



Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer  
8\*

Kenmerk  
134643

Raad d.d.  
29 april 2015

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
M.J.G. (Miranda) Nagel

Datum  
30 januari 2015

Onderwerp  
**Nieuwbouw woningen voormalig  
politiebureau Doorwerth**

### Geadviseerd besluit

Instemmen met het stedenbouwkundige plan voor het woningbouwproject op de locatie van het voormalig Politiebureau in Doorwerth.

### Toelichting op beslispunten

Eind 2014 heeft de politie definitief het pand aan de Van der Molenallee in Doorwerth verlaten. Dit wetende heeft de eigenaar van het pand, Rejoko Beheer BV, gezocht naar mogelijkheden om het pand een nieuwe functie dan wel invulling te geven. De functie 'kantoor' is op deze locatie niet wenselijk (er is geen vraag meer) en van daaruit is gezocht naar een invulling vanuit het Doorwerthse zelf. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met onder anderen een aantal zorgverleners maar dit heeft niet geleid tot concrete afspraken. Vervolgens is gekeken naar de transformatie van kantoor naar wonen, in dit geval appartementen, maar is gesteld dat in Doorwerth een overcapaciteit aan appartementen aanwezig is. Hergebruik van het pand is daarmee geen optie. Rejoko Beheer BV heeft ons vervolgens verzocht of wij bereid zijn mee te werken aan de realisatie van circa 10 woningen op de locatie van het voormalige politiebureau.

Het bestemmingsplan staat de voorgestelde ontwikkeling van Rejoko Beheer BV niet toe. Voor het uitvoeren van het project zal de procedure voor een bestemmingsplanherziening gevolgd moeten worden.

Om te komen tot een bestemmingsplanwijziging wordt gewerkt via de methodiek projectmanagement 2012. Hierbij moet een aantal stappen gezet worden en besluitvorming plaatsvinden voordat daadwerkelijk het besluit tot de start van een procedure voor een wijziging van het bestemmingsplan genomen kan worden.

*Intentieovereenkomst*



De concept intentie overeenkomst heeft twee weken voor u ter inzage gelegen (van 25 november tot en met 8 december 2014).

Op 5 januari 2015 hebben wij de intentieovereenkomst vastgesteld en is de intentieovereenkomst ondertekend door partijen.

## *Stedenbouwkundig plan*

In lijn van de overeenkomst is een stedenbouwkundige plan voor de locatie opgesteld. Deze stedenbouwkundige invulling is qua categorisering van de woningen gebaseerd op de Nota Wonen waarbij gesteld is dat er een behoefte vraag in Doorwerth is naar woningen in het middensegment.

Op 15 januari 2015 is een preadvies van de Woonadviescommissie ontvangen. Zij geeft aan dat met name de levensloopbestendigheid van de woningen verder uitgewerkt moet worden.

Op 23 januari 2015 is het advies vooroverleg van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen. Zij geeft daarbij een positieve beoordeling op het plan. Wel vraagt zij bij de verdere uitwerking aandacht voor een blijvend groene uitstraling van de tuinen (door de ligging op de parkeergarage) en een meer open uitstraling van de westgevel.

De opmerkingen van zowel de commissie ruimtelijke kwaliteit als de woonadviescommissie worden, na instemming op het stedenbouwkundig plan, meegenomen in de verdere uitwerking van de (bouw)plannen.

Het stedenbouwkundig plan is eveneens getoetst en geaccordeerd door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

## **Beoogd effect**

Door in te stemmen met het stedenbouwkundig plan ontstaat de basis waarop het bestemmingsplan aangepast kan worden. U stemt dan in met de ontwikkeling van woningbouw op het perceel van initiatiefnemer. Wij starten dan met de voorbereidingen voor het in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure.

## **Kader**

In de nota Wonen is aangegeven dat bouwen naar behoefte belangrijk is voor de gemeente "De juiste woning op de juiste plek". Doorwerth kent veel goedkopere koopwoningen (appartementen), huurwoningen (particulieren en sociaal) en dure koopwoningen. Middel dure woningen ontbreken nagenoeg. Hier is dan ook toevoeging gewenst.

Het plan is nog niet besproken in het kader van de regionale woningbouwplanning. Gezien de beperkte omvang en de omzetting van kantoor naar wonen ligt het in de lijn van verwachting dat het plan als "groen" opgenomen zal worden in het nu gehanteerde stoplichtenmodel. Dit stoplichtenmodel vervangt de eerder gehanteerde regionale woningbouwplanning.

Besluitvorming over het stedenbouwkundig plan is conform de afspraken die gemaakt zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek project management RO-projecten 2012.

