



**Gemeente Renkum**

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer  
52664

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Raad d.d.  
31 mei 2017

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
L.F.H. (Ludo) Mooi

Datum  
18 april 2017

Onderwerp  
**Masterplan centrumplan Doorwerth**

### Geadviseerd besluit:

1. In te stemmen met de afspraken met Kuijpers Onroerend Goed B.V. over de inpassing van het gewijzigde bouwplan en met de consequenties die hieruit voortvloeien;
2. Het budget ISV 1 ter grootte van € 200.000,- en een budget van € 200.000,- uit de reserve Sociaal domein als reservering in te zetten voor afdekking van de schadeloosstelling aan KBH;
3. In te stemmen met de uitgangspunten voor de afspraken met woonzorg Nederland;
4. Het masterplan Centrum Doorwerth van de kerngroep Doorwerth als uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen vast te stellen;
5. Het college de opdracht te geven om een plan van aanpak op te stellen voor de nadere uitwerking van het masterplan, dit financieel te onderbouwen en vervolgens op dat moment een grondexploitatie ter opening aan u voor te leggen;
6. Het college de opdracht te geven een bestemmingsplan op te stellen voor het hele gebied en voor te leggen aan onze raad.

### Inleiding.

Op 3 oktober 2013 bent u akkoord gegaan met de Startnotitie Gebiedsontwikkeling centrum Doorwerth'. Daarmee hebt u de kerngroep centrum Doorwerth (bemand door een aantal actieve bewoners uit het dorp) de mogelijkheid geboden met de bewoners en gebruikers van het gebied van Doorwerth een stedenbouwkundig plan voor hun dorp te maken. Dit proces waarbij de bewoners van het dorp de regie over de totstandkoming van het plan voeren (in de wandeling 'burgerplanvorming' genoemd) en wij ons in die fase (net als u) terughoudend opstellen, is een uitvloeisel van uw eerdere besluit over de nieuwe bestuursfilosofie.

Op 30 september 2015 hebt u de eerste fase van de kerngroep beoordeeld en hen daarbij groen licht gegeven voor het ingaan van de 2<sup>e</sup> fase. U hebt de kerngroep toen kaders meegegeven voor het ontwerpproces.

De kerngroep heeft het stedenbouwkundig en landschapsbureau LOS-stad-om-land ingehuurd voor de vakinhoudelijke inbreng. Na een intensief ontwerp- en inspraaktraject heeft de kerngroep op 26 januari jl. haar eindresultaat aan ons college aangeboden.

Het is een voor alle betrokken partijen uitdagend en spannend proces geweest. Op veel punten hebben we samen opgetrokken maar het is ook goed om te erkennen dat er af en toe ook verschillen van mening zijn geweest. Voor ons heeft echter steeds voorop gestaan dat wij veel waardering hebben voor de enorme inzet en betrokkenheid van de kerngroep. Daar waar in dit stuk op een enkele plek een kritische noot gekraakt wordt, moet dat wel bezien worden in het licht van de vorige zin.

## **Toelichting op beslispunten.**

### Algemeen

Met dit masterplan kan een begin gemaakt worden met het maken van een centrum voor het dorp Doorwerth. Dat is een lang gekoesterde wens.

Door de regie voor het proces dicht bij het dorp te leggen, i.c. de kerngroep, is een groot draagvlak voor het voorstel verkregen (zie ook hieronder). De kerngroep heeft hier, samen met het dorp, dan ook veel tijd en energie in gestoken. Het verkregen draagvlak is een groot goed en biedt een goede basis voor de verdere uitwerkingen. Voor ons is dat draagvlak ook één van de belangrijkste argumenten om de visie die uit dit plan naar voren komt, te onderschrijven.

### Masterplan

Ontwerpbureau LOS heeft na een uitvoerig proces het masterplan opgeleverd. Dit is neergelegd in het boekwerk 'Masterplan centrum Doorwerth' 23-1-2017 (in te zien via link <http://doorwerth.onzegebiedsvisie.nl/Portals/20/ebook/pubData/source/20170124%20boekje%20DoorwerthLR.pdf> ). De doelstelling van de hele exercitie was het creëren van een 'hart voor het dorp' waar het sociale leven zich concentreert en wat tot grotere sociale cohesie in het dorp moet leiden. Wij zijn van mening dat de ontwerpers er in geslaagd zijn om deze moeilijke opgave goed vorm te geven. Wij stellen u dan ook voor om het masterplan als uitgangspunt voor een ruimtelijke visie voor de langere termijn vast te stellen. De verschillende delen kunnen op basis daarvan nader uitgewerkt gaan worden. Dit kan leiden tot afwijkingen op onderdelen maar waarbij de hoofdlijnen wel vastgehouden worden.

