

Leden van de gemeenteraad

Datum 23 februari 2018                      Onderwerp Centrumplan Doorwerth

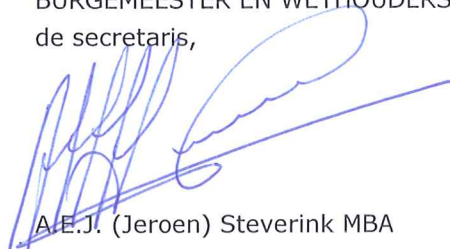
Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 31 mei 2017 heeft u ingestemd met een verdere uitwerking van het masterplan centrum Doorwerth. Aan uw raad is toegezegd dat u voor de verdere uitwerking van het masterplan nauw betrokken blijft. Bijgevoegd treft u ter kennisname het plan van aanpak aan. Dit plan van aanpak is opgesteld om de samenhang tussen de diverse projecten en onderdelen binnen het masterplan te borgen. Borgen om zo te komen tot een plek voor ontmoeting in het centrum van Doorwerth en daarmee het vergroten van de sociale binding in het dorp Doorwerth.

Met vriendelijke groet,

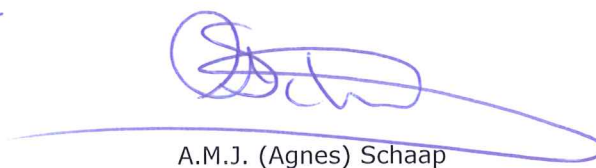
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,



A.E.J. (Jeroen) Steverink MBA

de burgemeester,



A.M.J. (Agnes) Schaap

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

M.J.G. (Miranda) Nagel

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

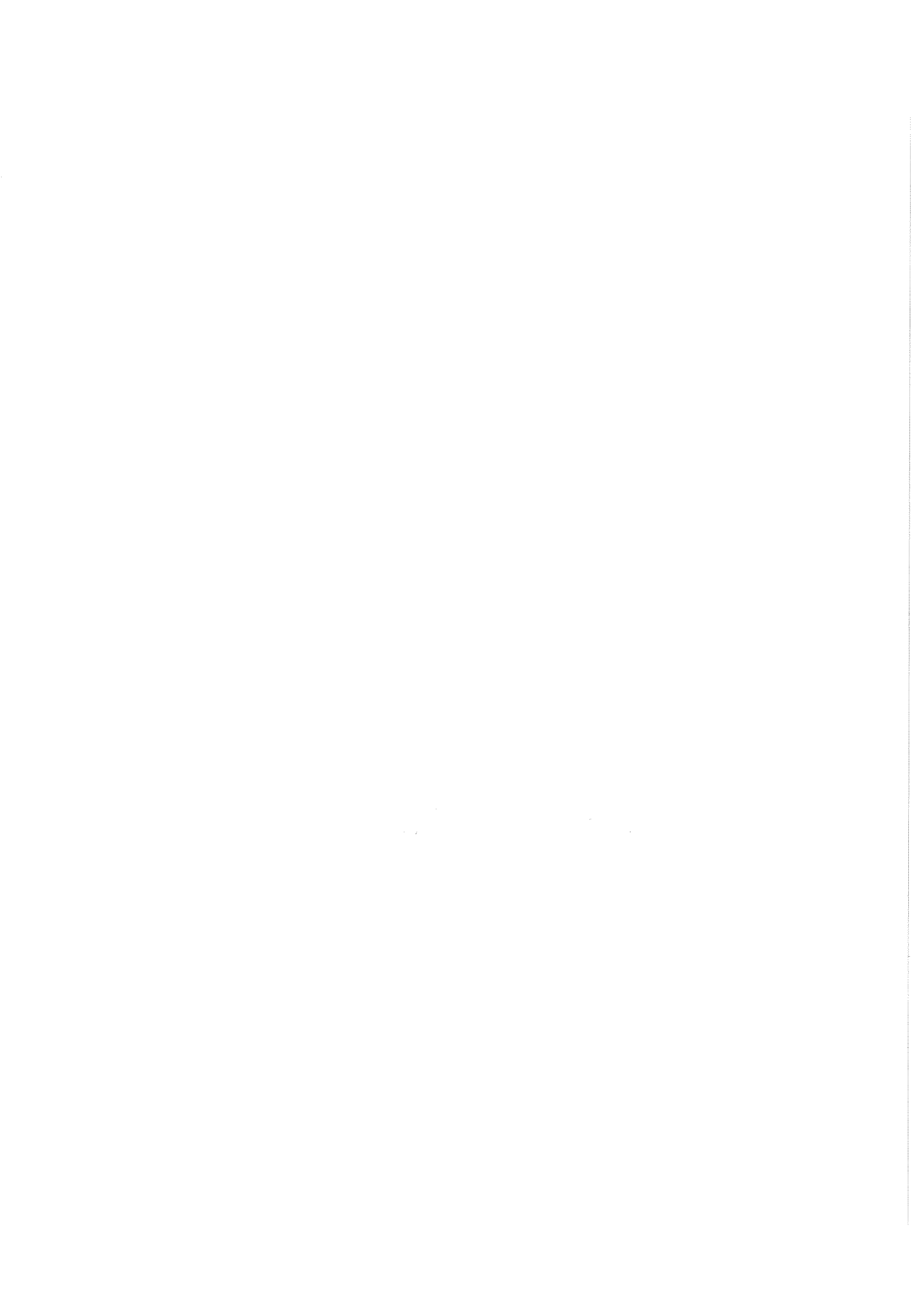
(026) 33 48 471

Bijlage

67943

[m.nagel@renkum.nl](mailto:m.nagel@renkum.nl)

VERZONDEN 27 FEB. 2018



# Plan van aanpak Centrumplan Doorwerth

## Aanleiding

Op 31 mei 2017 heeft de raad ingestemd met een verdere uitwerking van het masterplan centrum Doorwerth. Een masterplan bestaande uit divers onderdelen die de komende jaren een verdere uitwerking moeten krijgen. Omdat deze onderdelen niet los van elkaar gezien kunnen worden is het belangrijk een plan van aanpak op te stellen. Een overkoepelend plan van aanpak waarmee de samenhang tussen de verschillende onderdelen 'bewaakt' wordt.