## *Onderwerp*

*Datum*

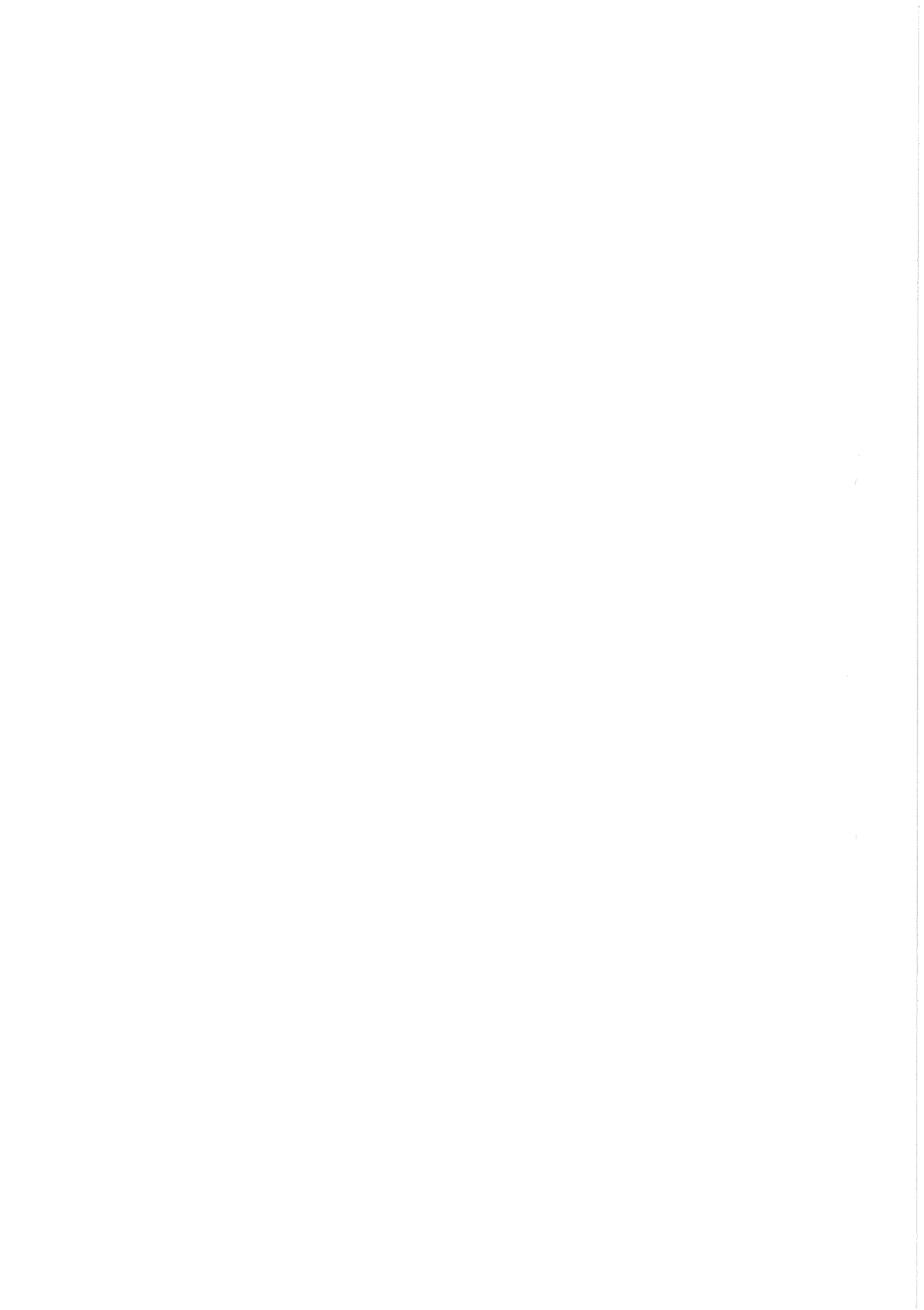
30 januari 2015

*Kenmerk*

134643

*Pagina*

2 van 4



## Argumenten

Procedureel biedt deze instemming u de mogelijkheid om op een eerder moment dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan invloed uit te oefenen op het (stedenbouwkundig) plan dat de basis vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast geeft het woningbouwprogramma zoals uitgewerkt op deze locatie aan de vraag uit de Nota Wonen voor meer woningen in het middensegment in Doorwerth.

## Kanttekeningen

De naastgelegen brandweer maakt gebruik van de inrit van het politiebureau aan de Berkenlaan, niet voor het uitrukken van de brandweerwagens maar voor de voertuigen die voor onderhoud op locatie komen. Door de woningbouw is dit in de toekomst niet meer mogelijk. Er blijven voldoende mogelijkheden om de achterzijde van de brandweerkazerne te bereiken, namelijk via de Van der Molenallee of via de Patrijzenlaan.

## Draagvlak

Op 8 januari 2015 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Er werd door omwonenden, behoudens een enkele opmerking over het effectieve toekomstige gebruik van de parkeergarage, positief op het plan gereageerd.

Op verzoek van de brandweer is met hen apart gesproken over de plannen. Bij een verdere uitwerking van het woningbouwplan zal opnieuw met de brandweer gesproken worden om ruimtelijk een en ander goed op elkaar af te stemmen.

## Aanpak/Uitvoering

Als u beslist dat woningbouw mogelijk is op het perceel van initiatiefnemer, rekening houdend met de kaderstelling, dan wordt in lijn met de methodiek projectmanagement een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze wordt twee weken voor u ter inzage gelegd en na vaststelling door het college ondertekend.

Vervolgens werken wij aan een voorlopig ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Voor dit project is door de Provincie Gelderland vanuit de regeling "Impulsplan Wonen", € 200.000,- subsidie verstrekt aan Rejoko Beheer BV. Deze regeling is bedoeld om woningbouwprojecten die het financieel (net) niet halen toch van de grond te krijgen. Belangrijke voorwaarde voor het daadwerkelijk kunnen inzetten van het geld voor dit project is dat het project voor 1 oktober 2017 gerealiseerd moet zijn. Binnen deze regeling dient de gemeente aanvrager van de subsidie te zijn maar is de subsidie direct gekoppeld aan het onderliggende project en daarmee ook de initiatiefnemer van het project.

