



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Ontwikkelvisie en delegatiebesluit project Stoerwoud
Zaakdossier	Z/25/055317 - D/25/192745
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	28 oktober 2025
Afdeling	Leefomgeving
Functie	Strategisch beleidsadviseur en Projectleider

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. In te stemmen met de Ontwikkelvisie voor het project Stoerwoud (bijlage 2);
2. De hieraan afgeleide kaders vast te stellen (bijlage 3);
3. De bevoegdheid voor het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan, binnen deze kaders, te delegeren aan het college van B&W.

Financieel beslispunt

N.v.t.

Procedureel beslispunt

N.v.t.

Juridische grondslag

Artikel 2.8 van de Omgevingswet

Artikel 156 Gemeentewet

Afdeling 10.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht



Inleiding

Op 3 juni 2025 heeft uw college van B&W het projectplan 'Stoerwoud' voor de woningbouwontwikkeling Beinum-Zuid vastgesteld en op 11 juni 2025 is de (daarmee gelijktijdig vastgestelde) intentieovereenkomst met de ontwikkelaar ondertekend. De stukken staan opgenomen op de projectenpagina van ons participatieplatform www.onsdoesburg.nl.

Conform deze stukken zijn plannen de afgelopen periode verder uitgewerkt in een Ruimtelijk Kader. Vervolgens heeft hierop uitgebreide participatie plaats gevonden en zijn de plannen besproken met diverse adviseurs. De verslagen hiervan zijn opgenomen in bijlage 1. Alle reacties zijn vervolgens afgewogen en waar mogelijk verwerkt tot een Ontwikkelvisie, welke is toegevoegd in bijlage 2.

In de tussentijd wordt gewerkt aan de voorbereidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan. De hiervoor benodigde onderzoeken lopen momenteel (of zijn reeds afgerond), zodoende volgens planning eind dit jaar de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan kan worden opgestart. In lijn met gemaakte afspraken tussen u en uw college, wordt voorgesteld de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan te delegeren aan het college van B&W onder voorwaarde dat de wijziging past binnen de kaders van de Ontwikkelvisie, zoals uitgewerkt in bijlage 3.

Ook wordt tussentijds gewerkt aan het opstellen van een anterieure overeenkomst. Wanneer u instemt met de Ontwikkelvisie, de hieraan afgeleide kaders vaststelt en de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan binnen deze kaders aan het college delegeert, kan de Ontwerpfase van het project worden afgerond door het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Daarna start de Voorbereidingsfase met het ter inzage leggen van de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan.

Doel / meetbaar effect

Uw raad in zijn kaderstellende rol de uitgangspunten van het project laten vaststellen en gelijktijdig de verdere uitvoering hiervan in handen van het college van B&W te stellen waardoor op een zorgvuldige wijze snelheid kan worden betracht in de besluitvormingsprocedure voor de woningbouwontwikkeling 'Stoerwoud' in Beinum-Zuid.

Argumenten

1.1. Het voorstel is conform vastgesteld projectplan en ondertekende overeenkomst.

Conform het projectplan en de intentieovereenkomst wordt uw raad dit jaar voorgesteld in te stemmen met de Ontwikkelvisie. Gelijktijdig wordt u gevraagd om – binnen hieraan afgeleide kaders – de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan aan uw college te delegeren.

1.2. De Ontwikkelvisie is vormgegeven na uitgebreide participatie.

Na ondertekening van de intentieovereenkomst is een Ruimtelijk Kader opgesteld. Dit kader met een eerste uitwerking van de plannen is door de ontwikkelaar besproken met diverse belanghebbenden door middel van twee informatieavonden (april Sporthal Beumerskamp en september De Waag), persoonlijke gesprekken met o.a. direct omwonenden en participatieplatform www.onsdoesburg.nl. Verslagen van de bewonersavonden zijn opgenomen in bijlage 1a. Dit heeft

geresulteerd in aanpassingen van de plannen, bijvoorbeeld de situering van de ontsluitingsweg op de Breedestraat (deze is enkele meters naar de oostzijde verlegd) en opzet van de 'entreegebouwen'. Ook is naar aanleiding van diverse opmerkingen rondom verkeersveiligheid opdracht gegeven aan verkeerskundig adviesbureau Goudappel om een ontwerp te maken voor de ontsluiting.

1.3. De ontwikkelvisie is tot stand gekomen na afstemming met diverse adviseurs.

Ook zijn de plannen middels een omgevingstafeloverleg besproken met Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Veiligheids-en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, nutspartijen, Circulus, Omgevingsdienst Regio Arnhem, Kamer Omgevingskwaliteit en Kamer Cultuurhistorie, etc. Hieruit zijn geen showstoppers gebleken. Verslagen hiervan zijn opgenomen in bijlage 1b.