## Doel

Het realiseren van een plek voor ontmoeting in het centrum van Doorwerth om zo de sociale binding in het dorp Doorwerth te vergroten.

## Toelichting

Het plan van aanpak ondersteunt niet alleen een projectmatige aanpak maar ook een procesaanpak. Binnen het centrumplan zijn diverse projecten te benoemen. Projecten die in uitwerking op zichzelf staan maar die in meer of mindere mate een bijdrage leveren aan realiseren van een plek voor ontmoeting. Keuzes die binnen een project gemaakt worden kunnen een effect op andere projecten en daarmee dus ook een effect hebben op genoemde ontmoeting. Belangrijk is dat zowel letterlijk als figuurlijk ruimte gecreëerd wordt om veranderingen als gevolg van genoemde keuzes op te kunnen vangen. Zolang als betrokken partijen deze keuzes gezamenlijk maken, keuzes uit te leggen zijn aan 'het dorp' en deze de realisatie van een plek voor ontmoeting niet in de weg staan, moet deze beweegruimte aanwezig zijn. Dit betekent echter wel dat iedere keer de vraag gesteld moet worden "wat is de bijdrage van een keuze aan de realisatie van een plek voor ontmoeting". Want dat is per slot van rekening het doel waarvoor we het allemaal doen.

Het uitwerken van de verschillende deelgebieden pakken we zoals gezegd projectmatig op. Dit geldt voor de scholen, voor de woningbouw als ook voor de eventuele toevoeging van horeca. Het projectmatige zie je sterk terug komen als het gaat over het uitwerken van stedenbouwkundige plannen voor de woningbouw, aanbesteding bouw school, maar ook als het gaat over het opstellen van bestemmingsplan. Parallel aan de projectmatige aanpak loopt een procesmatige aanpak. Deze kan in een gelijk tempo meegaan maar ook sneller of langzamer gaan naargelang daar de behoefte aan is. Het procesmatige zit veel meer in hoe je iedereen betrokken houdt en meeneemt in het proces om te komen tot de gewenste ontmoeting. Waar je vanuit een projectmatige aanpak meer reguliere stappen kunt zetten om tot je doel te komen zie je bij de procesmatige aanpak dat het meer over gevoel en vertrouwen gaat. Dat is in het voorgaande proces bij het tot stand komen van het masterplan ook wel duidelijk geworden. Waar we vanuit de projectmatige aanpak kunnen spreken van een meer gestandaardiseerde (gemeentelijke) aanpak, zien we bij de procesmatige aanpak iets anders ontstaan. Het procesmatige draait om het creëren van omstandigheden waarbinnen ieder zich gehoord voelt, vertrouwen kan ontstaan maar ook samen keuzes gemaakt worden. Om dit voor elkaar te krijgen is het belangrijk om het netwerk dat al voor een deel ontstaan is te versterken. Daarmee zou het al mogelijk moeten zijn dat de informatie die er is breed gedeeld kan worden en dat iedereen in het proces aangehaakt kan blijven. Gemeente en kerngroep zijn hierin gezamenlijk aan zet bijvoorbeeld als het gaat over communicatie richting de inwoners van Doorwerth en daarmee ook de mensen die in de directe nabijheid van het centrum wonen.

## Deelprojecten

Het plangebied van het centrumplan Doorwerth is op te delen in verschillende deelgebieden (bijlage 1). Deze deelgebieden of beter gezegd de gewenste ontwikkelingen binnen deze deelgebieden vormen projecten. Ook gebied dekkende werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het opstellen van een bestemmingsplan of een exploitatieplan benoemen we als een project. Projecten die allemaal op een of andere wijze een bijdrage leveren aan het tot stand komen van een plek voor ontmoeting. Onderstaand benoemen we deze deelprojecten.

Let wel, voor de hieronder omschreven deelgebieden geldt dat separate projectplannen opgesteld (kunnen) worden. Dit plan van aanpak heeft de insteek om inzichtelijk te maken welke projecten onderdeel uitmaken van het plangebied en wat hun mogelijk samenhang in functie dan wel tijd is. Het kan gezien worden als de paraplu die de verschillende onderdelen verenigt.

### *1. Plein*

Het masterplan is in deze leidend. Omdat er nog een groot aantal onzekerheden zijn die van invloed kunnen zijn op realisatie van het plein, vindt de komende periode nog geen verdere technische uitwerking van het plein plaats. Deze onzekerheden zitten in de mogelijkheid om de juiste maat voor het plein te realiseren, de haalbaarheid van een nieuw ontmoetingscentrum en het beschikbare budget. Het komende half jaar werken we aan het omzetten van deze onzekerheden naar zekerheden. Maar daar laten we het niet bij. We gaan gezamenlijk aan de slag om een (tijdelijk) plein aan te leggen. Hoe we dat gaan doen werken we de komende maanden uit. Insteek is dat we dit doen met de bewoners van Doorwerth en de kennis en kunde die bij die bewoners aanwezig is. Voor de benodigde materialen worden 'sponsors' gezocht.