## Communicatie

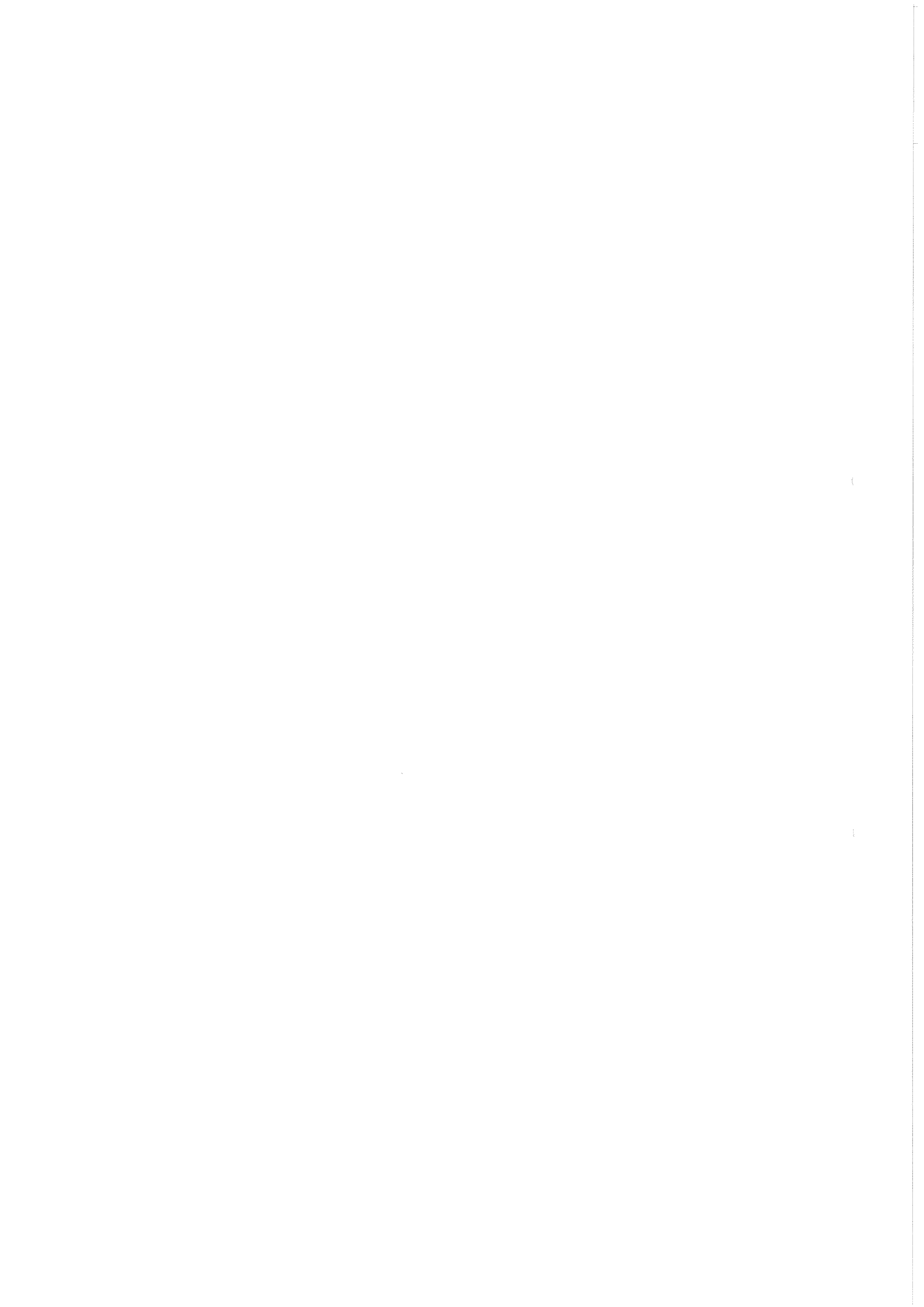
Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

*Onderwerp*

*Datum*  
30 januari 2015

*Kenmerk*  
134643

*Pagina*  
3 van 4



## Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten komen ten laste van Rejoko Beheer BV en worden geborgd in de samenwerkingsovereenkomst.

## Juridische consequenties

Indien u instemt met kaders wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

## WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van woningbouw. Deze eis wordt conform gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid en de toetsing daarvan middels de GPR methodiek wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Niet akkoord gaan met deze planontwikkeling waardoor het pand leeg blijft staan.

*Onderwerp*

*Datum*

30 januari 2015

*Kenmerk*

134643

*Pagina*

4 van 4





## Voorlegger “Nieuwbouw woningen voormalig politiebureau Doorwerth”

Onderwerp	: Nieuwbouw woningen voormalig politiebureau Doorwerth
Datum voorstel:	: 30 januari 2015
Datum vergadering	: Commissie Leefomgeving 10 maart 2015 Raad 25 maart 2015
Portefeuillehouder	: Wethouder Verstand
Contactpersoon griffie	: Joyce le Comte (commissiegriffier)
Contactpersoon ambtelijke organisatie	: M. Nagel (afdeling ROM)
Contactpersoon Email	: <a href="mailto:m.nagel@renkum.nl">m.nagel@renkum.nl</a>
Contactpersoon Telefoon	: 026 3348471
Programmanaam en nummer	: Paragraaf 2

<b>Type voorstel:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Kaderstellend</b> <input type="checkbox"/> Budgetrecht <input type="checkbox"/> Controlerend <input type="checkbox"/> Verordenend <input type="checkbox"/> Evaluatie <input type="checkbox"/> Oriënterend bespreken <input type="checkbox"/> Richting aangevend <input type="checkbox"/> Consulterend <input checked="" type="checkbox"/> <b>Vaststellen</b> <input type="checkbox"/> Overig	<b>Rijp voor behandeling</b> Tijdig aangeleverd ja Leesbaar/begrijpelijk ja Helder dictum ja Alternatieven nee Evt. wijzigingen zichtbaar aangegeven ja Integraliteit/kader ja																					
<b>Zijn in het voorstel een of meer van de volgende aspecten van toepassing?</b>  <table> <tr> <td>Zijn doelen en/of effecten beschreven</td> <td>Ja</td> <td>Nee</td> </tr> <tr> <td>Financiële consequenties</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inspraak</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bezwaar/beroep</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Openbaar</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Duurzaamheidsaspecten</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wmo</td> <td>x</td> <td></td> </tr> </table>	Zijn doelen en/of effecten beschreven	Ja	Nee	Financiële consequenties	x		Inspraak	x		Bezwaar/beroep		x	Openbaar	x		Duurzaamheidsaspecten	x		Wmo	x		<b>Begrotingskader:</b> Paragraaf 3
Zijn doelen en/of effecten beschreven	Ja	Nee																				
Financiële consequenties	x																					
Inspraak	x																					
Bezwaar/beroep		x																				
Openbaar	x																					
Duurzaamheidsaspecten	x																					
Wmo	x																					

### Beoogd effect en geadviseerd besluit

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor het woningbouwproject op de locatie van het voormalig Politiebureau te Doorwerth.

