GEMEENTE DOESBURG

Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Kaders en delegatiebesluit project herontwikkeling Armgardstraat 2a
Zaakdossier	Z/25/059745 - D/25/185055
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	23 september 2025
Afdeling	Leefomgeving
Functie	Strategisch beleidsadviseur en Projectleider

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. De kaders voor de herontwikkeling aan de Armgardstraat 2a vast te stellen.

Financieel beslispunt

N.v.t.

Procedureel beslispunt

2. De bevoegdheid voor het vaststellen van de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan, binnen deze kaders, te delegeren aan het college van B&W.

Juridische grondslag

Artikel 2.8 van de Omgevingswet
Artikel 156 Gemeentewet
Afdeling 10.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht

Inleiding

Op 21 mei 2024 hebben wij u met de raadsbrief *'Voorgenomen functiewijziging en verkoopproces Gymzaal Armgardstraat'* geïnformeerd over de voorgenomen functiewijziging, de gemaakte afweging hierin en het voorgenomen verkoopproces van de gymzaal aan de Armgardstraat 2a. In deze brief wordt onder andere ingegaan op de Strategische Koers Vastgoed met bijbehorend uitvoeringsprogramma, de uitgevoerde analyse stedenbouwkundige draagkracht van de locatie, (het onderzoek naar) de gewenste en passende woonzorgfunctie en het voorgenomen vervolgproces. De raadsbrief is volledigheidshalve opgenomen in bijlage 1.

Omdat de gemeente bij voorkeur projectmatig te werk gaat, heeft het college van B&W op 10 december 2024 het projectplan voor de herontwikkeling aan de Armgardstraat 2a vastgesteld. Het projectplan is opgenomen in bijlage 2. In het projectplan is gekozen om, in afwijking van de hiervoor genoemde raadsbrief, eerst een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplant te doorlopen. Reden hiertoe is om vooraf te sturen op de gewenste invulling van de herontwikkeling, waardoor te zijner tijd gerichter naar kopende partijen gezocht kan worden, wat naar verwachting ten gunste komt van de uiteindelijke verkoopprijs, maar ook in een partij dat beter kan inspelen op de individuele zorgbehoefte(n) van toekomstige bewoners.

Conform het projectplan is begin dit jaar een bureau gecontracteerd voor het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan. De hiervoor benodigde onderzoeken lopen momenteel (of zijn reeds afgerond), zodoende volgens planning eind dit jaar de procedure kan worden opgestart. Ook is door hetzelfde bureau gewerkt aan de ontwikkelingskaders (incl. woonprogramma). Hierbij is als uitgangspunt de inhoud van de raadsbrief van 21 mei 2024 gehanteerd, waaronder de notitie van het Gelders Genootschap over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In hoofdlijnen betekent dit dat het nieuwe gebouw maximaal uit 3 bouwlagen bestaat, het parkeren wordt gesitueerd aan de achterzijde van het perceel, het gebouw in dezelfde voorgevelrooilijn van naastgelegen bebouwing wordt gepositioneerd en het bestaande groen (zoveel als mogelijk) blijft behouden.

De kaders voor de herontwikkeling aan de Armgardstraat 2a zijn opgenomen in bijlage 5. Hierin staan twee varianten uitgewerkt, welke vanuit stedenbouwkundigoogpunt grotendeels gelijk zijn. Reden om twee varianten uit te werken is omdat uit overleggen met de regio niet duidelijk wordt voor welk doelgroep exact gebouwd dient te worden. Om niet onnodig in het proces te vertragen, wordt voorgesteld om nu geen keuze te maken in het definitieve woonprogramma. Hierbij wordt vastgehouden aan het projectplan (en de raadsbrief van 21 mei 2024) waarin staat uitgewerkt dat gedacht wordt aan een geclusterde vorm van wonen voor:

1. mensen met een verstandelijke beperking, óf;
2. mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek conform de regeling Beschermd Wonen.

Wel wordt met de verkoop te zijner tijd bij meerdere inschrijvingen de voorkeur gegeven aan de doelgroep mensen met een verstandelijke beperking. Voornaamste reden hiertoe is omdat het traject rondom huisvesting voor Beschermd Wonen nog volop in ontwikkeling is en de eisen/wensen van zowel zorgverleners als doelgroep aan wijzigingen onderhevig zijn.