### *2. Bestemmingsplan*

Fase 1 is de fase waarbinnen de gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden door de wijziging van het bestemmingsplan. Voor deze wijziging moet nog wel wat werk verzet worden. Niet alleen onderzoeken op het gebied van bodem, flora- en fauna en geluid maar ook onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Om te kunnen garanderen dat bepaalde ontwikkelingen binnen het plangebied een bijdrage leveren aan een andere ontwikkeling, zoals een plein, stellen we een exploitatieplan op. Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Als we voor dit project een risico moeten benoemen dan zit deze in de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en vervolgens ook de mogelijkheid tot het instellen van een beroep bij de Raad van State. Uitgaande van een bestemmingsplanprocedure waarbij we niet tot aan de Raad van State gaan rekenen we vaak met een tijdsplan van ongeveer 26 weken. Op het moment dat we wel naar de Raad van State moeten kan deze tijd zo verdubbelen tot 52 weken. Het is dus belangrijk dat we met betrokkenen en belanghebbenden in gesprek blijven.

Omdat we op dit moment nog niet alle deelprojecten volledig uit kunnen werken verwachten we dat het bestemmingsplan zowel globale als uitgewerkte doeleinden (bestemmingen) zal omvatten. Globaal als we van een deelproject nog niet de haalbaarheid aan hebben kunnen tonen en uitgewerkt als bouwvlak en bouwhoogte bekend zijn.

### *3. Grondexploitatie*

Om duidelijke financiële kaders als ook een exploitatieplan vast te kunnen stellen, wordt per deelgebied een grondexploitatie opgesteld. De basis hiervoor wordt gevormd door een goed begrensd projectgebied. Deze begrenzing is belangrijk om discussies over kosten dan wel opbrengsten op een later moment te voorkomen. Vervolgens worden de kosten en baten inzichtelijk

gemaakt en verwerkt in de grondexploitatie. Het grootste deel van de grondexploitaties gaat onderdeel uitmaken van het exploitatieplan. Met dit plan wordt vastgelegd dat opbrengsten vanuit de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt een bijdrage gaan leveren aan de realisatie van een plein.

#### *4. Stedenbouwkundige plan woningbouw locatie WZN en basisschool de Dorendal*

Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan loopt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor woningbouw op de locatie van WZN en basisschool De Dorendal. De stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het masterplan nemen we daarvoor als uitgangspunt. Met onderzoek naar onder andere de hoogteligging van het terrein als ook de marktvaart (type woning) werken we het stedenbouwkundig plan verder uit. Het moment waarop daadwerkelijk woningbouw kan plaatsvinden is in eerste instantie afhankelijk van een onherroepelijke bestemmingsplan. In het geval van de locatie van De Dorendal geldt dat de school geherhuisvest moet zijn in de nog te bouwen brede school en daarmee de locatie vrij is voor woningbouw.

#### *5. Leer- en ontmoetingscentrum (LOC)*

De scholen De Dorendal en de Wegwijzer en een stichting 'ontmoeten' in oprichting (gevormd door inwoners) gaan samen, met ondersteuning vanuit de gemeente, een traject voor de haalbaarheid van een leerontmoetingscentrum doorlopen. In het komende half jaar zal duidelijkheid moeten ontstaan of voldoende animo en daarmee massa gecreëerd kan worden voor een leer- en ontmoetingscentrum. Basis hiervoor is gelegd in het vierpartijen overleg waarbij een eerste aanzet is gedaan voor een stedenbouwkundige uitwerking voor het LOC (met en zonder nieuwe gymzaal) in combinatie met het bouwplan van KBH. Uit dit overleg zijn verschillende schetsontwerpen gekomen die wel richting geven aan een uitwerking maar onvoldoende inzicht geven aan de haalbaarheid van het LOC. Het komende half jaar werken partijen samen om, in afstemming met een architect, te komen tot een haalbaar ontwerp. Als daar duidelijkheid over is zal in september van dit jaar een kredietaanvraag aan de gemeenteraad voorgelegd worden. Deze aanvraag zal zijn voor een leer- en ontmoetingscentrum of voor een brede school mocht de realisatie van een ontmoetingsdeel niet haalbaar zijn. Vooralsnog houden we het vierpartijenoverleg in stand om afstemming met het bouwplan van KBH te houden.

De uitwerking van de appartementen bij of gecombineerd met het leer- en ontmoetingscentrum maakt onderdeel uit van het hierboven genoemd traject.

#### *6. Aangepast winkelcentrum, bouw maisonnettes en parkeren*

Belangrijke stedenbouwkundige dragers voor het plein zitten in de omliggende bebouwing. Of beter gezegd de toevoeging van bebouwing om daarmee een juiste maat te creëren. Daarnaast wordt met de toevoeging van maisonnettes op de winkels meer ruimtelijke kwaliteit meegegeven aan het winkelcentrum en haar directe omgeving. Om deze maat en ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren is overleg gevoerd met de eigenaren van het centrum te weten Vastned en Schouten. Beide partijen hebben aangegeven op korte termijn niet te willen/kunnen investeren in het winkelcentrum. In de komende periode brengen we in kaart wat daar de gevolgen van zijn. Tegelijk hebben we met genoemde eigenaren afgesproken dat we ten minste 1 x per jaar een gesprek voeren. Daarbij worden de ontwikkelingen binnen het plan besproken en bespreken we of deze ontwikkelingen en/of gewijzigde marktomstandigheden tot een ander standpunt leiden.

## *7. Bospaviljoen*

Een ontwikkeling waarin een bezoekerscentrum en/of een horecagelegenheid gevestigd kan worden. De vraag die we gaan onderzoeken is of een dergelijke voorziening haalbaar als ook wenselijk is. Dit ook in relatie tot het winkelcentrum en de locatie van de pizzeria. Gesprekken met de eigenaren van het winkelcentrum als ook de locatie waar nu de pizzeria gevestigd is moeten daar ook meer inzicht in geven.

## *8. Maisonnettes/pizzeria*

Om aan de oostzijde van het winkelcentrum de gewenste maat voor het plein te creëren is nieuwbouw nodig. En om deze nieuwbouw te kunnen realiseren zal het huidige pand waarin de pizzeria gevestigd zit moeten wijken. Gesprekken met de eigenaar en gebruiker (pizzeria) moeten inzicht geven in de ruimte die aanwezig is om te komen tot de gewenste ontwikkeling. De juiste maat is belangrijk maar bijvoorbeeld ook het behoud van de pizzeria.