### KBH

Behalve dat het masterplan voor ons een uitgangspunt is, vormen ook de reeds eerder gemaakte afspraken met KBH een ander uitgangspunt. De formulering van uw raadskamer luidde (samengevat) immers: *'Het bouwplan is in beginsel leidend. De kerngroep krijgt de ruimte om ons met een ander oplossing te overtuigen en brengt daarbij alle opties en consequenties in beeld. Zij komt met een onderbouwing van de gekozen voorkeur. Instemming van de contractpartij is noodzakelijk en als dat niet lukt, dan wordt teruggevallen op de uitgangspositie'*. KBH heeft zich de afgelopen jaren zeer coöperatief opgesteld om mee te denken over een dergelijke oplossing. De overeenstemming tussen kerngroep en KBH was er aanvankelijk niet maar is na lang onderhandelen met KBH alsnog bereikt. De gemaakte afspraken worden in een overeenkomst vastgelegd. Deze overeenkomst zal nog voor de behandeling in uw raadscommissie bij de griffie voor u ter inzage worden gelegd. De hoofdpunten van de afpraak houden het volgende in:

- KBH trekt de aan haar verleende omgevingsvergunning voor de 6 grondgebonden woningen in en zal deze dus niet bouwen.
- Zij brengt de hoogte van het appartementengebouw terug van 5 naar 3 verdiepingen. Daardoor zal zij niet 25 maar slechts 15 appartementen bouwen.
- In ruil voor deze toezegging en ter compensatie van geleden schade krijgt KBH een vergoeding van € 400.000, -

### Onderwerp

centrumplan Doorwerth

### Datum

28 februari 2017

### Kenmerk

\_\_\_\_\_

### Pagina

2 van 11

- KBH krijgt een optie om de locatie Dorendalschool aan te kopen tegen marktwaarde t.b.v. woningbouw.

Deze nadere uitwerking heeft uiteraard consequenties en wel op verschillende vlakken:

- de locatie van de 15 appartementen wordt op de tekening van het masterplan toegevoegd. Voor meer hierover zie onze paragraaf 'Aanpak/uitvoering'.
- het compromis heeft ook financiële consequenties door de afkoopsom én door de openstaande boekwaarde. Zie daarvoor de financiële paragraaf.
- met het compromis wordt voorkomen dat KBH haar oorspronkelijke bouwplan uitvoert waardoor ruim 30 parkeerplaatsen (die moeten wijken voor de bouw van de 6 grondgebonden woningen) verplaatst zouden moeten worden naar het hart van het dorp. Dat zou de kern en opzet van het hele masterplan onderuit halen.
- Het aantal woningen in het plangebied neemt licht toe. In de paragraaf 'Kanttekeningen' gaan wij daar verder op in.

De aanpassing op de plankaart is niet alleen met de kerngroep besproken maar zij is daar ook direct bij betrokken geweest. De bereikte oplossing is voor haar weliswaar niet optimaal maar wel aanvaardbaar. Het alternatief zou anders geweest zijn dat KBH haar hele bouwplan zou realiseren met als gevolg datgene wat hierboven onder het derde gedachtestreepje is geformuleerd. Wij waarderen het dat de kerngroep bereid is geweest om samen met ons deze essentiële stap te zetten.

Het bedrag van de schadevergoeding zal opgenomen worden in de grondexploitatie begroting van centrumplan Doorwerth die vastgesteld zal worden nadat de nadere uitwerking plaats heeft gevonden (zie besluit 5). Daaraan voorafgaand wordt deze post als voorbereidingskosten genoteerd. In het (onverhoopte) geval dat het hele plan niet doorgaat en wij met het bedrag van deze schadeloosstelling blijven zitten, hebben wij hiervoor zekerheidshalve en reservering opgevoerd. Zie hiervoor de financiële paragraaf.

## WZN

De kerngroep had zichzelf als eis gesteld dat haar totaalplan financieel in balans moest zijn (tevens raads kader). Dat impliceert dat er tegenover uitgavenposten ook verdienlocaties moeten staan. In haar plan heeft de kerngroep daarvoor de locatie van Woonzorg Nederland (WZN) aangewezen. Na langdurige onderhandelingen liggen er met WZN de volgende basisafspraken:

- recht van eerste koop met een maximale looptijd van twee jaar.
- aankoop tegen een nu al gefixeerd bedrag, zijnde hetzelfde bedrag als waarvoor WZN de grond in 2001 gekocht heeft.

