde terrein als één exploitatiegebied gezien dient te worden opdat tekorten in het ene deel gecompenseerd kunnen worden door een overschot in een ander deel. Voorbereidingskosten (ambtelijke en overige) dienen in de exploitatie- berekening meegenomen te worden vanaf start ontwerp.</p> <p>Een hard gegeven is het uitgangspunt van het IHP dat zegt dat de boekwaarde en sloopkosten van de school terugvloeiën naar het IHP. Daar komt nog de raadsmotie dd. 29-2-2012 over 'Flankerend beleid onderwijshuisvesting' bij.</p>	<p>12.- <i>Een sluitende exploitatiebalans voor het gehele gebied is noodzakelijk.</i></p> <p><i>-De locaties worden als één exploitatiegebied gezien.</i></p> <p><i>-De voorbereidingskosten (die van ons plus van externen) worden vanaf start ontwerp toegerekend aan de grondexploitatie.</i></p> <p><i>-Voor start van realisatie van onderdelen van het project moet budget beschikbaar zijn:</i></p> <p><i>*Voor openbaar gebied en overige uitgaven → via subsidies en/of verkoopopbrengsten van grond binnen dit exploitatiegebied.</i></p> <p><i>*Voor onderwijs → de financiële uitgangspunten van het IHP en de raadsmotie d.d. 29-2-2012 over "flankerend beleid onderwijshuisvesting" zijn leidend. Dit betekent dat eventuele meeropbrengsten van de vrijkomende schoollocaties ten gunste komen van het IHP.</i></p>
<p>13. <i>Basis blijft wonen - werken – spelen</i></p>	<p>Mee eens.</p>	<p>13. <i>Basis blijft: 'wonen - werken – spelen in bosrijke</i></p>

## Voorstel aan de raad

<i>in bosrijke omgeving.</i>		<i>omgeving'.</i>
<i>Toegevoegde kaders:</i>		<i>14. Nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan de nota Wonen en moeten kunnen worden opgenomen in het zogenaamde Stoplichtenmodel.</i>
		<i>15. In aanvulling op de Woonvisie is er op basis van de recente nota 'Wonen en Zorg' in Doorwerth behoefte aan circa 20 won. voor verzorgd wonen.</i>
		<i>16. Het proces wordt in drie delen opgeknipt met aan ieder einde een go/no go besluit van het college waarbij de gestelde kaders de toetsingscriteria zijn. De raad wordt niet om een besluit gevraagd. Wel worden er bijeenkomsten tussen kerngroep, raad en college georganiseerd rond ieder go/no go moment waar de raad zich kan uitspreken.</i>
		<i>17. Met de kerngroep is bij het begin van het proces afgesproken dat bestaand beleid als kader overgenomen wordt (zie blz. 8 van afsluitdocument met o.a. ook opmerking over Mozartlaan) maar dat niets in beton gegoten is. Alleen degene die het kader vastgesteld heeft, kan het door een nieuwe formulering vervangen.</i>
		<i>18. Duurzaamheid is voor ons een belangrijk kader. Het plan zal daar zowel in landschappelijke, stedenbouwkundige als ook bouwkundige zin aan moeten voldoen.</i>

## Voorstel aan de raad

### **Bijlage 3. Toelichting op de verschillende locaties binnen het plangebied.**

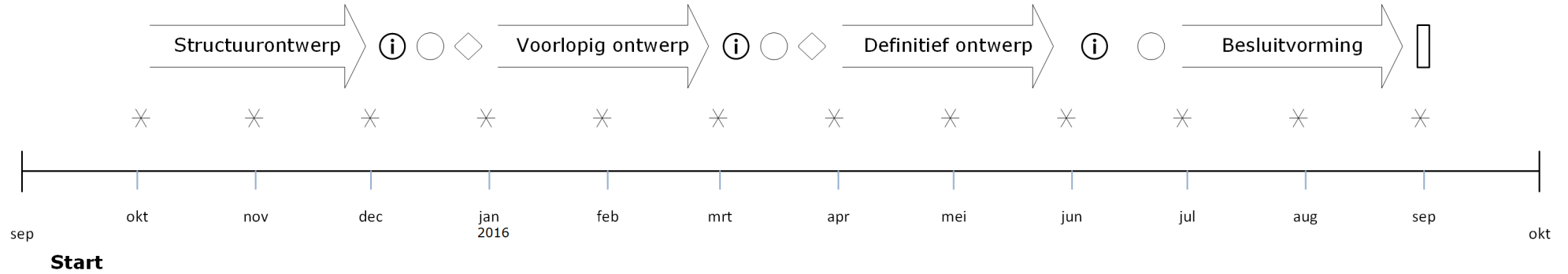
<u>Naam locatie</u>	<u>Eigendom</u>	<u>Beschrijving situatie</u>	<u>Bijzonderheden</u>
1.Poort van Doorwerth	Solidez	Solidez gebruikt het pand nu voor allerlei activiteiten die zij in het dorp organiseert voor jongeren tot ouderen.	Verouderd pand, zowel bouwkundig als functioneel. Beleid gemeente is dat de activiteiten niet per sé in eigen gebouw plaats hoeven te vinden maar ook in andere accommodaties gehouden kunnen worden (naar de klant toe)
2.Winkelcentrum	belegger	Vrijwel alle winkels van het dorp zijn hier ondergebracht.	Winkelcentrum is enkele jaren geleden geheel vernieuwd. Zeer naar binnen gerichte structuur.
3. parkeerplaats /openbaar gebied	gemeente	Parkeerplaats is bedoeld voor winkels en voor flat boven de winkels.	Toezegging van college dat huidige aantal minimaal gehandhaafd blijft. Aantal parkeerplaatsen voldoet aan normen.
4.bouwplan Mozartlaan	Deels gemeente/ deels ontwikkelaar	Vigerend bestemmingplan maakt woningbouw mogelijk. Gemeente en ontwikkelaar hebben een samenwerkings-overeenkomst die onderstaande mogelijk maakt: op deel van ontwikkelaar mogen 24 appartementen komen, nu staan er opschietende bomen en groen. Op deel van gemeente mag hij 6 grondgebonden woningen bouwen. Daar liggen nu 30 parkeerplaatsen.	Door de bouwcrisis heeft de ontwikkelaar de bouwplannen nog niet verder uitgewerkt. Verkoop van de percelen heeft dus ook niet plaats gevonden. Er lopen al geruime tijd gesprekken tussen ons en de ontwikkelaar over de plannen. Het doorgaan van de grondgebonden woningen beoordeelt de ontwikkelaar daarbij anders dan de appartementen op zijn eigen grondbezit. De kerngroep heeft in haar kaderstelling aangegeven dat het geplande bouwplan niet passend is. De ontwikkelaar heeft daarop laten weten onder bepaalde voorwaarden (w.o. financiële compensatie) bereid te zijn om zijn plannen (of een deel hiervan) (op één of andere wijze) te herzien. Het is aan de kerngroep om in het kader van het planvormingsproces met de ontwikkelaar tot overeenstemming te komen over een oplossing waarbij de huidige overeenkomst wat ons betreft het vertrekpunt is (bij start van het proces is dit ook als kader meegegeven). Waar mogelijk en noodzakelijk zullen wij de kerngroep hierbij ondersteunen. Wij zijn met ontwikkelaar overeengekomen dat hij tot september geen bouwplan in zal dienen. Wij zullen ons inzetten voor een verlenging met één jaar om de planvorming van kerngroep een kans te geven.
5.School Wegwijzer	Gemeente	School voor basisonderwijs. Verouderd pand.	Pand is nagenoeg afgeschreven. In IHP is nieuwbouw voorzien in 2018, samen met Dorendalschool. Locatie nieuwbouw nog niet bepaald maar scholen hebben voorkeur voor locatie tegen het centrum aan. De uitgangspunten van het IHP zijn leidend, net als de motie 'Flankerend beleid' dd. 29-2-2015. Dit betekent dat eventuele meeropbrengsten van de vrijkomende schoollocaties ten