Het genoemde pand valt onder het beheer van de vereniging van eigenaren van de Dillenburgflat. Deze eigenaren moeten daarmee ook instemmen met wijzigingen/verkoop van het pand. Om te kunnen beoordelen of de gewenste ontwikkeling vanuit het masterplan haalbaar is, zal een informatieavond voor de huurders en eigenaren van de Dillenburg georganiseerd worden. Aan de hand van de gesprekken en reacties tijdens die avond hopen we meer inzicht te krijgen in de haalbaarheid.

## *9. Appartementen Kuijpers Bouw Heteren(KBH)*

KBH heeft de mogelijkheid om 15 appartementen te bouwen. Deze appartementen vormen samen met het leer- en ontmoetingscentrum een stedenbouwkundige begrenzing voor het centrum/plein. Om een bijdrage te kunnen leveren aan een ruimtelijke en functionele samenhang neemt KBH deel aan het vierpartijen overleg. Zij hebben aangegeven dit voorlopig door te willen zetten. KBH gaat naar verwachting begin dit jaar starten met de eerste voorbereidingen voor de bouw.

In bovenstaande opsomming van de projecten is de Poort niet apart als project benoemd. Voor wat betreft het gebouw de Poort geldt dat deze op termijn moet verdwijnen. Met het instellen van een denktank voor het ontmoetingscentrum wordt gezocht naar de mogelijkheden om de functies die de Poort heeft op een andere locatie in een nieuw jasje te steken.

## **Organisatiestructuur**

Als we praten over een organisatiestructuur dan gaat het met name over de overkoepelende organisatie (het centrumplan als geheel) en de wijze waarop het gezamenlijke doel en tijdsplan niet uit het oog verloren worden. Hierin heeft de gemeente een regie rol en vindt met een nader te bepalen frequentie overleg plaats met de kerngroep. De eerder ondertekende samenwerkingsverklaring (december 2017) vormt hiervoor de basis.

Op basis van de lopende ontwikkelingen rondom het LOC en de acties die de komende maanden rondom het project grondexploitatie en bestemmingsplan uitgewerkt worden, blijft de huidige frequentie voor overleg gehandhaafd. Een goed ijkmoment of een andere overlegfrequentie wenselijk is, koppelen we aan het moment dat een nieuw college gevormd is.

Dus voorlopig vindt vierwekelijks een stuurgroep overleg plaats en komt de kerngroep 1 x per twee weken bij elkaar. En verder geldt natuurlijk dat kerngroep en gemeente elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen binnen het centrumplan. Deze contactmomenten zijn frequentieloos met andere woorden: zo vaak als nodig wordt geacht.

Gezien het aantal deelprojecten is het niet mogelijk om deze bij één projectmanager te plaatsen. De projectmanager (Miranda Nagel) voor het centrumplan pakt in ieder geval de centrumplan brede projecten zoals de grondexploitaties en bestemmingsplan op. Ook het onderzoek naar de haalbaarheid en de gesprekken met de, in en rond het winkelcentrum, betrokken partijen wordt door Miranda Nagel opgepakt. René Jansen is de projectmanager voor de ontwikkeling van de school en aanspreekpunt als het gaat over het ontmoetingscentrum. Voor het project ontmoetingscentrum is een stichtingsbestuur in oprichting, met een zevental potentiële bestuursleden, de trekker. De projecten woningbouw locatie De Dorendal en locatie WZN worden binnenkort aan een projectmanager toegewezen. De overige benoemde projecten krijgen een projectmanager toegewezen op het moment dat de gewenste ontwikkelingen in gang gezet kunnen worden.

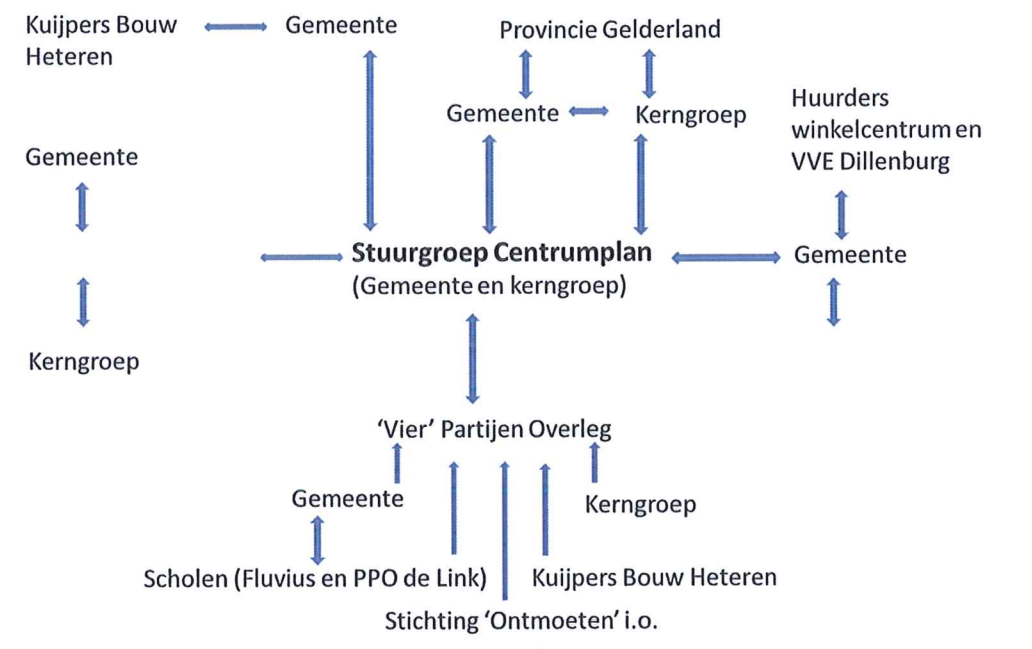
Frequent overleg tussen de gemeentelijk betrokken projectmanagers en de betrokken afdelingen moet er voor zorgen dat de samenhang tussen projecten en voortgang van projecten geborgd blijft. Voor het LOC krijgt dit een vertaling naar een interne gemeentelijk regiegroep.

