



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Definitief stedenbouwkundig ontwerp (inclusief beeldkwaliteitsplan) woningbouw Wemmerse Weerden
Zaakdossier	Z/24/045595 - D/24/145665
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	28 mei 2024

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

In te stemmen met stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling op locatie Wemmerse Woerden

Financieel beslispunt

Niet van toepassing

Procedureel beslispunt

Niet van toepassing

Juridische grondslag

Niet van toepassing

Inleiding

Wat wij aan u vragen is om ontwikkelingskaders (stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan) voor de voorgenomen woningbouw op locatie Wemmerse Weerden vast te stellen. De ontwikkelaar kan de woningbouwplannen dan verder uitwerken met als volgend tussenresultaat een vastgesteld gewijzigd omgevingsplan. De met de ontwikkelaar hierover te maken (proces)afspraken worden door ons vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Waarom wordt het gebied nu ineens Wemmerse Woerden genoemd?

Wij vinden dat met “Buurtje Wemmersweerd” de lading van het plan niet helemaal wordt gedekt. Daarom hanteren wij vanaf heden als projectnaam ‘De Wemmerse Woerden’. Dit doen wij omdat deze naamgeving beter aansluit bij de karakteristiek van het ontwikkelingsgebied; woerden zijn al dan niet natuurlijke verhogingen in het landschap waarop gewoond wordt. En dat is wat er gaat gebeuren; bedoeling is om de vier woonbuurten vanwege de waterhuishouding op plaatselijk opgehoogd maaiveld te plaatsen.



Ontwerp en woonprogramma:

Afgelopen anderhalf jaar hebben wij op een goede en constructieve wijze samengewerkt met ontwikkelaar Roosdom Tijhuis om tot een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief beeldkwaliteitsplan) te komen voor woningbouw op locatie Wemmerse Woerden. Het plan voorziet in de bouw van ruim 300 woningen (waarvan het merendeel grondgebonden). De woningen worden gerealiseerd op circa 14 hectare nu nog agrarische grond. Met de in meerdere fasen te bouwen woningen wordt niet alleen voorzien in de lokale woonbehoefte maar levert Doesburg ook een bijdrage in het terugdringen van het grote landelijke tekort aan woonruimten. Met woningbouw op deze plek wordt invulling gegeven aan de wens om méér balans te brengen in de Doesburgse woningvoorraad, die op dit moment bestaat uit circa 40% sociale huur. Het woonprogramma voor Wemmerse Woerden zal in grote lijnen bestaan uit:

- 20% sociale huur;
- 47% middeldure huur en/of betaalbare koopwoningen
- 33% dure koopwoningen

De meeste woningen worden gerealiseerd in het middensegment (zowel huur als koop). Zorgfuncties en woningen in de vorm van appartementen behoren tot de mogelijkheden. Ook zouden bebo-woningen (beneden- bovenwoningen) hier kunnen worden ingepast. Het DSO biedt hiervoor de mogelijkheden en de ruimte.

Een aanzienlijk deel van de grond op deze woningbouwlocatie blijft onbebouwd. Dit wordt ingegeven door de wens om deze wijk te voorzien van voldoende groene zones met het oog op klimaatverandering. Maar ook moet vanuit waterveiligheid een ruime afstand worden aangehouden tot de IJsseldijk. Het areaal openbaar groen moet bijdragen aan een grotere biodiversiteit van flora en fauna. Daarnaast worden de vier te onderscheiden woonbuurtjes (woerden) zodanig ingericht dat het uitnodigt om elkaar te ontmoeten en te recreëren.



In het verkavelingsplan zijn in totaal 309 woningen opgenomen. De woningen worden per woerd (verhoogd woonveld) in de voorwaardelijke mix van sociale, betaalbare en duurdere woningen in de respectievelijke verhouding 20%, 47% en 33% gerealiseerd. Dit maakt het ook mogelijk om de woerden gefaseerd te ontwikkelen en daarbij altijd aan de woningdifferentiatie te voldoen

De communicatie:

In het najaar van 2023 heeft er een tweede inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst -gehouden op zaterdag 4 november 2023- zijn de ontwerpprincipes gepresenteerd. Hieraan vooraf bent u in een themabijeenkomst door ons bijgepraat. Mede aan de hand van wat tijdens bijeenkomsten aan wensen en suggesties zijn opgehaald, is het ontwerp verder uitgewerkt. De tussenproducten, waaronder presentatiemateriaal van de stedenbouwkundigen van bureau Urban Jazz, hebben wij geplaatst op het participatieplatform: www.onsdoesburg.nl.

