

Leden van de gemeenteraad

Datum 11 mei 2021
Onderwerp Centrumplan Doorwerth

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze raadsbrief informeren wij u over de stand van zaken van het centrumplan Doorwerth. Vanaf begin dit jaar is Ivo Heijenrath als nieuwe procesmanager met nieuwe energie begonnen aan de verdere realisatie van dit project. In de raadsontmoeting van 26 januari is er een eerste analyse gegeven van de stand van zaken van dit project waarbij duidelijk werd dat wij voor een grote uitdaging staan om dit project te kunnen realiseren. De kracht van het project is dat dit tot stand gekomen is vanuit een participatie traject. Als college staan wij hier volledig achter en de verdere uitwerking van dit plan zal daarom op de zelfde participatieve wijze uitgevoerd worden. Allereerst willen wij u graag informeren over de laatste stand van zaken.

Hierbij komen de volgende onderdelen aan bod:

- Stand van zaken centrumplan Doorwerth
- De nieuwbouw van het leerdeel (school) in Doorwerth
- Nieuwbouw 21 appartementen Mozartlaan (Kuijperslocatie)
- Bestemmingsplan
- Stikstof

Stand van zaken Centrumplan

Op 1 april 2021 heeft uw raad besloten in te stemmen met de aankoop van het perceel aan de Richtersweg dat in eigendom is van Woonzorg Nederland.

Hiermee is een belangrijke stap gezet in de realisatie van het centrumplan Doorwerth.

Door deze aankoop kan er toegewerkt worden naar de realisatie van het centrumplan Doorwerth met daarin de realisatie van de nieuwbouw van woningen, de realisatie van de nieuwe school, de huisvesting van het ontmoetingsdeel en de herinrichting van de openbare ruimte die kan fungeren als dorpshart.

De doorstart van dit plan zal bestaan uit een aantal fases.

De eerste fase die nu wordt uitgevoerd is het actualiseren van de concept grondexploitatie op basis van het masterplan. Hiervoor moeten de kosten en opbrengsten naar het prijspeil van 2021 worden gebracht. De uitkomst hiervan gaat richtinggevend worden voor de verdere uitvoering van het project. Na het zomer reces zal deze fase zijn afgerond.

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Ivo Heijenrath

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

Bijlage

i.heijenrath@renkum.nl

De tweede fase is de optimalisatie van het plan. Hierbij wordt er onderzocht of het mogelijk is door opbrengsten maximalisatie en kostenreductie te komen tot een financieel haalbaar plan.

Als de concept grondexploitatie is opgesteld kan vervolgens de koers worden uitgewerkt. Uit het verleden is gebleken dat er geen sluitende grondexploitatie kan worden opgesteld op basis van het programma dat voortkomt uit het masterplan Doorwerth. Het masterplan zal daarom geoptimaliseerd moeten worden. Er zijn drie locaties waar door de ontwikkeling van woningbouw geld gegenereerd kan worden, De Dorendallocatie waarbij de opbrengsten afgedragen worden aan het IHP, de locatie van de onlangs aangekochte grond van Woonzorg Nederland en de ontmoetingslocatie met bijbehorende appartementen (huidige plek van de Atlas).

De herinrichting van de openbare ruimte kost geld en het doel van het masterplan was mede het creëren van een aangename openbare ruimte die het dorp een nieuw hart geeft omringt door een nieuwe school, het winkelcentrum en een nieuwe ontmoetingslocatie ter vervanging van de Poort van Doorwerth.

Eind derde kwartaal van 2021 zal samen met het dorp, de kerngroep en de gemeente gestart worden met deze optimalisatie zodat er een financieel haalbaar plan komt dat zoveel mogelijk aansluit bij het oorspronkelijke masterplan. Het streven is daarnaast om de optimalisatie binnen de grenzen van het huidige concept bestemmingsplan te realiseren waarbij het niet zeker of dat haalbaar zal zijn.

Fase drie is het vaststellen van een sluitende grondexploitatie gebaseerd op een eventueel aangepast masterplan waar de inwoners van Doorwerth, de kerngroep en gemeente mee kunnen instemmen. Een sluitende grondexploitatie is, naast het financiële argument voor de gemeente, voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid noodzakelijk voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het streven is om de grondexploitatie in het eerste kwartaal van 2022 af te ronden.

Dit hele proces gaat geen gemakkelijke opgave worden en gedurende dit traject hebben wij te maken met een aantal risico's. De grootste risico's zijn het bestemmingsplan en de stikstof problematiek. Het optimaliseren van de woningbouwlocaties zodat er een sluitende grondexploitatie kan worden gerealiseerd kan tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Hierdoor zou het kunnen dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden met eventuele consequenties voor de in concept verleende stikstofvergunning (waartegen zienswijzen zijn ingebracht). Het *niet* optimaliseren betekent daarentegen dat het bestemmingsplan niet financieel uitvoerbaar is (niet financieel haalbaar) is. Indien het dan toch vastgesteld wordt kan die vaststelling onderuit gaan bij de Raad van State. Zoals eerder gemeld is het opknippen van het bestemmingsplan in verschillende onderdelen geen optie omdat de stikstof ruimte binnen de SSRS gegund is voor het hele project.