Ook deze afspraken zullen wij schriftelijk vast laten leggen en zullen wij bij de griffie nog voor uw commissievergadering voor u ter inzage laten leggen. Als u akkoord gaat met deze afspraken zal de overeenkomst met WZN definitief gemaakt worden. De daadwerkelijke aankoop zal pas dan aan u voorgelegd worden nadat woningbouw in het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk vastgelegd is. Door deze afspraak lopen wij geen financieel risico.

## Bestemmingsplan

Het masterplan geeft een visie voor de lange(re) termijn. Om tot uitvoering te komen zal het verder uitgewerkt moeten worden. De eerste stap daarin is het opstellen van een nieuw (globaal) bestemmingsplan waarin de verschillende functies mogelijk gemaakt worden. Dat verschaft het kader en de ruimte voor de daarna op te stellen uitvoeringsplannen. Wij stellen voor om in principe één bestemmingsplan op te stellen voor het hele gebied. In de paragraaf 'Aanpak/Uitvoering' gaan wij nader in op de aard van dit bestemmingsplan.

*Onderwerp*

centrumplan Doorwerth

*Datum*

28 februari 2017

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

3 van 11

## Verder uitwerken

Naast het uitwerken van het juridische kader zal het plan ook stedenbouwkundig verder uitgewerkt moeten worden. De nu voorliggende concept-grondexploitatie zal parallel hieraan eveneens verfijnd worden. Deze uitwerkingen zijn ook noodzakelijk om voor evt. subsidie bij de provincie in aanmerking te kunnen komen. Wanneer deze uitwerkingen gereed zijn, zullen wij de grex begroting ter opening aan u voor leggen. De uitgaven die gemaakt moeten worden vóór het openen van een grondexploitatie zullen als voorbereidingskosten worden gezien. Hieronder valt o.a. de schadeloosstelling Kuipers.

## Reservering

De schadeloosstelling aan KBH moet kort na het sluiten van de overeenkomst met hem betaald worden. Op dat moment zijn er nog geen inkomsten uit het plan waarmee deze betaald kunnen worden. Wanneer om welke reden dan ook de grondexploitatie later niet geopend wordt, lopen wij het risico met deze ongedekte last te blijven zitten. Daarom stellen wij u voor om beide genoemde posten als reservering voor de dekking in te zetten wanneer dit feit zich voor zou doen. In de financiële paragraaf gaan wij hier verder op in.

## Beoogd effect

De kerngroep formuleert in haar afsluitdocument fase 1 het beoogde effect als volgt (citaat):

- *'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'.*

Het ontbreken van een dorpshart is te verklaren uit de ontstaansgeschiedenis van het dorp (verschillende stedenbouwkundige visies zijn achtereenvolgens opgesteld zonder dat deze duidelijk afgerond werden). Bij iedere inventarisatie over de beleving van het dorp kwam dit dan ook keer op keer als klacht naar voren. Het nieuw te vormen dorpshart moet de plek worden waar (aanleiding is dat) men elkaar ontmoet, waar activiteiten plaats vinden en waar vervolgens de basis gelegd wordt om tot meer sociale samenhang binnen het dorp te komen.

In het voorgestelde masterplan wordt het dorpshart gevormd door zowel de nieuwbouw van de scholen in het zogeheten LOC (Leer- en OntmoetingsCentrum) als door het te vormen dorpsplein. De inzet van de kerngroep is dat in het LOC verschillende aanbieders op het vlak van onderwijs, kinderopvang maar ook welzijn en mogelijk cultuur een plek vinden. In een parallel proces checken wij hoe dit LOC gerealiseerd kan worden. Bij de kredietaanvraag voor de nieuwe scholen (gepland in juni) zal hierover aan u verslag gedaan worden.

Bovenstaande is als volgt samen te vatten: met het creëren van het dorpshart wordt een essentieel onderdeel van het dorp afgemaakt dat wel steeds op tekeningen gestaan heeft maar nooit uitgevoerd is. Het wordt tijd om deze stap te zetten.



## Onderwerp

centrumplan Doorwerth

## Datum

28 februari 2017

## Kenmerk

\_\_\_\_\_

## Pagina

4 van 11

## Kader

Bij uw besluit op 30 september 2015 heeft u de kaders vastgesteld waarbinnen de kerngroep aan het werk kon gaan. In bijlage 1 treft u onze beoordeling aan in hoeverre de kerngroep zich aan die kaders gehouden heeft.