Niet iedereen is voorstander van deze woningbouwontwikkeling. Omwonenden hebben de Stichting Behoud Boerenlandschap opgericht. Deze stichting zal zich blijven verweren en daarvoor waarschijnlijk alle rechtsmiddelen aangrijpen om te beletten dat hier wordt gebouwd. Volgens haar opvatting is er geen enkele noodzaak voor Doesburg om woningen te bouwen.

Omgevingstafeloverleg

Eind november 2023 is de ontwikkeling Wemmerse Woerden en de transformatie van het centrum van Beinum besproken in een omgevingstafeloverleg met externe partijen, die de uiteindelijke plannen mede moeten beoordelen. Geconstateerd is dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn die een wijziging van het omgevingsplan in de weg staan.

Aandachtspunten

Bij de verdere uitwerking van de plannen vragen de volgende aspecten onze bijzondere aandacht:

- De wijze waarop de beoogde woningbouw stedenbouwkundig en verkeerstechnisch aansluit op de Wemmersweerd en de Bingerdenseweg.
- De Bingerdenseweg is een belangrijke ontsluitingsroute voor zowel gemotoriseerd verkeer als fietsers, nieuwbouw aan deze weg zal een nieuwe entree van de wijk Beinum gaan vormen. Deze nieuwe bebouwingsrand moet een passende en representatieve uitstraling krijgen.
- De huidige bewoners aan de Wemmersweerd en Koldewij en de bewoners van de woonboerderij Bingerdenseweg 64 verliezen hun uitzicht over het open agrarisch landschap, wat doorgaans de consequentie is van ontwikkelen in uitbreidingsgebieden. Een uitdaging voor de ontwerpers is om deze omwonenden niet te confronteren met een onevenredige aantasting van hun woonbeleving. Er dient daarom aandacht te zijn voor het beperken van de verkeers- en parkeerdruk. Het aanzicht van het plan langs Wemmersweerd en Koldewij dient passend te zijn bij de huidige (dorpse) bebouwingskarakteristieken, en er dient een voldoende groene buffer te worden gerealiseerd rondom de woonboerderij.
- De ligging aan de dijk en de IJssel biedt kwaliteiten, maar brengt ook voorwaarden met zich mee voor het borgen van het huidig en toekomstig functioneren van deze waterkering. De over deze dijk passerende fietsers en voetgangers kunnen diep het plangebied inkijken. Deze twee aspecten vragen een goede vormgeving van de overgangen tussen openbaar gebied en privégebied.

De vervolgovereenkomst:

Nadat u de ontwikkelingskaders hebt vastgesteld sluiten wij met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst (aok). De eerdere in november 2022 gesloten intentieovereenkomst komt dan te vervallen. In de aok wordt het verdere proces beschreven om tot uiteindelijke woningbouw-realisatie te komen. Verder staat in de aok beschreven hoe idealiter -met instemming van de gemeente- de openbare ruimten rondom de woonkavels wordt ingericht.

Met de verdere planvoorbereiding en -uitvoering zijn vele ambtelijke uren gemoeid. Op basis van de omvang van het project en het hierin opgenomen aandeel openbare ruimte hebben wij op basis van de plankostenscan van het Ministerie van BZK de ambtelijke inzet normatief op geld gewaardeerd. Het op deze wijze berekende bedrag is als een door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen kostenverhaalsbijdrage in het aok opgenomen. Het gaat om een bedrag ter grootte van afgerond € 411.000 dat over meerdere jaren (al naar gelang het aantal woningen dat per jaar wordt opgeleverd) aan ons door de ontwikkelaar wordt vergoed.

En omdat er meerdere jaren mee zijn gemoeid zullen de in latere jaren uit te betalen tranches worden geïndexeerd met CPI.

Ook eventuele door de rechter toe te kennen vergoedingen nadeelcompensatie (voorheen planschade) komen voor rekening van de ontwikkelaar. Nadeelcompensatie kan aan de orde zijn wanneer ten gevolge van de beoogde verandering van het planologische regime de belanghebbende aantoonbaar hiervan schade lijdt. Na verleende omgevingsvergunning kan door belanghebbende een verzoek om een tegemoetkoming in de door hem te lijden (of geleden)

schade worden ingediend. Qua schade moet dan worden gedacht aan inkomensderving of een behoorlijke vermindering van de waarde van een onroerende zaak. In artikel 12 van de aok (nadeelcompensatie) is de betaling door de ontwikkelaar geregeld.

De inhoud van deze overeenkomst ligt voor u vertrouwelijk ter inzage. Ná ondertekening ervan zal deze geanonimiseerd openbaar worden gemaakt.