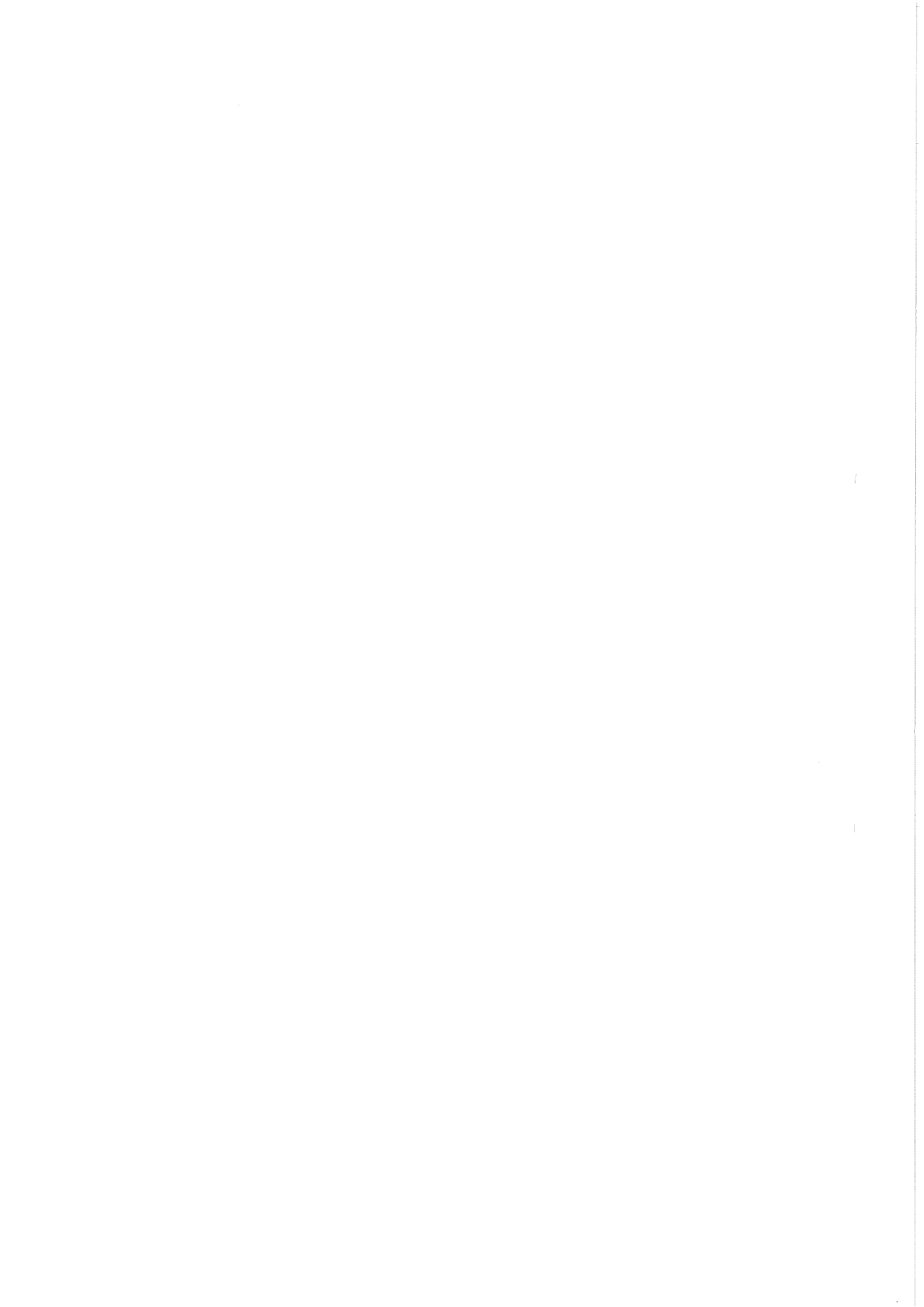
Dit geeft de basis om het bestemmingsplan aan te passen, zodat woningbouw ontwikkeld kan worden op het bedoelde perceel.

### Wettelijk en overig kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota Wonen
- Coalitieakkoord
- Overdrachtsdocument 2014
- Structuurvisie
- Ruimtelijke visie 2015

### Procesgeschiedenis

- In het overdrachtsdocument (2014) onder het kopje “Gezondheidscentrum Doorwerth” stond nog het volgende over deze locatie:  
 “Het vrijgekomen politiebureau in Doorwerth wordt door de eerstelijnszorg (huisarts Visser, fysio enz.) van het Schubertplein als ideale locatie beoordeeld om een gezondheidscentrum te realiseren. Veel partijen willen meedoen en schetsen voor de interne verbouwing zijn gemaakt. De ruimte in het gebouw kan volledig worden benut.”



- Eind 2014 heeft de politie het pand definitief verlaten.
- Eigenaar Rejoko Beheer BV wil, na het onderzoeken van diverse mogelijke invullingen, nu komen tot het bouwen van ca. 10 woningen en vraagt de gemeente om haar medewerking.
- Van 25 november tot 8 december 2014 lag de intentieovereenkomst voor u ter inzage.
- Op 5 januari 2015 is de overeenkomst getekend door de gemeente en Rejoko.