De kerngroep zelf is van mening dat zij dat gedaan heeft maar zoals uit ons overzicht blijkt, kijken wij daar op een paar punten anders tegen aan (het is hierboven al even aangestipt). Enkele punten uit de raadsaders belichten wij hier nader:

- Raadskamer 12: de kerngroep geeft een andere uitleg aan uw raadsnotie dd. 29-2-2012 over flankerend beleid onderwijshuisvesting. Deze andere uitleg heeft vergaande gevolgen voor de uitkomst van de grondexploitatie en voor het IHP. Op de precieze gevolgen hiervan komen wij in de financiële paragraaf nog terug.
- Raadskamer 6: deze handelt over het bouwplan van KBH voor de Mozartlaan. De kerngroep heeft wel met KBH gesproken maar het is hen niet gelukt om met een voor KBH acceptabel alternatief te komen. Omdat KBH op een gegeven moment geen vertrouwen meer had dat dit er nog zou komen, heeft zij eind oktober 2016 haar plan getrokken en een omgevingsvergunning aangevraagd voor de 6 grondgebonden woningen uit haar plan. Onder deze druk is het overleg weliswaar op gang gekomen maar waren de alternatieven beperkt. KBH gaf aanvankelijk aan over nog slechts twee opties te willen praten maar na lang onderhandelen is er toch een compromisvoorstel uit voort gekomen waar alle betrokken partijen zich bij neer kunnen leggen.
- Raadskamer 1 gaat over het verwerven van draagvlak voor het plan. In de betreffende paragraaf hieronder gaan we op dat punt nader in.

## Kanttekeningen

De volgende risico's zijn bij het plan te plaatsen:

- De kerngroep heeft van het begin af aan erkend dat naast uitgaven ook inkomsten nodig zijn om het plan te realiseren. Zij heeft dat ook steeds naar het dorp uit gedragen en aangegeven waar die inkomsten vandaan moesten komen, namelijk uit de verdienlocatie die in het parkachtige bosgebied ligt. In het nog jonge verleden is daar nog veel discussie over geweest. Tijdens dit proces is er weinig protest tegen naar voren gekomen. Het kan echter zijn dat zich dat tijdens de formele procedures alsnog openbaart.
- Er is nu binnen het dorp groot draagvlak voor dit plan. Het is zaak om nu snel door te pakken en de formele procedures te doorlopen. Naarmate dit langer duurt, wordt het afbreukrisico groter.
- Een gevolg van de overeenkomst met KBH is dat de kost voor de baat uitgaat. De afkoopsom kan t.z.t. als voorbereidingskosten opgevoerd worden in de later vast te stellen grex. De kans blijft echter aanwezig dat de grex niet sluitend wordt of dat het plan om welke reden dan ook niet doorgaat. Om te voorkomen dat wij dan geen dekking hebben voor de afkoopsom van € 400.000, -, hebben wij nu reeds naar middelen gezocht die dit risico zouden kunnen afdekken. Wij komen hier in de financiële paragraaf op terug.
- Het plan sluit op basis van de huidige cijfers met een tekort van ruim € 235.000, -. Bij de nadere uitwerkingen kunnen altijd tegenvallers ontstaan. Daarom wordt de grex pas geopend op het moment dat de plannen concreter zijn uitgewerkt en de cijfers daarmee definitiever zijn.
- Door de deal met KBH neemt wel het aantal woningen in het gebied licht toe t.o.v. het masterplan van de kerngroep. Daarentegen is het aantal wel weer aanzienlijk minder in vergelijking met situatie wanneer KBH haar hele plan uitgevoerd zou hebben. Qua

Onderwerp

centrumplan Doorwerth

Datum

28 februari 2017

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Pagina

5 van 11

contingentering zullen wij voor deze lichte toename aan woningen een oplossing zoeken. Voor wat betreft de afname/ verkoop van de woningen geven makelaars aan dat de vraag hiernaar groot is.

## Draagvlak

T.a.v. dit onderwerp had de kerngroep het volgende kader meegekregen: *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.*

Vraag blijft in dit soort zaken steeds in hoeverre dit gelukt is gezien opkomst, aantal reacties op website, tegengeluiden die er ook geweest zijn etc. Bewijs is niet te leveren, een 100% score is überhaupt een illusie. Wel kunnen wij stellen dat de kerngroep haar uiterste best gedaan heeft en zoveel mogelijke middelen ingezet (van traditionele middelen als bewonersavonden tot inzet van 'social media' en een discussieplatform via internet plus de plaatsing van een caravan met opschriften!) heeft om de inwoners van het dorp te bereiken en te betrekken.