1.4. De kaders passen binnen gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling is opgenomen in het addendum behorende bij het Woonzorgwelzijnsvisie Doesburg 2024-2028, waarbij gestreefd wordt naar een verdeling van 20% sociale huurwoningen, 40% betaalbare koop- en huurwoningen en 40% dure koopwoningen. De kaders voldoen ook aan het overig gemeentelijk beleid.

2.1. Het voorstel is conform gemaakte werkafspraken Omgevingswet met uw gemeenteraad.

Uw raad is bevoegd gezag voor het vaststellen van ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen. Ook is uw raad belast met de bevoegdheid voor het vaststellen van wijzigingen van het omgevingsplan. Het is echter ook aan de gemeenteraad om deze bevoegdheid rondom het omgevingsplan (op projectniveau) te delegeren aan het college van B&W.

Ten behoeve van de implementatie van de Omgevingswet heeft u samen met uw college van B&W geëxperimenteerd om de verbeterdoelen van deze wet, waaronder het samenspel tussen college en raad en een snelle besluitvormingsprocedure, vorm te geven. Hiervoor is destijds geoefend met de pilot 'Delegatiebesluit Omgevingswet' voor de herstructurering van de drie woonlocaties in De Ooi (project Flora23). Afgesproken is dat u bij toekomstige ontwikkelingen per initiatief wordt geadviseerd de wijziging van het omgevingsplan aan uw college te delegeren, nadat de kaders van het initiatief zijn vastgesteld.

Door nu de kaders te laten vaststellen (inclusief delegatiebesluit), kan de wijziging van het omgevingsplan hierop worden uitgewerkt. Vervolgens kan uw college de hiervoor benodigde wijziging van het omgevingsplan, binnen deze kaders, vaststellen. Hierdoor ontstaat een procedurele versnelling met behoud van de kaderstellende rol van uw raad.

Formeel betekent dit dat het woningbouwproject Stoerwoud wordt toegevoegd aan artikel, lid 1, sub a, van het "Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan gemeente Doesburg". Het wijzigingsbesluit is opgenomen in bijlage 4.

2.2. De ontwikkelvisie is meer dan enkel kaders.

De Ontwikkelvisie is een uitwerking van het Ruimtelijk Kader met onder ander beoogd woningbouwprogramma, civieltechnische uitgangspunten, eisen/randvoorwaarden vanuit diverse



(externe) adviseurs, milieukundige aspecten zoals geluid, bodem en geur, duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid, etc. Dit rijkt echter verder dan de kaders. Om die reden zijn in bijlage 3 de kaders uitgewerkt welke zijn afgeleid van de Ontwikkelvisie. Dit zijn de hoofdlijnen waarbinnen de verdere uitwerking van de plannen dient plaats te vinden. Wanneer niet binnen deze kaders kan worden gekleurd, dient uw raad opnieuw om vaststelling te worden gevraagd.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

In de intentieovereenkomst (en het projectplan) is bepaald dat de kosten voor het op te stellen Ruimtelijk Kader, Ontwikkelvisie en andere (tussen)producten voor rekening zijn van de ontwikkelaar. Conform deze intentieovereenkomst dragen partijen hun eigen interne kosten bij de totstandkoming en uitvoering van de procesafspraken. Bij een samenwerkingsovereenkomst (vervolg intentieovereenkomst) worden de tot dan toe gemaakte gemeentelijke kosten en nog te maken kosten vergoed door de ontwikkelaar. Verder wordt in de te sluiten overeenkomsten geregeld dat eventuele nadeelcompensatie (voormalig planschade) voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Uitvoering

Planning

28 oktober besluitvorming college B&W

12 november behandeling commissie VROM (inclusief presentatie ontwikkelaar)

27 november besluitvorming gemeenteraad

December ondertekenen anterieure overeenkomst en opstarten procedure wijzigen omgevingsplan

Communicatie

Het raadsbesluit met bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de projectpagina van ons participatieplatform www.onsdoesburg.nl. Ook wordt een publicatie geplaatst op de gemeentelijke pagina van De Regiobode, waarvan een concept persbericht is opgenomen in bijlage 5.

Evaluatie

Het project wordt na afronding intern geëvalueerd.

Burgerparticipatie

Hiervoor wordt verwezen naar het participatieplan op participatieplatform www.onsdoesburg.nl en bijlagen 1a en 1b.

Bijlage(n)

- Bijlage 1a: verslagen participatieavonden
- Bijlage 1b: verslagen omgevingstafeloverleggen
- Bijlage 2a: Ontwikkelvisie Stoerwoud
- Bijlage 2b: Plankaart Stoerwoud
- Bijlage 3: Kaders Stoerwoud t.b.v. delegatiebesluit



- Bijlage 4: Wijzigingsbesluit “Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan gemeente Doesburg”
- Bijlage 5: Persbericht Stoerwoud