Doel / meetbaar effect

Na vastgesteld stedenbouwkundig ontwerp (en bijbehorende beeldkwaliteitsplan) kan worden gestart met het opstellen van een omgevingsplan en de hiervoor uit te voeren verschillende ruimtelijke onderzoeken

Argumenten

1.1 Het woonprogramma voor Wemmerse Woerden draagt bij aan een betere balans in de Doesburgse woningvoorraad, én het levert een bijdrage in het regionale woningtekort.

Een betere balans in de woningvoorraad is een streven dat is opgenomen in de Toekomstvisie Doesburg 2040. Deze ambitie hebben wij verder uitgewerkt in de Woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028. Van de circa 650 in de periode 2022-2040 te bouwen woningen wordt bijna de helft gerealiseerd in Wemmerse Woerden, waarbij het aandeel sociale huur beperkt blijft tot circa 20%. In Wemmerse Woerden wordt met name ingezet op de realisatie van middeldure en dure (koop)woningen voor zowel doorstromers als vestigers. Méér woningen zorgt ervoor dat het huidige inwoneraantal van ruim 11.000 min of meer gelijk blijft, en dat daardoor het betrekkelijk hoge Doesburgse voorzieningenniveau op peil kan blijven. Gedoeld wordt in het bijzonder op het winkelbestand en de maatschappelijke voorzieningen.

1.2 Zowel woningen als de inrichting van de openbare ruimten worden duurzaam en anticiperend op klimaatverandering uitgevoerd.

Hiermee geven wij gehoor aan wat hierover binnen de Groene Metropoolregio is afgesproken over duurzame en klimaatverantwoorde woningbouwontwikkelingen (vastgelegd in Woondeal GMR 2.0). Deze ontwerpprincipes zijn als leidend opgenomen in de woonzorgwelzijnvisie 2024-2028. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4.1 van de visie met als titel: *Duurzaam, conceptueel circulair en klimaatadaptief bouwen is het nieuwe normaal.*

1.3 In het ontwerp is veel ruimte voor ontmoeten

De vier buurtjes komen in een groen raamwerk te liggen, maar krijgen alle vier ook een intern groen hart waaraan gewoond wordt. Deze centrale plekken worden vrij gehouden van geparkeerde auto's, waardoor goede verblijfskwaliteiten ontstaan die uitnodigen voor ontmoeten en spelen. Elke buurt krijgt een eigen identiteit en dat is belangrijk voor de sociale cohesie; het worden buurten waar burens elkaar kennen en elkaar waar nodig ondersteunen. Toekomstige bewoners worden uitgenodigd om over de invulling van "hun" gemeenschappelijke buitenruimte mee te denken.



1.4 Bij het bepalen van de ontwikkelkaders zijn belang en meningen van omwonenden meegewogen

Om duidelijkheid te krijgen over mogelijke deelbelangen van met name omwonenden hebben wij een tweetal inloopsessies georganiseerd. Voor deze bijeenkomsten waren niet alleen belanghebbenden maar ook belangstellenden welkom. Tijdens deze inloopsessies zijn op de onderstaande thema's verschillende keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke uitwerking in beeld gebracht en zijn gesprekken gevoerd over de voorkeuren van de aanwezigen op onderstaande aspecten:

- oriëntatie van de woningen langs de plangrenzen;
- ontsluiting van het toekomstige verkeer op de bestaande omgeving;
- wijze van inpassen van de toekomstige parkeerplaatsen;
- inpassen van de groene ruimtes in het plangebied;
- uitstraling van het groen en water;
- voorkeuren voor type voorzieningen in de nieuwe buurt;
- behoefte aan bijzondere woningtypes.

De voorkeuren zijn verwerkt in het voorliggende dso en bkp.

1.5 Het voorliggende ontwerp kan verder in procedure worden gebracht, omdat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn.

Dit is de conclusie die kan worden getrokken ná gevoerd omgevingstafeloverleg van 30 november 2023. In dit integrale overleg zijn de ontwerpen voor Wemmerse Woerden en Centrum Beinum gepresenteerd en besproken met externe overlegpartners zoals Nutsbedrijven, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden, het Gelders Genootschap, Adviescommissie cultuurhistorie en het Waterschap Rijn en IJssel. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen op het gebied van water, geluid, milieu, gezondheid en natuur (stikstof). Het verslag van dit overleg is geplaatst op www.onsdoesburg.nl. In dit verslag valt ook te lezen dat vanuit de Provincie, archeologische dienst en Rijkswaterstaat geen “no-go's” zijn aangegeven.