Ondanks dat vier maal huis-aan-huis geflyerd is en iedereen daarmee uitgenodigd is om mee te doen, blijkt toch slechts een relatief beperkt deel actief mee te doen. Dat is geen verwijt aan de kerngroep maar een constatering. Tegengeluiden hebben zich tot nu toe sporadisch laten horen. Waar deze geluiden er waren, is er ook wel degelijk naar geluisterd en heeft dit, daar waar er consensus over was, ook geleid tot het aanpassen van het plan. Samengevat kunnen wij stellen dat de kerngroep alles gedaan heeft wat redelijkerwijs in haar vermogen lag om de bewoners van het dorp te bereiken. Zij die zich niet hebben laten horen, hebben daar wel de kans toe gehad. Wij hebben grote waardering voor de inzet van de kerngroep. Op 9 november vorig jaar heeft de kerngroep de eindversie van haar plan aan het dorp gepresenteerd. De daar aanwezigen hebben zich toen achter dat plan gesteld. De conclusie mag zijn dat het masterplan een product is van een grote groep betrokkenen uit het dorp.

## Aanpak/Uitvoering

Nadat u de visie uit het masterplan heeft vastgesteld, zal deze tot uitvoering gebracht moeten worden. De uitvoering hoeft en zal niet op korte termijn noch in één keer plaats vinden maar zal in fases gebeuren en verspreid over een aantal jaren. Het heeft onze voorkeur om de uitvoering met betrekking tot de nieuwe school in het centrum en de Dorendallocatie met voorrang uit te voeren. Sommige onderdelen, zoals de aanpassing van het winkelcentrum, geven nog geen aanleiding tot daadwerkelijke uitvoering op korte termijn (onder meer omdat deze afhankelijk is van private partijen). Wij zullen voor de uitvoering een plan van aanpak opstellen.

Dit plan van aanpak zal aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- Het moet een sluitende grondexploitatie opleveren.
- Er moet een fasering van de aanpak in staan. Deze moet sporen met de afspraken met onze externe partijen.
- Iedere deelfase moet een sluitende balans hebben voordat deze gestart kan worden.
- Elke stap in die fasering zal tevoren aan u voorgelegd worden.
- Tweemaal per jaar rapporteren wij aan u terug over de stand van zaken (bij besloten raadsbijeenkomst projecten).

Onderwerp

centrumplan Doorwerth

Datum

28 februari 2017

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Pagina

6 van 11

Eén en ander kan dus inhouden dat met een bepaald onderdeel uit een fase pas begonnen kan worden nadat eerst inkomsten verworven zijn. Door het op deze wijze in te steken willen wij de financiële risico's zoveel mogelijk beperken en in de hand houden.

De kerngroep heeft te kennen gegeven om bij de verdere uitwerking van het plan nadrukkelijk betrokken te blijven (tenzij zij zich niet meer in de besluitvorming kan herkennen). Wij stellen deze verdere inbreng van de kerngroep (of haar opvolger) op prijs en zien de meerwaarde er van in om verder samen op te trekken. Wij zullen die verdere samenwerking in een gezamenlijke op te stellen nieuwe overeenkomst met hen gaan formaliseren. In die overeenkomst maken we afspraken hoe wij onderling met elkaar om zullen gaan.

Nu een deel van het plan Mozartlaan anders uitgewerkt wordt, moet het ingevoegd worden in het masterplan. Qua fysieke ruimte is dat mogelijk maar de architectonische en stedenbouwkundige invulling dient zorgvuldig te geschieden. Op voorstel van KBH zijn wij begonnen om met alle betrokken partijen hiervoor een beeldkwaliteitsplan op te stellen zodat een optimaal resultaat bereikt wordt. De kerngroep heeft dit ook als één van haar voorwaarden voor instemming met het compromis geformuleerd. De andere voorwaarde is dat er een P-neutrale oplossing komt als de parkeerplekken aan de nieuwe normen moeten voldoen. Het toekomstige plein mag hier niet door belast worden. Wij zullen alle belanghebbenden betrekken bij het vinden van een goede oplossing zodra de vraag voor de nieuwe indeling van het parkeerterrein actueel wordt.

Hiervoor hebben wij al aangegeven dat wij voor het hele gebied één bestemmingsplan op zullen stellen. Daarmee komen wij ook tegemoet aan een sterke voorkeur van het dorp. Omdat verschillende locaties nog wel verder uitgewerkt moeten worden, zullen wij sommige delen van het plan globaal bestemmen. Dat regelt dan al wel de bestemming maar per vlek zal eerst nog een uitwerkingsplan gemaakt moeten worden. Dat uitwerkingsplan zal aan het college ter goedkeuring voorgelegd moeten worden voordat tot uitvoering overgegaan kan worden. Daarmee houden wij ook de mogelijkheid van kostenverhaal bij private partijen in eigen hand (speelt bijv. bij locatie winkelcentrum en pizzeria).