Eerder is het vier partijen overleg ter sprake gekomen. Deelnemers aan dit overleg zijn de scholen, de kerngroep, Kuijpers en wijzelf. Voor dit overleg geldt dat deelnemers toegevoegd kunnen worden, bijvoorbeeld een Stichtingsbestuur voor het ontmoetingscentrum, maar ook deelnemers uit kunnen stappen. Vanuit de gemeente nemen René Jansen en Miranda Nagel deel aan dit overleg.

Vanuit de evaluatie over het doorlopen participatieproces (Bureau Tien d.d. 19 januari 2018) is onder andere naar voren gekomen dat het proces erg ruimtelijk ingestoken was. Nu een verdere uitwerking met nadruk op het ontmoeten uitgewerkt wordt, is een goede afstemming tussen team samenleving en team ruimtelijke ontwikkeling van wezenlijk belang. Om dit te kunnen borgen wordt gewerkt aan een goede interne afstemming.

## Actoren

In onderstaande afbeelding zijn de actoren weergegeven. Dit betreft een schematische weergave. Duidelijk is dat de gemeente als ook de kerngroep zich binnen een breed netwerk bewegen om gezamenlijk het centrumplan voor elkaar te krijgen.



## Communicatie

Het in gesprek gaan en in gesprek blijven met alle betrokken actoren is van groot belang willen we ons doel kunnen behalen. We willen, net zoals in het voorgaande traject rondom het masterplan, actoren meenemen in de keuzes die gemaakt gaan worden. Het is per slot van rekening een plan door en voor de inwoners van Doorwerth. De gemeente neemt in deze initiatief tot communicatie met de inwoners en stemt dit af met de kerngroep. Waar mogelijk en wenselijk pakken gemeente en kerngroep dit gezamenlijk op. Om het aanwezige draagvlak te behouden en mogelijk te vergroten is het belangrijk dat regelmatig gecommuniceerd wordt met de inwoners van Doorwerth.

In het afgelopen half jaar is de communicatie minimaal geweest omdat er vooral veel intern overlegd is. We gaan begin 2018 een nieuwsbrief publiceren. De inhoud daarvan stemmen we af met de kerngroep. Onderwerpen kunnen zijn een vastgesteld plan van aanpak Centrumplan Doorwerth, de ontwikkelingen rondom het LOC, het ondertekenen van de samenwerkingsverklaring en voorbereiding start bouw appartementen KBH.

De hierboven genoemde onderwerpen kunnen ook input leveren voor een inloop – of informatieavond te plannen eind februari/begin maart 2018. In de nieuwsbrief zal de informatieavond aangekondigd worden.

Vanuit het project bestemmingsplan organiseren we naar verwachting eind mei 2018 een inloopavond.

Afstemming over de wijze en inhoud van externe communicatie is hierbij belangrijk. Dit om te voorkomen dat zaken door elkaar gaan lopen. Dit geldt niet alleen voor de communicatie vanuit de gemeente maar ook de communicatie vanuit de kerngroep.

Naast externe communicatie is er ook nog de interne communicatie en dan met name de communicatie richting raad. De raad ontvangt in ieder geval de nieuwsbrieven en uitnodigingen voor bijeenkomsten. Verder zal de wethouder de raad actief informeren over de voortgang en maken we gebruik van het halfjaarlijkse cockpitoverleg om wat langer bij de voortgang van het centrumplan stil te staan. Op voorhand is nog niet aan te geven of separate informele overleggen nodig/wenselijk zijn. Mocht die behoefte aanwezig zijn dan is de stuurgroep degene van waaruit de raad uitgenodigd wordt.

## Planning

Onderstaand is een globale planning opgenomen. Globaal omdat er nog een groot aantal factoren zijn die van invloed zijn op de planning. Een voorbeeld hiervan is al eerder benoemd namelijk het doorlopen van de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De planning is daarmee aan verandering onderhevig. Vertraging binnen een deelproject kan mogelijk ook de realisatie van een ander deelproject in tijd vooruit schuiven. Ook projecten die afhankelijk zijn van private partijen of projecten waarbij verschillende partijen moeten komen tot een gezamenlijke ontwikkeling hebben hun eigen dynamiek en tijdsplan. De globale planning zal echter met de vorderingen binnen de deelprojecten een steeds meer gedetailleerde uitwerking krijgen.

Niet alle deelprojecten zijn op dit moment in een planning te gieten. Zo ook de vanuit het masterplan aangegeven gewenste ontwikkelingen in en direct grenzend aan het winkelcentrum. De eigenaren hebben kenbaar gemaakt dat ze voorlopig geen investering kunnen/willen doen maar dat ze wel graag geïnformeerd blijven. Daarmee is een opening geboden om te kijken in hoeverre wij hen kunnen 'verleiden' om toch in beweging te komen. Hoe we dat gaan doen is nog niet bekend maar kan uit het lopende proces naar voren komen. Een planning is hier echter niet op af te geven.



Voor het leer- en ontmoetingscentrum is eind vorig jaar een traject opgestart om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek. Het resultaat daarvan zal een kredietaanvraag zijn voor het LOC of een brede school. De insteek daarbij is dat het onderdeel leren, dus nieuwbouw van de scholen eind 2019 kan starten. Of en wanneer het onderdeel ontmoeten gerealiseerd gaat worden is mede afhankelijk van de uitkomst van het genoemde haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek en de daarbij horende planning moet voorkomen dat het jaren gaat duren voordat duidelijk wordt of nieuwbouw van een ontmoetingscentrum haalbaar is. En daarmee ook duidelijkheid over de positie van De Poort, de uitwerking van 14 appartementen al dan niet in combinatie met een ontmoetingscentrum en uiteindelijk de realisatie van een plein. Als die duidelijkheid er is kan een planning voor een verdere uitwerking opgesteld worden.