Kanttekeningen

1.1 Niet iedereen is voorstander van woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Tijdens de inloopbijeenkomst op 4 november 2023 werd door bezoekers verschillend gereageerd op het voorlopige ontwerp: er zijn mensen die de plannen toejuichen, én er zijn serieus geïnteresseerden die de planvoorbereiding niet snel genoeg vinden gaan. Daarentegen blijft Stichting Behoud Boerenlandschap (opgericht door omwonenden) fel gekant tegen de woningbouwplannen. De in het ontwerp opgenomen compromissen in de vorm van groene buffers (ter bescherming van hun privacy) zal de stichting er waarschijnlijk niet van weerhouden om tot en met het hoogste rechtsorgaan te procederen tegen woningbouw. Daarbij is de stichting stellig in haar opvatting dat er geen enkele noodzaak is voor Doesburg om extra woningen te bouwen. Alle door ons geleverde onderbouwingen schuift zij stelselmatig ter zijde.

1.2 Loopt de gemeente een financieel risico met deze woningbouwontwikkeling?

Nee, alle gemeentelijke plankosten (ook die zijn gemaakt tijdens de initiatieffase) worden conform de hierover te maken afspraken in de aok door de ontwikkelaar vergoed. Zo ook dient de ontwikkelaar eventuele door de rechtbank toe te wijzen vergoedingen nadeelcompensatie (voorheen planschade) aan belanghebbende te vergoeden.

Financiën

De bijdrage van de ontwikkelaar in de door ons te maken kosten, vast te leggen in de met de ontwikkelaar te sluiten anterieure overeenkomst, wordt toereikend geacht.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling van de ontwikkelingskaders:

- Wordt de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar ondertekend
- Wordt op basis van deze ontwikkelingskaders in opdracht van de ontwikkelaar de woningbouwplannen verder uitgewerkt en worden door hem verschillende ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd als opmaat voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Over het vervolg:

Met u is afgesproken om de komende periode te oefenen met de mogelijkheden voor snellere besluitvorming onder de Omgevingswet. Dit kan door het aan ons delegeren van de vaststelling van een omgevingsplanwijziging.

Wanneer het definitieve verzoek voor een omgevingsplanwijziging door de ontwikkelaar bij ons is ingediend:

1. Zullen wij de kaders van het verzoek ter instemming aan u voorleggen
2. Zullen wij gelijktijdig aan u voorstellen om de vaststelling van de omgevingsplanwijziging aan ons te delegeren.

Communicatie

- Alle tussenproducten worden geplaatst op participatieplatform www.onsdoesburg.nl, opdat belanghebbenden gelegenheid wordt geboden om desgewenst te reageren.
- Alvorens het concept wijziging omgevingsplan door de ontwikkelaar ter toetsing aan de gemeente wordt voorgelegd (voorzien in de 1^e helft van 2025) gaat hier een verplicht participatietraject aan vooraf.
- Documenten, waaronder ook de resultaten van de verschillende uitgevoerde wettelijk voorgeschreven onderzoeken, worden geplaatst op www.onsdoesburg.nl.
Op deze site is onder "Wemmerse Woerden" een stappenplan: "**Woningbouw van initiatief tot realisatie**" geplaatst. In dit document zijn de vermoedelijke data waarop besluitvorming plaatsvindt weergegeven en staat aangegeven wanneer stukken worden vrijgegeven voor een reactie (via participatieplatform en/of via wettelijke inspraaktermijn). ¹

¹ In de Omgevingswet zijn alle juridische verplichtingen rondom kennisgeving, bekendmaking, terinzagelegging en vaststelling geregeld. Voor meer informatie hierover, zie: [Procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)



Evaluatie

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

- Verwezen wordt naar wat hierover staat vermeld in de inleiding (communicatie), argument 1.4 en hierboven onder het kopje: Communicatie.
- Bedoeling is om te zijner tijd de toekomstige bewoners te betrekken bij de inrichting van de vier groene interne harten (zie argument 1.3.)

Bijlage(n)

1. Ontwerp dso en bkp Wemmerse Woerden (Urban Jazz d.d. 16 mei 2024) met daarbij als bindende bijlagen:
 - a. Inventarisatie en analyse ontwikkelingslocatie (Urban Jazz)
 - b. Ontwerpkeuzes en resultaten participatie (Urban Jazz)
 - c. Parkeerkundige onderbouwing (Goudappel BV, 1 maart 2024)
 - d. Analyse diersoorten en duurzaamheidsmaatregelen (Bureau Roelofs, 6 december 2023)
2. **(Vertrouwelijk)**: Ontwerp anterieure overeenkomst (aok) van 22 mei 2024