#### **Raadsbevoegdheid en beleidsvrijheid**

Uw raad is bevoegd de kaderstelling in deze vast te stellen. Het project volgt de door u vastgestelde Methodiek projecten 2012 waardoor u in de gelegenheid bent nu al uw invloed uit te oefenen op de denkrichtingen. U kunt dus uw zienswijzen m.b.t. het stedenbouwkundig plan dus meegeven aan het college, zodat hij dit kan meenemen in de verdere ontwikkelingen.

#### **Advies agendacommissie**

Rijp voor behandeling. Duidelijk en helder voorstel.

#### **Aandachtspunten**

- Omwonenden en brandweer zijn meegenomen in dit project.
- In dit voorstel wordt, evenals in het voorstel rond Oosterbeek Hoog geld ingezet vanuit de Provinciale regeling "Impuls Wonen". De gemeente is aanvrager van de subsidie, maar (zie ook voorstel Oosterbeek Hoog) de initiatiefnemer is "verantwoordelijk voor het risico met betrekking tot het tijdig en binnen de gestelde voorwaarden uitvoeren van de werkzaamheden zoals vastgelegd in de subsidiebeschikking van de provincie".

#### **Advies commissie Leefomgeving 10 maart 2015**

N.a.v. de vragen en opmerkingen zegt wethouder Verstand: De voorgevels worden meegenomen door de ontwikkelaar. Er wordt daarbij rekening gehouden met de eisen van de brandweer en de akoestische aspecten. Er is overleg geweest met de kerngroep Doorwerth. Het valt net buiten hun gebied zegt de kerngroep, maar er is dus overlegd. Levensloopbestendigheidseisen worden ook doorgegeven aan de ontwikkelaar.

Het voorstel gaat als sterstuk naar de raad.

N.B.

N.a.v. het voorstel van de burgemeester om dit sterstuk door te schuiven naar de volgende vergadering van april 2015: "Voor wat betreft de Nieuwbouwwoningen voormalig Politiebureau Doorwerth, daarvoor moet een SOK bij uw Raad ter inzage gelegd worden. Dit gebeurt doorgaans op basis van het voorliggende voorstel, maar de ambtelijke organisatie kan de SOK wel bij u ter inzage leggen, met de connotatie dat de SOK pas getekend wordt nadat de Raad het voorliggende voorstel heeft goedgekeurd in de Raad van april en natuurlijk nadat u uw zienswijze op de SOK hebt gegeven. Kortom: Ik wil u voorstellen de Raad van maart niet door te laten gaan en de stukken naar april door te sturen."

#### **Besluit Raad 29 april 2015**



## Bijlage 1

In de Ruimtelijke visie 2025 heeft uw raad het volgende over Doorwerth vastgelegd:

### **3.4. DORPENVISIE DOORWERTH EN HEVEADORP**

De dorpen Doorwerth en Heveadorp liggen midden in de gemeente als enclaves in het bos respectievelijk op en tegen de stuwwal. Heveadorp is het kleinste dorp van de gemeente; Doorwerth neemt qua bevolkingsomvang een middenpositie in de gemeente in.

Doorwerth heeft zijn naam te danken aan het vroeg Middeleeuwse kasteel Doorwerth. In de middeleeuwen was Doorwerth een nederzetting onderaan de stuwwal nabij het kasteel. Het huidige Doorwerth vindt z'n eerste begin in de 2 e helft van de 18 e eeuw, maar z'n huidige opzet heeft het te danken aan de wederopbouwperiode na de 2 e WO. Het naoorlogse ontwerpconcept van een concentrische ontwikkeling met het huidige winkelcentrum in het centrum is niet afgemaakt en achterhaald door de bescherming van de EHS. Het bos, dat rond en in het dorp voelbaar en zichtbaar is vormt een belangrijke onderscheidende kwaliteit: "wonen in het bos".

Heveadorp is begin 20e eeuw gebouwd voor de werknemers van de voormalige Heveafabriek in het dal van de Seelbeek. Het dorp vormt een open plek in het bos en heeft door de ligging tegen de flank van de stuwwal op z'n minst een visuele relatie met de rivier, de Neder-Rijn en de Seelbeek. Het dal van de Seelbeek is al sinds de prehistorie bewoond geweest. Op deze hoogte van de Neder-Rijn was een Romeinse oversteekplaats. De Huneschans is een beschermende burcht geweest.

#### **3.4.1. Bevolking**

Doorwerth kent een zeer eenzijdige bevolkingssamenstelling. Het dorp heeft een hoog percentage gepensioneerden en is het meest vergrijsde dorp van de gemeente en van de provincie (meer dan 30% ouderen). Dit ligt nu al boven het verwachte landelijke percentage van 25 % op het keerpunt van het krimpscenario voor heel Nederland in 2038. Daarmee hangt samen, dat het aandeel jongeren bijzonder laag is en dat het aantal eenpersoonshuishoudens bijzonder hoog is. Het percentage inwoners met een middelbare opleiding is in Doorwerth hoger dan gemiddeld in de gemeente en in dit dorp woont een grote groep met een lager dan gemiddelde koopkracht, terwijl de groep met een gemiddelde koopkracht slecht vertegenwoordigd is.

Heveadorp is meer een gezinsdorp: de helft van het aantal huishoudens bestaat uit gezinnen met een overwegend hoge opleiding en een hoog inkomen.