Waar we nu wel al inzicht in kunnen geven zijn de projecten bestemmingsplan, grondexploitatie, onderzoek haalbaarheid projecten in/rondom het winkelcentrum, haalbaarheid LOC, aanleg tijdelijk plein. De planning daarvoor is in onderstaande tabel opgenomen. Een uitgebreidere planning voor het LOC is terug te vinden in bijlage 3.

Projecten	2018	Jan/feb	Mrt/april	Mei/juni	Juli/aug	Sept/okt	Nov/dec
Bestemmingsplan							
- Onderzoeken							
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan (bp)							
- In procedure brengen ontwerp bp inclusief exploitatieplan							
- Vaststellen bp door de raad							
Grondexploitaties							
- Bepalen grenzen deelprojecten							
- opstellen exploitaties							
Onderzoek haalbaarheid projecten rondom winkelcentrum							
Onderzoek haalbaarheid LOC							
Realiseren tijdelijk plein							

Voor de deelprojecten woningbouw op de locatie Dorendal en WZN worden separaat plannings opgesteld. De verwachting is dat deze in het voorjaar 2018 beschikbaar komen als onderdeel van de voor genoemde locaties op te stellen projectplannen. Gezien het feit dat een deel van de woningbouw financieel een bijdrage gaat leveren aan de realisatie van het plein, zal de planning er op gericht zijn dat verkoop van de grond/verlenen omgevingsvergunning zoveel als mogelijk aansluit op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Een grove planning voor het totale Centrumplan is opgenomen in bijlage 2. Deze planning is afkomstig uit de presentatie zoals gehouden tijdens de informatieavond van 5 juli 2017 in de Poort van Doorwerth.

### Besluitvorming

Voor de grondexploitaties is geen besluitvorming nodig. Het zou wel zo kunnen zijn dat de 'uitkomst' van de grondexploitaties daartoe aanleiding geeft. Bijvoorbeeld als genoemde 'uitkomst' veel positiever of veel negatiever uitvalt. Het bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieplan vraagt wel om besluitvorming. De planning is om in juni 2018 het college het besluit voor de start van de bestemmingsplanprocedure voor te leggen. De raad krijgt dan naar verwachting in november 2018

een voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan (inclusief exploitatieplan). Vanuit de verschillende deelprojecten is nog onvoldoende zicht op benodigde besluitvorming behalve voor het LOC. Daar verwachten we in september 2018 een aanvraag voor krediet zodat een start gemaakt kan worden met de realisatie van het LOC of een brede school.

## Financiën

Voor dit plan van aanpak sluiten we in eerste instantie aan op de financiële onderlegger zoals gepresenteerd aan de Raad op 31 mei 2017 (met als onderlegger de notitie van Arcadis d.d. januari 2017). Wel gaan we opnieuw de begrenzingen van de deelgebieden tegen het licht houden zodat ieder deelgebied daadwerkelijk de kosten en opbrengsten draagt die bij de daar gewenste ontwikkeling hoort. Aan de hand van de onderbouwing van Arcadis en de kennis gebaseerd op de huidige stand van zaken stellen we per deelgebied een grondexploitatie op. Deze grondexploitaties gebruiken we, voor zover van toepassing, vervolgens weer voor het exploitatieplan.

Om zowel het bestemmingsplan, de grondexploitaties en het exploitatieplan op te kunnen stellen is budget nodig. Dit budget valt onder planontwikkelingskosten, in eerste instantie voor het gehele plangebied. Bij de uitwerking naar grondexploitaties voor de deelgebieden worden deze kosten percentagegewijs verdeeld over de deelprojecten. Het is dus de bedoeling dat de plankosten afgedekt worden binnen de verschillende deelprojecten/grondexploitaties. De hiervoor genoemde plankosten vormen daarbij een uitzondering op het raadskader dat de baten voor de kosten uit moeten gaan.

Voor de deelprojecten stellen we dat deze hun eigen uitwerking krijgen. Dus een eigen project- of stappenplan waarin onder andere opgenomen is wat de bijdrage van het desbetreffende project is aan het centrumplan Doorwerth. De projectmanager voor het Centrumplan heeft daarbij de taak om niet alleen die bijdrage te bewaken maar ook te sturen op de voortgang binnen de projecten.

We hebben geraamd dat we in 2018 circa. € 120.000,- aan kosten maken voor het project/procesmanagement centrumplan, het bestemmingsplan en het exploitatieplan en de daarvoor benodigde grondexploitaties, als ook haalbaarheidsonderzoek en het realiseren van een tijdelijk plein (begeleidingskosten).

## Risico's

Een ontwikkelopgave met deze omvang brengt risico's met zich mee. Het is goed om deze risico's te benoemen en met betrokken partijen te bespreken op welke wijze deze risico's beperkt kunnen worden. De risico's die wie op dit moment zien zijn onderstaand opgenomen:

- bestemmingsplan; zienswijzen en beroep bij Raad van State
- geen medewerking vanuit het winkelcentrum – ontwerpaanpassingen
- onvoldoende 'massa' voor een nieuw ontmoetingscentrum, sloop/behoud Poort?
- woningmarkt (appartementen en aantallen woningen)

Met betrokken partijen gaan we er aan werken om de risico's te beperken. Belangrijke drager daarvoor is communicatie. Het tijdig inzichtelijk maken van de vraagstukken stelt betrokkenen in staat om mee te denken in oplossingen of misschien beter gesteld het omzetten van een risico naar een kans.