De optimalisatie van de drie ontwikkellocaties kan betekenen dat er op deze plekken meer of andere woningen dan oorspronkelijk in het masterplan waren uitgewerkt, gerealiseerd dienen te worden. Hierover zal consensus moeten worden gevonden tussen de bewoners in het dorp met hun verschillende belangen.

De nieuwbouw van het leerdeel (school) in Doorwerth

Een van de onderdelen van het centrumplan Doorwerth is de sloop van de twee bestaande scholen (Dorendal en Atlas) en de realisatie van één nieuwe school aan Bachlaan.

Na ondertekening van het kaderdocument 'nieuwbouw Leerdeel Doorwerth' in september 2020 is door de bouwheer, het schoolbestuur stichting Flores Onderwijs, gestart met de verdere planvorming.

De bouwheer heeft een bureau geselecteerd dat het projectmanagement verzorgt en is er een technisch en ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen opgesteld (rfPvE). Dit rfPvE treft u als bijlage aan.

Zoals met uw raad afgesproken kunt u op dit rfPvE uw wensen & bedenkingen kenbaar maken. Deze mogelijkheid is u door middel van de mail van 30 april jl. reeds aangeboden. Aansluitend wordt het rfPvE definitief gemaakt en hoort u wat er met uw wensen & bedenkingen is gedaan.

Het rPvE dient als basis voor het ontwerp.

Binnen afzienbare tijd wordt voor het leerdeel de architectenselectie opgestart waarbij de eerste opdracht zal zijn het opstellen van een concept beeldkwaliteitsplan, zie hiervoor de planning. Een verdere stedenbouwkundige uitwerking kan voor dat deel leiden tot een concretere uitwerking van het bestemmingsplan, duidelijkere onderzoeken en meer zekerheid over stikstofuitstoot (mocht dat nog nodig zijn).

Voor de realisatie van de school willen wij u erop wijzen dat een vastgesteld bestemmingsplan en een stikstof vergunning noodzakelijk zijn. Deze twee zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden omdat de school voor wat betreft de stikstof vergunning meelift op een bijzondere regeling die alleen bedoeld is voor woningbouw projecten. Het losknippen van het leerdeel heeft als gevolg dat er geen gebruik meer kan worden gemaakt van deze bijzondere regeling (SSRS) waardoor er binnen de huidige wet- en regelgeving geen stikstof vergunning voor het leerdeel afgegeven kan worden.

Het vervolg van de ontwerpopdracht wordt pas verstrekt afhankelijk van de stand van zaken omtrent de stikstofdiscussie en het verdere verloop van het bestemmingsplan.

Nieuwbouw 21 appartementen Mozartlaan (Kuijperslocatie)

Door Kuijpers Onroerend Goed Heteren is in 2020 haar perceel aan de Mozartlaan in Doorwerth overgedragen aan PZD Vastgoed die een bouwplan voor 21 huurappartementen in een gebouw van 3 lagen en bijbehorende parkeervoorziening heeft ontwikkeld. De omgevingsvergunning voor het appartementengebouw is in december 2020 aangevraagd. Het plan kan binnen het geldende bestemmingsplan (ander bestemmingsplan dan het centrumplan Doorwerth) worden ontwikkeld en is meegenomen in de stikstof vergunning.

Bestemmingsplan

Om het centrumplan Doorwerth mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is voor het hele centrumplan van Doorwerth opgesteld inclusief het leerdeel maar exclusief de Kuijperslocatie. In 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dat plan was vrij globaal, waarop veel zienswijzen zijn ingekomen van met name omwonenden. Zij willen meer ruimtelijke duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden in hun directe nabijheid. Het bestemmingsplan kan pas concreter worden ingevuld als de plannen verder uitgewerkt zijn. Hiervoor dienen in het plan eerst de ontwikkellocaties te worden geoptimaliseerd en daarnaast moeten de plannen voor het leerdeel verder worden uitgewerkt.

Voor het leerdeel is als tussenstap door bureau LOS Stad om Land de notitie 'uitgangspunten Leerdeel Doorwerth' opgesteld. In juli 2020 is het kaderdocument voor wensen & bedenkingen aan uw raad voorgelegd. De betreffende notitie was daar een onderdeel van.

De globale stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders zijn hierin beschreven die grotendeels tegemoet komen aan de ingediende zienswijzen. Op basis van onder andere deze uitgangspunten wordt de architect van het Leerdeel gevraagd een concept beeldkwaliteitsplan met bijbehorende stedenbouwkundige kaderstelling op te stellen, die door uw raad moet worden vastgesteld.