## Voorstel aan de raad

			gunste komen van het IHP.
6.Dorendalschool	Gemeente	School voor basisonderwijs. Deels verouderd pand, deels later vernieuwd.	Op pand zit nog een relatief hoge boekwaarde die veroorzaakt wordt door de vrij recente aanbouw. Voor de rest zie hierboven onder Wegwijzer.
7. Sportzaal	Gemeente	Gymzaal voor beide scholen. Relatief nieuw.	Het is een semipermanent gebouw dat nog geen tien jaar staat. Is op zich relatief makkelijk af te breken en elders weer terug te bouwen.
8.Bosgebied	Gemeente	Bos- annex parkgebied dat doorsneden wordt door wandelpaden.	In huidig bestemmingsplan bestemd als maatschappelijk- zorginstelling. Dubbelbestemming archeologie.
9.Woonzorg/ Richtersweg	Woonzorg Nederland	In bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Nu onbebouwd, bosgebied omzoomd met een hek.	Woonzorg Nederland heeft de grond in 2001 voor ong. € 500.000, - aangekocht van gemeente met als doel om er een zorgcentrum te bouwen (relatie met Sonnenberg). Door gewijzigde subsidieregels ziet zij van die bouw af. Zij wil kavel weer verkopen. Kerngroep gaat met grondeigenaar praten. Waar mogelijk zullen wij kerngroep daarbij ondersteunen.
10.Zorgplein	Diverse part. eigenaren.	Huisarts, tandarts, fysio, apotheek e.a. zijn hier gevestigd.	Naar binnen gerichte structuur/ weinig relatie met omgeving. Wens van enkele gebruikers is om uit te breiden.
11.Openbaar groen.	gemeente	Gras met verspreid liggende bomen. Ingeklemd tussen twee wegen.	

## **Bijlage 4. Beschrijving proces**

Het proces komt er grafisch weergegeven als volgt uit te zien:



### **Legenda:**

- ◇ Go / No Go besluit
- Informeren en horen raad
- ⓘ Informatiebijeenkomst Doorwerth (raadpleging)
- ▭ Eindbesluit gemeenteraad
- \* Stuurgroep

# Voorstel aan de raad

## Toelichting

1. De kerngroep geeft opdracht aan een ontwerpbureau dat op basis van een zorgvuldig selectieproces als beste uit de bus is gekomen; september 2015.
2. Het bureau werkt en leest zich in: oktober 2015.
3. Start van het ontwerpproces waarbij de bewoners van Doorwerth nauw betrokken zullen worden (nadere invulling is afhankelijk van de werkwijze van het te kiezen bureau).
4. Trechteren van keuzemogelijkheden en uitwerken naar niveau van structuurontwerp stedenbouwkundig plan, incl. financiële onderbouwing (4<sup>e</sup> kwartaal 2015)
5. Voorleggen aan bewoners Doorwerth, testen draagvlak
6. Bespreken met wethouder, college, raad en 'go/no go' besluit college (jaarwisseling 2015/16).
7. Uitwerken naar voorlopig stedenbouwkundig plan.
8. Voorleggen aan bewoners Doorwerth, testen draagvlak.
9. Wederom 'go/ no go' moment met dezelfde partijen, besluit college (voorjaar 2016)
10. Voorleggen aan bewoners Doorwerth, testen draagvlak
11. Uitwerken tot definitief stedenbouwkundig plan.
12. Middels college- en raadsvoorstel ter goedkeuring voorleggen (zomer 2016).