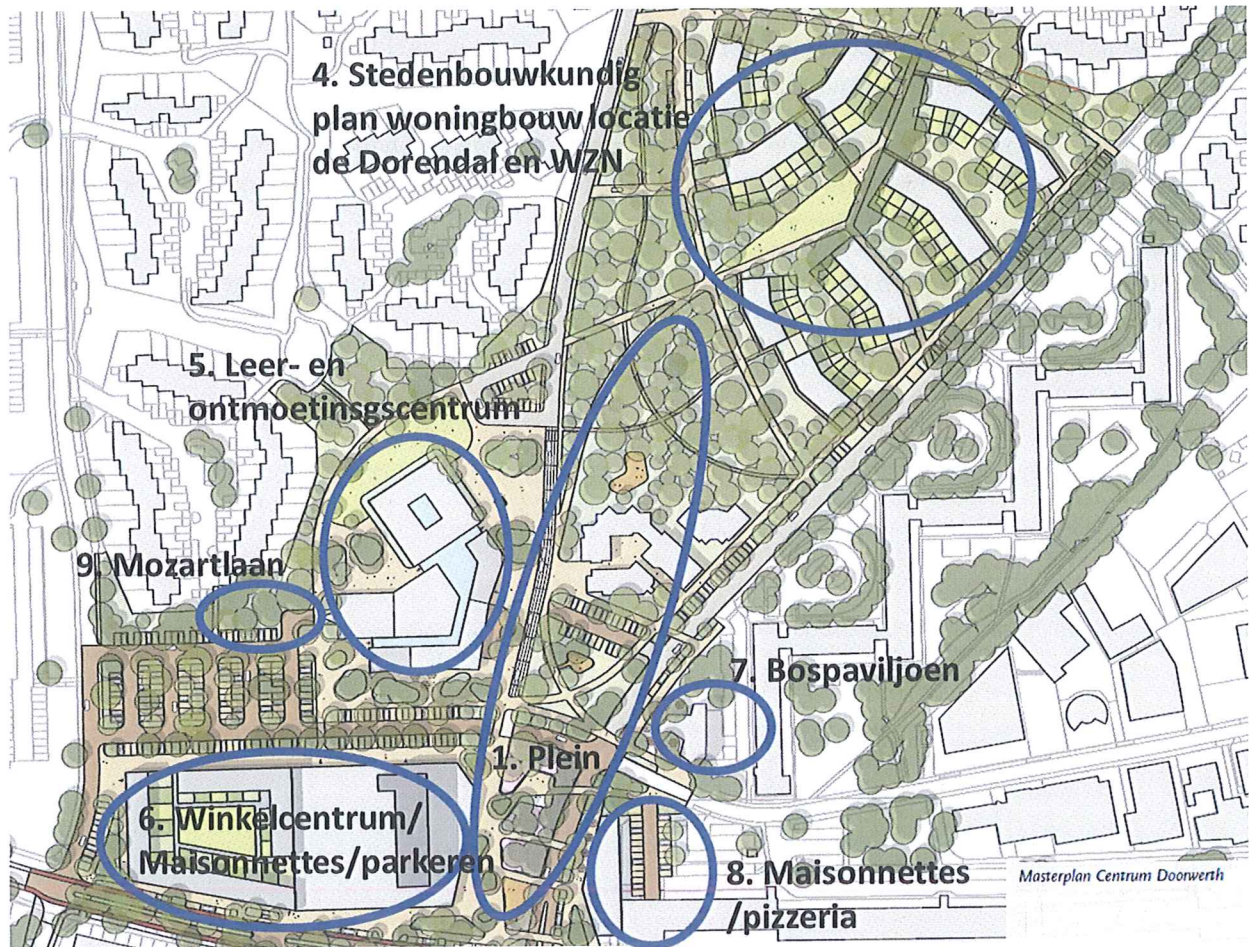
## Kansen

Waar risico's zijn, kunnen ook kansen ontstaan. Kansen die we eerder niet gezien hebben en die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van ons doel. Kansen kunnen ook een financiële insteek hebben zoals bijvoorbeeld het samen met de provincie in beeld brengen van ontwikkelingen die een kans maken op een provinciale bijdrage.

Kansen kunnen ook ontstaan door de samenwerking en de netwerken die in de afgelopen jaren ontstaan zijn. Dit levert niet alleen draagvlak maar ook een grote denkkraft op, die we de komende periode in kunnen zetten om dichterbij het doel te komen.

Het creëren van een pop-up (tijdelijk) plein. Met het pop-up plein kan ervaring opgedaan worden over de functionaliteit en daarmee gebruik van het plein.

Bijlage 1 Deelprojecten in kaart gebracht.



## Bijlage 2 Grove planning (Bron: presentatie informatieavond 5 juli 2017 – Poort van Doorwerth)

Procedure bestemmingsplan: 2017-2018

Oplossing financieel tekort: 2017-2018

Planvorming 1e onderdeel i.c. school: 2018-2019

Prognose start bouw school: 1e kwartaal 2019

Prognose oplevering school: 1e kwartaal 2020

Planvorming en uitvoering grondgebonden woningen: 2019-2025 (gefaseerde uitvoering)

Bouw L.O.C. (afhankelijk van sloop Wegwijzer): 2021-2023

Uitgangspunt: Poort van Doorwerth naar L.O.C. (uitdaging financieel rond maken)

Daarna sloop Poort van Doorwerth

Bouwplan Kuijpers

Planvorming en verkoop 2017-2018

Start bouw circa 2018

Oplevering circa 2019

Centrumplein

Start is afhankelijk van verkoop gronden en/óf

Afhankelijk van provinciale subsidie

Aanleg na sloop Poort van Doorwerth

Ontwerp nog nader uitwerken

## Hoofdopzet planning

Definitiefase inclusief schetsstudie:	januari-juli 2018
Ontwerpfase	
Schetsontwerp (start)	oktober-november 2018
Voorlopig ontwerp	
Definitief ontwerp	
Technische ontwerp (gereed)	augustus 2019
Bestemmingsplan t/m vergunning	oktober 2018-oktober 2019
Aanbesteding	afhankelijk van bouworganisatievorm-aanbestedingsstrategie
Realisatie	november 2019 – december 2020 <sup>1</sup>
Inhuizen	januari 2021
Ingebruikname	januari-februari 2021
Nazorg	maart-augustus 2021