Onderdeel van het plan van aanpak is om het stedenbouwkundige plan zover uit te werken dat een aanvraag voor subsidie bij de provincie Gelderland gehonoreerd kan worden. De provinciale regeling 'Steengoed benutten' biedt voor een plan als dit mogelijkheden. Ons streven is om in de loop van 2018 de nadere stedenbouwkundige uitwerkingen plus een onderbouwd financieel voorstel aan u voor te leggen. Dat is dan tevens het moment waarop u besluit om de grondexploitatie te openen.



In het plan van de kerngroep was het gymnastieklokaal weg bestemd en in de nieuwbouw opgenomen. Wij hebben aangegeven dat dit kapitaalvernietiging is omdat de gymzaal nog in goede staat verkeert. Ook ontbreekt het ons nu aan de middelen om het lokaal in de nieuwbouw op te nemen. Wij hebben dat onderdeel dus voor dit moment uit het plan moeten halen. Voor de langere termijn blijft de mogelijkheid open om als er wel geld beschikbaar is gekomen, het gymnastieklokaal alsnog in het plan te integreren.

## Communicatie

De kerngroep zal in ieder geval persoonlijk op de hoogte gesteld worden van het genomen besluit. Onze afd. communicatie zal een persbericht behorende bij dit raadsvoorstel opstellen. Behalve de kerngroep zullen ook de overige partijen hierbij betrokken worden. Bewoners van en

*Onderwerp*

centrumplan Doorwerth

*Datum*

28 februari 2017

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

7 van 11

belanghebbenden in Doorwerth zullen na het raadsbesluit ook via de gemeentepagina geïnformeerd worden.

## Financiële consequenties

De door de kerngroep opgestelde grondexploitatie komt uit op een tekort van bijna € 190.000, - (zie de 1<sup>e</sup> kolom van de bij de griffie ter inzage gelegde vertrouwelijke bijlage 2).

Wij hebben die uitkomst van de kerngroep conform de uitgangspunten van de raadskaders en recente inzichten op een aantal punten aangepast. Deze aanpassingen hebben betrekking op:

- In de raadskaders was opgenomen dat de opbrengsten van door de uitvoering van het IHP vrijvallende gronden conform de motie 'flankerend beleid' gebruikt moesten worden ten gunste van het IHP. Dit betekent dat de opbrengst/resultaat van de huidige Dorendal locatie aan het IHP wordt toegerekend. In de grondexploitatie van de kerngroep is de Dorendal locatie verwerkt. Uit deze berekening moet het deelproject Dorendal locatie daarom afgezonderd worden waardoor het tekort toeneemt.
- In het voorstel van de kerngroep is ook de sloop van het gymnastieklokaal opgenomen. In het IHP was dat niet voorzien en staat er dus ook geen dekking tegenover. Onder de streep zou dat tot een extra tekort van globaal € 600.000, - leiden. In de tweede kolom is dat bedrag daarom toegevoegd.
- Recente inzichten. In de grondexploitatie van de kerngroep is een bedrag opgenomen voor schadeloosstelling Kuipers en de verwervingskosten locatie Woonzorg Nederland. Deze bedragen zijn geactualiseerd op basis van meer actuele inzichten.
- De overige aanpassingen (met kleur) aangegeven betreffen kleine posten en worden voor het grootste deel veroorzaakt door onderlinge verschuivingen binnen posten (en laten wij hier daarom buiten verdere beschouwing).

Bovenstaande zijn dus alleen financiële aanpassingen zonder dat het plan van de kerngroep daardoor wijzigt. Ze zijn terug te vinden in de 2<sup>e</sup> kolom van bovengenoemde bijlage. Het saldo komt daarmee op een tekort van ruim € 1,3 miljoen.

Dat is een zodanig groot tekort dat wij (bij de verdere uitwerking) planaanpassingen door hebben moeten voeren om tot een meer reële uitkomst te komen. Deze aanpassingen t.o.v. het plan van de kerngroep zijn<sup>1</sup>:

- Het gymnastieklokaal handhaven (zie ook onze eerdere opmerking onder paragraaf 'Aanpak/uitvoering').
- Hernieuwde onderhandelingen met KBH met een beter financieel resultaat als uitkomst heeft tot gevolg dat 15 appartementen uit het plan Mozartlaan gehandhaafd blijven (i.t.t. het masterplan van het dorp waar het hele bouwplan Mozartlaan weg bestemd was).

Daarnaast hebben wij in onze financiële onderbouwing alleen die inkomsten meegenomen waar een redelijk uitzicht op bestaat dat die in de komende 10 jaar (=duur bestemmingsplan) te verwachten zijn. Gezien de situatie in de detailhandel hebben wij daarom de inkomsten/uitgaven uit de plandelen winkelcentrum, pizzeria en bospaviljoen nu niet meegeteld in de aangepast financiële berekening<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Daarnaast zijn de posten kosten- en opbrengststijgingen niet overgenomen omdat de fasering nog bepaald moet worden. Voor de rentelasten is een lagere last opgenomen in verband met de aangepaste regelgeving omtrent de rentetoerekening aan de grondexploitatie. De posten vallen overigens nagenoeg tegen elkaar weg.

