

Bijlage 1 bij raadsvoorstel 'masterplan centrum Doorwerth'.

| Kader beschreven door kerngroep | Reacties van ons college | Vastgestelde raadsaders | Commentaar in hoeverre kerngroep aan raadskamer voldaan heeft. |
|---|---|--|---|
| <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> | Kerngroep heeft zeer haar best gedaan om alle bewoners te betrekken. Vraag blijft in dit soort zaken steeds in hoeverre dit gelukt is gezien opkomst en aantal reacties op website. Bewijs is niet te leveren. Wel kan dus gesteld worden dat de kerngroep alle mogelijke middelen ingezet heeft (tot aan plaatsen van een caravan met opschriften!). Daar valt niet op af te dingen. Waardering voor die inzet. Van tijd tot tijd zijn wel tegengeluiden vernomen maar die hebben geen breed draagvlak gekregen. Bij de (juridische) uitwerkingen zal blijken hoe groot de ondergrondse tegenstem is. |
| <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> | Het centrum is in het masterplan inderdaad op de voorgestelde plek gesitueerd. |
| <i>3. een herkenbaar centrum gebied is gewenst: een ruimte waar het sociale leven zich afspeelt en die een ontmoetingsplaats van het dorp is.</i> | Deze wens is al in meerdere stukken geuit. Zie de Structuurvisie uit 2011 maar ook de uitkomsten van de Creatieve Piramide en opmerkingen tijdens recente bewonersavonden. Het eindplaatje zou aan dit beeld moeten voldoen. | <i>3. een herkenbaar centrum gebied is gewenst: een ruimte waar het sociale leven zich afspeelt en die uit kan groeien tot een ontmoetingsplaats van het dorp. Daarnaast kunnen echter ook sociale initiatieven plaatsvinden op andere locaties in het dorp.</i> | De basiscondities zijn in het plan verwerkt. Na de inrichting zullen de bewoners zelf voor de verdere invulling moeten zorgen door op deze plek festiviteiten, initiatieven etc te ontwikkelen. |