## Hoofdopzet Organisatie/overleg

- Werkgroep (directeuren scholen, huisvestingsmedewerker schoolbesturen, partijen ontmoetingsdeel (kerngroep/marktpartijen), gemeente)

Er wordt onderscheid gemaakt in 3 werkgroepen:

- Educatief (eventueel per school)
- Ontmoeting
- Gezamenlijk

Er wordt begonnen met een startoverleg, waarin het proces en de doelen worden besproken. Vervolgens vinden er bilateraal gesprekken plaats ter voorbereiding op een 3- tal werksessies. Deze werksessies vinden plaats per werkgroep. In de eerste werksessie staat de inhoud en visie centraal. In de volgende sessie wordt gefocust op het gezamenlijke deel. In de derde sessie wordt de ruimtelijke vertaling en relaties met elkaar besproken.

Uiteindelijk komt er een terugkoppeling van de werksessies waarin het gezamenlijke plan ontstaat en dat berust op draagvlak.

De frequentie wordt afgestemd met de partijen.

---

<sup>1</sup> Ervan uitgaande dat het een integrale ontwikkeling betreft. Bij Knip wordt de bouwtijd voor ontmoetingsdeel langer

In de schetsstudie worden nieuwe afspraken gemaakt over de frequentie, dit ook in overleg met de architect.

- Projectgroep (huisvestingsmedewerker schoolbesturen, directeuren scholen, lid ontmoetingsdeel/stichtingsbestuur io, gemeente)  
De projectgroep wordt aansluitend aan de werkgroepen gepland. Hierin wordt de voortgang en werkgroep overstijgende zaken besproken.
- Stuurgroep in principe elke 6 weken (bestuurders scholen, lid ontmoetingsdeel/stichtingsbestuur i/o, wethouder(s), ambtelijk ondersteuning gemeente/scholen)
- In alle overleggen kan een knip worden gemaakt tussen educatie, ontmoeting en gezamenlijk. Zeker in het begin met betrekking tot de werkgroepen is dit een pré.

## Uitwerking Definitiefase incl. schetsstudie

### *Hoofdlijn besluitvorming*

- Eind september 2018 raadsbesluit over de keuze van het ruimtelijkmodel en mogelijke de kredietaanvraag LOC (dit kan educatie en ontmoeting zijn of alleen educatie)
- Medio september 2018 commissie Inwoners kredietaanvraag LOC
- Medio augustus 2018 college besluit kredietaanvraag LOC en huurintentieovereenkomst
- Begin augustus 2018 indienen raadsvoorstel
- Begin juli 2018 bestuurlijk-overleg goedkeuring besluit kredietaanvraag LOC en aanbestedingsstrategie. De keuze van aanbesteding is afhankelijk van de keuze wie er bouwheer wordt. Dit ligt eerst voor in de besluitvorming.
- Eind juni gedragen plan voor kredietaanvraag LOC (huurintentieovereenkomst, schetsstudie, bijbehorende kostenraming (investering en exploitatie, duurzaamheid, evt. grondexploitatie).
- Eind mei besluit stuurgroep schetsstudie inclusief globale kostenraming.
- Eind maart besluitvorming stuurgroep PvE (visie, ruimtelijk-functioneel, relatieschema) en beschrijving van de varianten voor uitwerking schetsstudie door architect.

### *Processtap selectie architect/kostendeskundige*

- Eerste week februari selectie architect (incl. installatieadviseur) /kostendeskundige op starten (shortlist maken) voor schetsstudie
- Medio maart selectie architect(incl. installatieadviseur)/ kostendeskundige
- We gaan eerst voor een opdracht enkel voor de ontwerpstudie.
- Let op de afstandsverklaring van de architect voor zijn ontwerp.

### *Processtap PvE en schetsstudie*

- Januari tot half april ruimtelijke en technisch programma van eisen/wensen (dit is een ruimtestaat aangevuld met visie, hoofdlijnen techniek en duurzaamheidsambitie)
- Medio april starten schetsstudie 2 modellen (ruimtelijke en technische vertaling PVE, scholen en ontmoeting, duurzaamheidsscenario's uitwerken)
  - Model 1 standalone bestaande gymzaal
  - Model 2 integreren gymzaal (hetzij nieuwbouw of inpassing bestaand)
- Eind mei keuze model op basis van schetsstudie (inclusief globale kostenraming), middels besluit stuurgroep
- De maand juni gebruiken voor ophalen ideeën, wensen etc. Inhoudelijke sessie en vertalen naar ruimten binnen het gekozen model.
- Eind juni laatste versie van het schetsstudie bespreken en aanpassen.
- Eind juni afronden schetsstudie met kostenraming etc., begin juli besluit stuurgroep.

### *Processtap beheer en exploitatie*

- Januari tot half april: beheer en exploitatie
  - Wie heeft interesse om het beheer en de exploitatie te trekken (stichting, scholen, marktpartij of gemeente)
  - Afspraken partijen ontmoetingsdeel inzake de huur en exploitatie (voorwaarden)
  - Dit wordt besproken in extra werksessie, zodat de uitkomsten nog kunnen worden meegenomen in het vast te stellen programma van eisen.
- Eind maart basisuitgangspunten (geen model) voor beheer en exploitatie bestuurlijk vaststellen.
- Half mei voorlopig ondertekening huurintentie met de hurende partijen, onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring.
- Eind mei duidelijkheid bouwheerschap bij voorgenomen model en aanbestedingsstrategie.