#### **3.4.2. Bereikbaarheid en verbindingen**

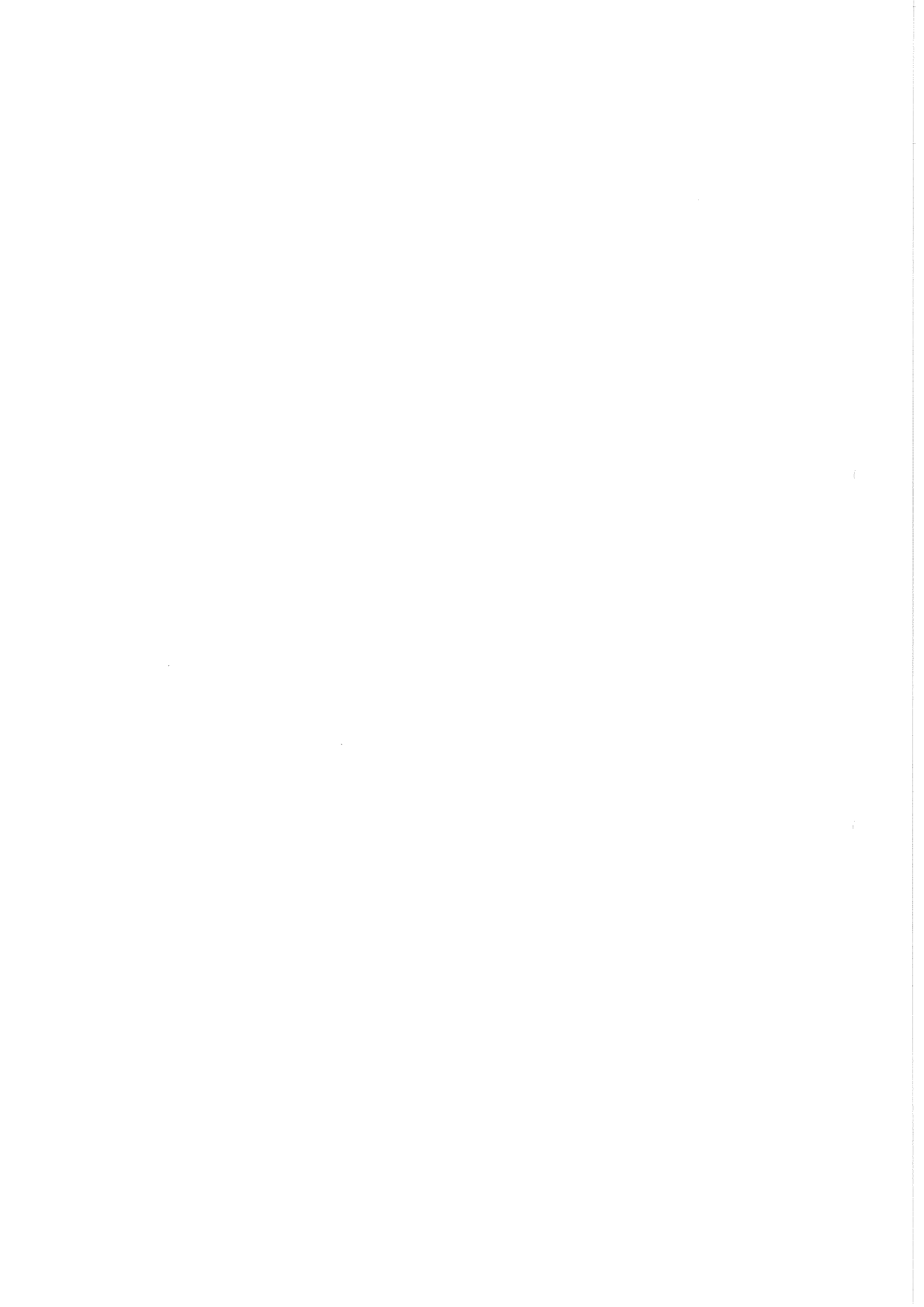
Doorwerth en Heveadorp zijn via de Van der Molenallee en de Utrechtseweg bijzonder goed verbonden met het hoofdwegennet (A50) en met de andere dorpen.

Gemeente

1. wil de dorpsentrees en toegangswegen meer kwaliteit geven
2. streeft naar een betere bereikbaarheid en toegankelijkheid van het centrumgebied vanuit de woonbuurten
3. wil (OV) verbindingen met station Wolfheze versterken
4. streeft naar ruimte voor een P en R locatie nabij de kruising van de A50 en de te realiseren HOV3 lijn van Wageningen naar Arnhem

Ad 1. Bewoners en bezoekers van Doorwerth bereiken het dorp via enkele wegen die van buiten naar het centrum voeren. Deze wegen moeten lommerrijke lanen zijn die de verbinding tussen binnen en buiten maken. De twee centrale groene lanen in Doorwerth langs de Van der Molenallee en de Richtersweg zijn aantrekkelijk en versterken de sfeer. Ze kunnen echter nog meer kwaliteit krijgen en echte verbindingen in het dorp gaan vormen. Ze verbinden de buurten met het centrumgebied.

Ad 2. De gemeente wil dat het centrum(gebied) van Doorwerth de omliggende wijken met elkaar verbindt. Hiervoor moet de barrièrewerking van de Van der Molenallee verzacht worden door het verblijfskarakter ter plekke meer aandacht te geven. In het gehele centrumgebied vragen de



verkeercirculatie van de verschillende vervoerstromen, de benodigde parkeervoorzieningen en de verblijfsfunctie van het gebied om maatregelen.

Ad 3. Over de Utrechtseweg loopt een snelbusverbinding (interliner) met hoge frequentie van het busstation in Wageningen naar het centraal station in Arnhem. Voor Doorwerth en Heveadorp ligt deze lijn erg decentraal. Beide dorpen zijn wel opgenomen in een gewone buslijn met lagere frequentie met dezelfde eindstations. Beide dorpen zijn opgenomen in de oostelijke lus van de buurtbus, die ook de stations in Wolfheze en Oosterbeek aandoet.

Het station Wolfheze kan beter worden benut indien deze met de fiets vanuit Doorwerth en Heveadorp goed bereikbaar is. In de 19e eeuw was deze relatie nadrukkelijk aanwezig via de Kasteelweg en het landgoed Laag Wolfheze.

Ad 4. Het is de bedoeling om op korte termijn een HOV lijn (3) van Wageningen via Oosterbeek naar Arnhem te laten rijden. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen nabij knooppunten van (openbaar) vervoer bestaat de ambitie om nabij Doorwerth naast de A50 een P en R ruimte te realiseren, gecombineerd met een halteplaats van de hiervoor genoemde HOV lijn.