<sup>2</sup> ter voorkoming van misverstanden: zij blijven daarmee wél in het masterplan gehandhaafd zodat als een ontwikkelaar zich meldt (of wij die vinden), wij bereid zijn om aan die ontwikkeling mee te werken (op basis van kostenverhaal).



De bovengenoemde aanpassingen leiden tot een aangepaste berekening van de grondexploitatie welke in gedetailleerde vorm is terug te vinden in de 3<sup>e</sup> kolom van de ter inzage gelegde bijlage. Samengevat komt het op het volgende neer:

<b>Overzicht kosten</b>	
Inbrengwaarde grond en opstallen	1.055.700
Sloopkosten	120.000
Bijzondere kosten	31.100
Onderzoekskosten	86.200
Bouw- en woonrijp maken	1.771.700
Plankosten	512.100
Overige kosten	0
Rentekosten	10.000
<b>Totale kosten</b>	<b>3.586.800</b>
<b>Overzicht opbrengsten</b>	
Woningbouw	2.542.700
commerciële voorzieningen	0
Maatschappelijke voorzieningen	190.500
overige inkomsten	0
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>2.743.200</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-/- 853.600</b>

Na doorvoering van bezuinigingen van totaal ongeveer € 618.000, - (voorlopig geen nieuw terrein om winkelcentrum noch vernieuwing parkeerterrein) kan het tekort teruggebracht worden tot ongeveer € 235.000, -. Dit is een bedrag wat wij aan de Provincie voor durven te leggen.

De subsidieregeling 'Steengoed benutten' van de provincie Gelderland sluit immers goed aan op dit plan. De Provincie stelt wel als voorwaarde dat het plan zo concreet moet zijn dat binnen 1½ jaar met de uitvoering begonnen moet kunnen worden (en na nog eens 1½ jaar afgerond).

Wij stellen u daarom voor om ons opdracht te geven het plan nader uit te werken. Met de bouwstenen uit de nu voorliggende grondexploitatie kan dan een geactualiseerde grondexploitatiebegroting worden opgesteld. Zoals eerder is aangegeven zal dit een sluitende grondexploitatiebegroting moeten worden. Deze zal op dat moment ter vaststelling aan u aangeboden worden. Investerings of aankopen, die nu gedaan moeten worden t.b.v. het plan (en tot dat moment als voorbereidingskosten geboekt zullen worden), nemen wij dan in die grondexploitatie op. Een eventuele toezegging voor subsidie van de provincie kan daar dan ook in meegenomen worden. E.e.a. zal tot een sluitende balans moeten leiden zodat de uitvoering (conform de eis bij de subsidie) snel ter hand genomen kan worden.

In onze toelichting bij de beslispunten hebben wij er op gewezen dat de afspraken met KBH een tweetal financiële consequenties heeft:

1<sup>e</sup>. de afdekking van de afkoopsom van € 400.000, - aan KBH. Hiervoor zetten wij twee bronnen in: a. het nog beschikbare bedrag ter grootte van € 200.000, - van ISV 1. Deze post was tot nu toe bedoeld ter dekking van een storting in het jaar 2000 in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten voor het verstrekken van stimuleringsleningen. Omdat het leningen betreft komt het geld ook weer terug en is het niet langer nodig om deze reservering aan te

houden. De inzet voor het nu voorgestelde doel past binnen de doelstelling van de regeling van destijds, namelijk stedelijke vernieuwing.

b. daarnaast stellen wij voor om € 200.000 reserveren uit de reserve Sociaal Domein. Deze reservering vinden wij verantwoord omdat het centrumplan er juist op gericht is om de sociale samenhang in het dorp te versterken. Samenhang in het dorp is een voorwaarde voor het versterken van de samenleving gericht op het versterken van het preventieve veld.

2°. de afdekking van de boekwaarde. Er wordt geen opbrengst van € 250.000 gerealiseerd bij dit project omdat de 6 grondgebonden woningen niet meer worden gebouwd. Nu het project in deze vorm niet meer doorgaat, moet de boekwaarde van € 220.500 afgeboekt worden. Het project Mozartlaan was al genoemd als een risicoproject. Nu het risico van een lagere opbrengst zich voordoet, zal de afwaardering van de boekwaarde gedekt worden uit de weerstandsreserve.

Tot slot: als de nog te openen grex ook na de nadere uitwerking en na een eventuele subsidie van de Provincie nog een tekort vertoont, zullen wij de (dan vervallen) reservering van € 200.000, - van de ISV 1 hiervoor inzetten.