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>4. De kindgerichte voorzieningen moeten dicht bij elkaar liggen. De locatie (in de buurt van het dorpsplein) staat nog ter discussie.</p> | <p>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.</p> | <p>4. De kindgerichte voorzieningen moeten dicht bij elkaar liggen.</p> | <p>De scholen hebben gekozen voor een locatie dicht tegen het centrumplein aan. Met de overige kindgerichte en welzijnsaanbieders wordt gesproken om hen op dezelfde locatie te krijgen. E.e.a. is afhankelijk van hun financiële draagkracht. Gelijk met kredietaanvraag voor scholen zal hier meer duidelijkheid over komen (rond juni 2017).</p> |
| <p>5. De gezondheidszorg blijft geconcentreerd rond het Schubertplein; enige uitbreiding in hoogte dan wel oppervlakte moet mogelijk zijn.</p> | <p>Mee eens. Een betere integratie van dit gebied bij rest van bebouwing is wel gewenst.</p> | <p>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.</p> | <p>De zorgcluster blijft op de locatie waar zij nu zit. Het masterplan biedt wel de mogelijkheid en de uitnodiging dat het complex zich meer naar de omgeving toe opent. Een eerste aanzet is al gedaan bij de verbouwing vd apotheek.</p> |
| <p>6. In het gebied dient ruimte te zijn voor de welzijnsvoorzieningen voor jongeren en ouderen zoals nu in de Poort van Doorwerth.</p> | <p>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.</p> | <p>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.</p> | <p>Team samenleving is nog volop met inventarisatie ruimtevraag bezig. Valt nog weinig concreets over te zeggen. Het plein zou als ontmoetingsplein moeten gaan fungeren.</p> |
| <p>7. Het aantal parkeerplaatsen bedoeld voor bestaande functies in het gehele centrumgebied moet minimaal worden gehandhaafd.</p> | <p>Mee eens. Aan de winkeliers is al eerder de toezegging gedaan dat het aantal parkeerplaatsen t.b.v. winkelcentrum minimaal gelijk zal blijven.</p> | <p>7. Het aantal parkeerplaatsen in het gehele centrumgebied (t.b.v. het winkelen) moet minimaal worden gehandhaafd.</p> | <p>Het plan voldoet aan deze eis.</p> |
| <p>8. Nieuwe functies binnen het plan dienen op eigen terrein in hun parkeerbehoefte te</p> | <p>Mee eens. Dit zijn ook voorwaarden die normaliter al aan nieuwe bouwplannen gesteld worden.</p> | <p>8. Nieuwe functies binnen het plan dienen op eigen terrein in hun parkeerbehoefte te voorzien.</p> | <p>Idem als hierboven.</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>voorzien.</p> | | | |
| <p>9. Het geplande bouwplan aan de Mozartlaan wordt als niet passend binnen het centrum gezien.</p> | <p>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.</p> | <p>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 dient teruggevallen te worden op de uitgangspositie.</p> | <p>Aan dit raads kader is niet voldaan. Kerngroep heeft wel herhaaldelijk met KBH gesproken maar die heeft zich nooit serieus gehoord gevoeld. Gevolg is geweest dat KBH op gegeven moment zijn eigen plan getrokken heeft en een omgevingsvergunning ingediend heeft. Daarna is overleg, samen met gemeente, pas echt op gang gekomen met huidige compromis als resultaat. Kerngroep heeft zich steeds op haar eigen formulering van dit kader gericht en niet op die van het raads kader. Daardoor heeft zij zich op één oplossing gericht (uitkopen van KBH) en niet meerdere opties onderzocht met bijbehorende consequenties (zoals gevraagd). Ook bij overhandiging van plan was nog geen instemming met KBH bereikt.</p> |
| <p>10. Het parkgebied langs de Bachlaan wordt slechts bij uiterste noodzaak aangetast. 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</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. Het parkgebied langs de Bachlaan wordt slechts bij uiterste noodzaak aangetast. 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.</p> | <p>Wanneer u als raad instemt met de voorgenomen aankoop van locatie Woonzorg, dan kan het parkgebied langs Bachlaan gehandhaafd blijven.</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| <i>essentieel is.</i> | | | |
| <i>11. 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> | Mee eens. Gezien het hierna volgende kader zal iedere fase tenminste neutraal of positief afgesloten moeten worden. | <i>11. 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> | In het plan is wel een fasering aangebracht maar het is niet gelukt om per fase een sluitende balans te hebben. De kost blijft voor de baat uitgaan. |
| <i>12. Een sluitende exploitatiebalans voor het gehele gebied is noodzakelijk.</i> | 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 exploitatieberekening meegenomen te worden vanaf start ontwerp. Een hard gegeven is het uitgangspunt van het IHP dat zegt dat de boekwaarde en sloopkosten van de | <i>12.- Een sluitende exploitatiebalans voor het gehele gebied is noodzakelijk. -De locaties worden als één exploitatiegebied gezien. -De voorbereidingskosten (die van ons plus van externen) worden vanaf start ontwerp toegerekend aan de grondexploitatie. -Voor start van realisatie van onderdelen van het project moet budget beschikbaar zijn: *Voor openbaar gebied en overige uitgaven □ via subsidies en/of verkoopopbrengsten van grond binnen dit exploitatiegebied. *Voor onderwijs □ de financiële uitgangspunten van het IHP en de raadsnotie 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> | Volgens de kerngroep sluit haar grex nagenoeg (op een kleine twee ton na). Na correctie voor raadsnotie 29-2-2012 (meeropbrengsten schoollocaties naar IHP) én ongedekt sloop plus nieuwbouw van gymnastieklokaal plus enkele kleinere aanpassingen resteert echter een fors tekort. |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | school terugvloeiën naar het IHP. Daar komt nog de raadsnotie dd. 29-2-2012 over 'Flankerend beleid onderwijshuisvesting' bij. | | |
| <i>13.Basis blijft wonen - werken - spelen in bosrijke omgeving.</i> | Mee eens. | <i>13.Basis blijft: 'wonen - werken - spelen in bosrijke omgeving'.</i> | Wordt aan voldaan. |
| <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> | Aantal appartementen is eigenlijk nog te groot. Niet alle woningen kunnen op basis van contingenten gebouwd worden (overheveling naar periode na 2025). |
| | | <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> | Hier kan in principe aan voldaan worden. |
| | | <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> | De go/no go momenten zijn niet echt gehanteerd zoals zij geformuleerd waren. Dit kwam deels doordat de planfasen minder scherp doorlopen werden door het andersoortige ontwerpproces. |
| | | <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> | Nog geen beroep op gedaan. |
| | | <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> | In het masterplan worden op verschillende punten eisen en wensen rond duurzaamheid geformuleerd. |