### **3.4.3. Relatie binnen -buiten**

Doorwerth en Heveadorp liggen in het gebied van het "Landgoedpark" achtereenvolgens op de uitloper en tegen de helling van de Stuwwal. Doorwerth ligt in de nabijheid van het Waterpark. Heveadorp is gebouwd in /op een deel van het (voormalige) landgoed Duno. Gemeente 1. wil de toegankelijkheid van het bosgebied vergroten 2. streeft naar een sterkere visuele relatie met het rivierengebied 3. streeft naar het opheffen van harde bouwkundige barrières als overgangen met het buitengebied 4. ziet graag een zelfde relatie van Heveadorp met de Seelbeek als, die zij voorstaat tussen de Heelsumse beek en enkele andere dorpen (zie visie Waterpark) Ad 1. Dwars door de bebouwingconcentraties van Doorwerth lopen de ecologische verbinding tussen de ten noorden en ten zuiden gelegen bosgebieden te realiseren. Voor deze verbindingen is het onthekken van de bosgebieden langs de Utrechtseweg belangrijk, maar ook het behouden van de doorgaande bosstructuur rondom Doorwerth. Daarnaast zet de gemeente zich vooral in voor goede overgangen en verbindingen tussen het dorp en het landschap. Om deze binding te verbeteren wordt het bos rondom de dorpen op enkele plekken beter toegankelijk gemaakt. Met name de knooppunten van wegen rondom Doorwerth, waar oude en nieuwe verbindingswegen bij elkaar komen, zijn interessante plekken om de omgeving met het dorp te verbinden. Eenvoudige informatieverstrekking over de omgeving, een mooie rustplek of een grote boomgroep kan de entrees en de knooppunten van (oude) wegen al versterken. Ad 2. Op de rand van de stuwwal liggen bijzondere plekken van waaruit het landschap onderaan de stuwwal, het uiterwaardengebied beleefd kan worden. Zo zijn er het uitzicht bij de Boersberg, de uitzichtoren ter hoogte van kasteel Doorwerth, het Dunoplateau, de Huneschans en de Westerbouwing. Elementen die de rand en de omgeving van Doorwerth uitzonderlijk maken. De gemeente wil graag deze bijzondere plekken met elkaar verbinden tot een samenhangend geheel (een keten van uitzichtpunten). De beeldbepalende dorpsentrees horen in deze route om zo het dorp met de rand te verbinden. De Ruimtelijke Visie 2025 Raadsversie september 280911 81 van 94 Ad 3. Als zich kansen voordoen voor herstructurering van woningcomplexen, die een harde barrière vormen in de relatie met het buitengebied of voor de onderlinge relaties tussen de woonbuurten, wil de gemeente nieuwe verbindingen leggen (voor wandelaars en fietsers). Bij herstructurering van complexen aan de bosrand wil de gemeente bij nieuwbouw een geleidelijke overgang creëren. Ad 4. Heveadorp ligt tegen de stuwwal naast de Seelbeek. Geen van de andere vijf dorpen heeft in de openbare ruimte een beek zo dichtbij en bereikbaar liggen. Deze ligging nodigt uit tot recreatieve activiteiten (zie ook het Waterpark)

### **3.4.4. Wonen**

Door de planologische opvattingen na de Tweede Wereldoorlog bestaat de woningvoorraad van Doorwerth voor de helft uit huurwoningen (voor de gemeente is dit 40 procent) en voor de helft uit gestapelde bouw (anderhalf maal meer dan in de gehele gemeente). Doorwerth is dan ook te karakteriseren als villadorp annex "vinexwijk" met een behoorlijke diversiteit aan woonbuurten Heveadorp is een woondorp met twee buurten: het oude en nieuwe dorp. Het woningaanbod bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen en twee onder één kapwoningen (2<sup>1</sup>kappers).





#### 3.4.4.1. Differentiatie woningvoorraad

Ten behoeve van een verbreding van de bevolking wil de gemeente in Doorwerth woningen voor gezinnen in de middeninkomens, omdat deze groep nagenoeg ontbreekt in Doorwerth. Gezien de bestaande woningvoorraad (een groot aanbod appartementen) is het niet raadzaam te bouwen voor doorstroming van ouderen; tenzij herstructurering van flats wordt overwogen.

#### 3.4.4.2. Kwaliteitsverbetering

De gemeente heeft aandacht voor een mogelijk toekomstige herstructureringsopgave in Doorwerth.

In Doorwerth ligt op de lange termijn een herstructureringsopgave. Hier liggen meerdere oorzaken aan ten grondslag:

- er zijn een aantal (hoogbouw) complexen, waarvan het woningaanbod te weinig aansluit op de actuele woningbehoefte
- deze complexen hebben veelal een scheve prijskwaliteitverhouding
- dergelijke bebouwing vormt door hun massiviteit barrières tussen de verschillende delen van het dorp en vormt vaak een harde overgang naar het buitengebied
- Doorwerth heeft een verbreding van de bevolkingssamenstelling; m.n. het bijna ontbreken van een middengroep vraagt aandacht.

Belangrijke herstructureringsopgaven, die ruimtelijk en functioneel wenselijk zijn en waar zich de komende 10 a 15 jaar wellicht de vraag/behoefte zal voordoen, zijn de Beethovenlaan, Houtsniplaan, de Richtersweg en de Van der Molenallee (Dillenburg). Dergelijke opgaven vragen een proactieve coördinatie en sturing van de gemeente, vanwege de complexiteit van een dergelijk proces.