## Juridische consequenties

Als u conform dit voorstel beslist, dan stemt u in met de hoofdpunten van de te maken afspraken tussen de gemeente en KBH respectievelijk de uitgangspunten voor de afspraken met Woonzorg. Daarnaast zullen namens het college t.b.v. de verdere uitwerking hierna enkele juridische stappen gezet worden:

- Voor het verwerven van het recht van eerste koop zullen met Woonzorg de afspraken schriftelijk vastgelegd worden. U stemt op dit moment dus nog niet in met de aankoop van de grond van Woonzorg. Dat komt in een latere fase.
- De afspraken met KBH zullen in een nieuw op te stellen overeenkomst vastgelegd worden. Het concept van deze overeenkomst leggen wij voorafgaande aan uw raadsvergadering voor u ter inzage.
- Er zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden waarin de nieuwe functies geregeld worden.

## WMO-aspecten

Het masterplan is aan de WMO-raad ter advisering voorgelegd (zie bijlage 3). Het advies raakt niet de hoofdopzet van het plan. Wel wijst de raad op enkele facetten die bij de uitwerking zeker meegenomen zullen worden. De WMO-raad zal hierover geïnformeerd worden.

Ook aan de Jongerenraad is advies gevraagd (zie bijlage 4). Ook zij noemt enkele aspecten die pas bij de uitwerking aan de orde komen. Daarnaast vraagt zij om huisvesting voor jongeren in het plan op te nemen. Conform de Woonvisie kunnen wij aan deze wens voor starters tegemoet komen.

## Gezondheid

Als gezondheid breed uitgelegd wordt, dan draagt het te creëren plein plus de overige voorzieningen bij aan het welbevinden van de inwoners van het dorp en daarmee aan hun gezondheid. Dat was ook één van de hoofddoelstellingen van de kerngroep.

Uit de nota Wonen volgt ook dat er behoefte is aan 20 zorgwoningen in of bij het centrum. Die ruimte is in het plan aanwezig.

## Duurzaamheid

In het masterplan is een aparte paragraaf (blz. 52) gewijd aan de verschillende vormen van duurzaamheid. Het gaat dan niet alleen om het voldoen aan de isolatienormen maar ook om het

*Onderwerp*

centrumplan Doorwerth

*Datum*

28 februari 2017

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

10 van 11

gebruik van duurzame materialen, hergebruik van water, bestaande bomen waar mogelijk handhaven en toepassen van grasdaken of daken met zonnecollectoren. Al deze punten zullen bij de nadere uitwerking herkenbaar terug moeten komen.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

## Alternatieven

Er liggen de volgende alternatieven:

1. U stemt niet in met het masterplan centrum Doorwerth. Dat heeft de volgende consequenties: a. daarmee legt u het resultaat van dit proces van burgerplanvorming naast u neer. Dat zal tot veel onbegrip en weerstand binnen het dorp leiden, b. er moet dan nog wel een plan ontwikkeld worden voor de bouw van de scholen want die toezeggingen naar de scholen ligt er. Ook het ontwikkelen van dat plan kost geld, c. voor de dekking van noodzakelijke werken rondom de school in het openbaar gebied zoals aanpassing aan de Bachlaan, is geen dekking aanwezig, d. een gevolg van dat besluit is tevens dat u niet instemt met de afspraken met KBH. Voor de ingrijpende consequenties hiervan, zie punt 2 hieronder.
2. U stemt niet in met de afspraken met KBH. Bij de keuze voor deze optie kan het masterplan ook naar de prullenbak verwezen worden. Gevolg is namelijk dat KBH haar plan trekt en de bouw van de 31 woningen zal realiseren. Dat houdt weer in dat op korte termijn een vervangende locatie gezocht moet worden voor tenminste 30 parkeerplaatsen met de samenhangende kosten. Als tijdelijke oplossing kunnen die dan alleen gevonden worden aan de oostzijde van het winkelcentrum, daar waar het plein voorzien is. Na sloop van de Wegwijzer kan een definitieve oplossing gezocht worden. De kosten van deze operatie worden op € 300.000, - geschat. Een plein voor het dorp is dan nog steeds niet aangelegd.
3. U wijst onderdelen van het plan af. Ook in dit geval betekent dit dat het masterplan van tafel verdwijnt. Er is dan geen samenhang meer tussen de verschillende onderdelen. Per locatie zullen we dan een postzegelplan moeten ontwikkelen. Dat is een kant die wij juist niet op willen met elkaar.

*Onderwerp*

centrumplan Doorwerth

*Datum*

28 februari 2017

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

11 van 11