Vervolgens gaat de architect verder om te komen tot een voorlopig ontwerp dat weer kan worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Onderwerp

Stand van zaken centrumplan Doorwerth

Datum

11 mei 2021

Ons kenmerk

Pagina

3 van 5

Stikstof

Om tot realisatie van het Centrumplan Doorwerth over te kunnen is er naast een onherroepelijk bestemmingsplan ook een 'stikstofvergunning' nodig. Er is na de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in de zomer van 2019 vertraging ontstaan in de procedure door de stikstofcrisis die volgde op het ongeldig verklaren van het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

- De gemeente heeft in het voorjaar van 2020 een aanvraag gedaan voor ruimte in het Stikstof Registratie Systeem (hierna SSRS) dat door het Rijk is geopend voor het alsnog door laten gaan van een aantal woningbouwprojecten.
- De regeling om snel veel woningen te kunnen bouwen, was gedurende de eerste zes weken alleen beschikbaar voor woondealprojecten (vanaf de eerste week). Omdat de gemeente Renkum onderdeel is van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is gebruik gemaakt van deze voorrangpositie.
- Dit gebeurde voor het hele project Doorwerth Centrum (inclusief Leerdeel) door middel van een aanvraag van een "wet natuurbeschermingsvergunning voor stikstof" (hierna: stikstofvergunning)
- Deze aanvraag heeft Provincie Gelderland in april 2020 in behandeling genomen.
- De ontwerpvergunning Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) is 12 augustus 2020 verleend.
- In september en oktober 2020 zijn hier zienswijzen tegen ingediend.
- Op 15 oktober 2020 is er een nieuw Aerius rekenmodel (het model dat moet worden gebruikt bij de vergunningaanvraag) gepubliceerd en wij hebben onze aanvraag (met toevoeging van de sloop van de gymzaal Mozartlaan) aangevuld met de uitkomsten van dit nieuwe rekenmodel. Dit was nodig omdat er nog geen definitieve vergunning is verleend en er geen overgangsrecht geldt. De gemeente heeft eind december 2020 aanvullende gegevens aangeleverd bij de Provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland moet nog besluiten of er een definitieve vergunning verleend wordt.
- Over de stand van zaken is meermaals via onze adviseur van WIK adviesgroep contact gezocht met de provincie
- Door steeds nieuwe ontwikkelingen (op landelijk niveau), laat deze beslissing lang op zich wachten. Er moet onder andere nader onderzocht worden of en wat de invloed is van een recente uitspraak van de Raad van State in het kader van de doortrekking van de A15.

Kortom de hele stikstofdiscussie is een onzekere factor voor het hele centrumplan Doorwerth en kan nog behoorlijke wat tijd in beslag nemen voordat hier duidelijkheid over komt. Omdat dit een zeer complexe materie is laten wij ons op dit onderwerp als college adviseren door WIK adviesgroep.

Planning

De planning voor de optimalisering van het centrumplan Doorwerth op hoofdlijnen ziet er **vooral**snog als volgt uit:

Fase 1: Opstellen concept grondexploitatie op basis van het masterplan prijspeil 2021 (Q2/Q3)

Fase 2: Optimaliseren masterplan (Q3/Q4)

Fase 3: Vaststellen grondexploitatie op basis van aangepast masterplan (Q1, 2022)

Onderwerp

Stand van zaken centrumplan Doorwerth

Datum

11 mei 2021

Ons kenmerk

Pagina

4 van 5

Projectfase	Onderdeel	Planning	Rol raad
Ontwerpfase	Herijken PvE: def. ruimteprogramma (m2)	Mei 2021	Wensen & bedenkingen PvE
Ontwerpfase	Ontwerp beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige kaderstelling	December 2021	Vaststellen
Ontwerpfase	Bestemmingsplan	Mei 2022	Vaststellen
Ontwerpfase	DO met kostenraming	November 2022	Besluit aanvullend krediet en financieringsvoorstel
Realisatiefase	Gunning bouw	Mei 2023	Informeren als binnen raadsaders past. Zo niet nieuw besluit.

Zoals u heeft kunnen lezen is de realisatie van het centrumplan Doorwerth een complex proces om te komen tot een haalbaar plan waar wij ons als college maximaal voor zullen inspannen.

De stappen die gezet gaan worden gebeuren in nauw overleg met de kerngroep (zo ook deze brief) en in een participatie proces met het dorp.

Als college zullen wij u op verschillende, passende manieren betrekken bij het proces dat nu voorstaat en daarnaast zijn wij ten alle tijden bereid een toelichting te geven op deze complexe materie.

Wij hopen u met deze raadsbrief voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u op gepaste momenten blijven informeren en betrekken.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM
de secretaris,

de secretaris,

M.G.M. (Maurits) van de Geijn

M.G.M. (Maurits) van de Geijn

Onderwerp

Stand van zaken centrumplan Doorwerth

Datum

11 mei 2021

Ons kenmerk

Pagina

5 van 5