#### 3.4.4.3. Bijzondere woonvormen en –voorzieningen

Doorwerth (en Heveadorp) hebben ondanks de zeer sterk vergrijsde bevolking na de verhuizing van de bewoners van Mooiland in tegenstelling tot de andere dorpen geen woonzorgcentrum. Het gebouw Mooiland is echter excentrisch gelegen en verouderd. De Ruimtelijke Visie 2025 Raadsversie september 280911 82 van 94 De gemeente streeft naar de bouw van een woonzorgcentrum (de Zilverberg) in het centrumgebied (woonservicegebied) in Doorwerth.

#### 3.4.5. Werken

De werkgelegenheid in Doorwerth is bescheiden. Er is een klein “binnenstedelijk”, gemengd bedrijventerrein aan de Cardanuslaan, er is een kantoorflat, een steenfabriek in de uiterwaarden, een loonbedrijf langs de Heelsumse beek en verspreid in het dorp liggende kleinere bedrijfjes.

De gemeente streeft naar een herstructurering van het bedrijventerrein Cardanuslaan

Het bedrijventerrein Cardanuslaan is een kleinschalig bedrijventerrein, dat direct tegen het centrumgebied is gelegen, en dat een nadere profilering en een kwaliteitsverbetering door een gedeeltelijke herstructurering en transformatie behoeft. Deze locatie is geschikt voor nieuwe woonwerkcombinaties (werklandschap).

#### 3.4.6. Voorzieningen

Van de oorspronkelijke voorzieningen in Heveadorp rest nu alleen nog een schoolgebouw, dat dienst doet als woonatelierruimte. Daarnaast herbergt Heveadorp een restaurant en enkele bed and breakfast locaties. De Heveanen blijven aangewezen op voorzieningen in de andere dorpen.

Doorwerth kent meerdere voorzieningen: een overdekt winkelcentrum met een behoorlijk pallet aan voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en horecavoorzieningen, een dorps huis., een vitaliteitscentrum, twee gezondheidsclusters, meerdere basisscholen met voor- en naschoolse opvang, een middelbare school, waarvan de omliggende dorpen gebruik maken, een sportpark, een stay- okay, een hotel, meerdere restaurants en kerken met ontmoetingsruimten.



### 3.4.6.1. Het centrumgebied als primaire kristallisatiekern

Veel van de economische en maatschappelijke voorzieningen liggen in het centrumgebied van Doorwerth (Mozartlaan, Bachlaan, Richtersweg en Cardanuslaan).

De gemeente heeft de overtuiging, dat door winkelfuncties, publieksaantrekkende functies en maatschappelijke functies meer te verbinden in en nabij het centrum, de functies elkaar kunnen versterken en er een meer levendig hart ontstaat.

De gemeente staat een driedelige zonering voor in het centrumgebied:

1. een commercieel deel (winkels en horeca),
2. een maatschappelijk deel (onderwijs, zorg, dienstverlening) en
3. een werklandschap (Cardanuslaan).

Met een centraal gelegen activiteitenplein

Een activiteitenplein als dorpshart en centrum van de zones.

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. Door een klimaatadaptieve inrichting kan het plein aan kwaliteit winnen. Er zijn voldoende mogelijkheden om een goede parkeersituatie te realiseren. Wel zal kritisch naar de ontsluiting van het centrum en van het parkeren gekeken moeten worden, zodanig dat ook echt een ontmoetingsplein kan ontstaan, dat vanuit de omliggende wijken goed en veilig bereikbaar is. Immers een ontmoetingsplein moet in de luwte liggen en zo min mogelijk doorsneden worden door gemotoriseerd verkeer. Voorstelbaar daarbij is om de Van der Molenallee ter plekke verkeersluwer te maken of beter oversteekbaar door het te betrekken in het verblijfsgebied.

*Een commerciële zone: het winkelcentrum*

Het winkelcentrum is een paar jaar geleden iets extroverter gemaakt dan het in de oorspronkelijke situatie was. De winkel- en horecafuncties gecombineerd met maatschappelijke functies moeten in de toekomst het nieuwe plein begrenzen. Bij de inrichting van het plein moet de bosrijke omgeving voelbaar zijn.

*Een "maatschappelijke" zone.*

De maatschappelijke functies zijn gelegen in een zone aan de Richtersweg en Bachlaan, maar het accent ligt bij voorkeur dichtbij het centrum. Hier wordt een woonzorgcentrum (Zilverberg) als middelpunt van een woonservicegebied gerealiseerd. In dit gebied is ook een zoeklocatie opgenomen voor een bundeling van de bestaande basisscholen. De centrale groenzone biedt verschillende mogelijkheden voor verschillende koppelingen in een bosachtige omgeving.

*Een "economische" zone: werklandschap*

Op het bedrijventerrein Cardanuslaan zijn enkele ondernemingen gevestigd, die zich richten op "het wonen". In het westen van het terrein zou een kleine "woonboulevard" kunnen worden gerealiseerd met een combinatie van de bestaande ondernemingen en nieuw aan te trekken ondernemingen. In het oostelijk deel kan door het realiseren van een woonwerklandschap een overgang gecreëerd worden van werken naar wonen.

### 3.4.6.2. Secundaire "Kristallisatiekernen"

De gemeente zal onderzoeken in hoeverre in Doorwerth sprake kan zijn van een secundaire kristallisatiekern.

Een commerciële zone: het winkelcentrum Het winkelcentrum is een paar jaar geleden iets extroverter gemaakt dan het in de oorspronkelijke situatie was. De winkel- en horecafuncties gecombineerd met maatschappelijke functies moeten in de toekomst het nieuwe plein begrenzen. Bij de inrichting van het plein moet de bosrijke omgeving voelbaar zijn.

Een "maatschappelijke" zone. De maatschappelijke functies zijn gelegen in een zone aan de Richtersweg en Bachlaan, maar het accent ligt bij voorkeur dichtbij het centrum. Hier wordt een woonzorgcentrum (Zilverberg) als middelpunt van een woonservicegebied gerealiseerd.