Dit betekent ook dat de keuze voor zelfstandige appartementen en/of onzelfstandige studio's met bijbehorende parkeerbehoefte en bouwtechnische eisen nog niet vaststaat. En dus niet verwerkt kan worden in één variant. De exacte invulling wordt derhalve overgelaten aan de markt. Door deze keuze open te laten (lees: beide varianten mogelijk maken via een wijziging van het omgevingsplan) is de verwachting dat een bredere groep potentiële kopers wordt bereikt met hetzelfde voordeel als bij de keuze om vooraf het omgevingsplan te wijzen: een hogere opbrengst.

Doel / meetbaar effect

Uw gemeenteraad 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 brengen, zodoende op een zorgvuldige wijze snelheid wordt geboden in de besluitvormingsprocedure voor de herontwikkeling van de locatie Armgardstraat 2a.

Argumenten

1.1. De kaders zijn in lijn met het door u vastgestelde projectplan (en verzonden raadsbrief).

Conform het projectplan wordt u dit jaar voorgesteld de ontwikkelingskaders (incl. woonprogramma) vast te stellen. Gelijktijdig wordt u gevraagd om – binnen deze kaders – de vaststelling van de omgevingsplanwijziging aan het college van B&W te delegeren.

De kaders zijn in lijn met de uitgangspunten van het projectplan en de raadsbrief van 21 mei 2024, zowel rondom de stedenbouwkundige uitgangspunten alsmede de beoogde doelgroep(en).

1.2. De kaders zijn passend voor de locatie.

In 2024 is door het Gelders Genootschap een analyse naar de stedenbouwkundige draagkracht uitgevoerd voor de locatie Armgardstraat 2a. De uitkomsten hiervan staan verwerkt in de raadsbrief van 21 mei 2024. Aan de hand van deze analyse is door Buro SRO gewerkt aan ontwikkelingskaders. Beide partijen zijn onafhankelijk en gespecialiseerd in onder andere stedenbouw. De kaders worden derhalve als passend beoordeeld voor deze locatie.

1.3. De kaders passen binnen de ingezette koers van het gemeentelijk woonzorgbeleid.

Op 4 juli 2024 is de locatie Armgardstraat 2a opgenomen als bouwlocatie voor wonen met zorg in de Woonzorgwelzijnsvisie Doesburg 2024-2028. De kaders voldoen hieraan.

Verder bent u, na de raadsbrief van 21 mei 2024, op 15 oktober 2024 per brief geïnformeerd over het Regionale Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen. Dit ter vervanging van de Liemerse Nota Huisvesting Wonen met Zorg. Hierin is te lezen dat gemeenten, naast reguliere huisvesting, ook aan de lat staan voor het realiseren van passende huisvesting voor kwetsbare inwoners en ouderen. Deze zogenoemde aandachtsgroepen zijn immers ook onze inwoners. Hierin wordt locatie Armgardstaat als geschikte locatie hiervoor benoemd. Deze raadsbrief van 15 oktober 2024 is volledigheidshalve opgenomen in bijlage 3.

1.4. De kaders voldoen ook aan het overige vastgestelde gemeentelijk beleid.

Hierbij kan gedacht worden aan het bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren' en de 'Bomenverordening 2010'.

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

Ten behoeve van de implementatie van de Omgevingswet hebben wij samen met uw raad 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 het college van B&W bij toekomstige ontwikkelingen per initiatief uw raad adviseert de wijziging van het omgevingsplan aan he college van B&W te delegeren, nadat de stedenbouwkundige kaders van het initiatief zijn vastgesteld. Dit is in de raadsbrief van 21 november 2023 bevestigd, welke volledigheidshalve is opgenomen in bijlage 4.

Door als gemeenteraad nu de kaders te laten vaststellen (inclusief delegatiebesluit), kan de wijziging van het omgevingsplan hierop worden uitgewerkt. Vervolgens kan het college van B&W 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 de herontwikkeling Armgardstraat 2a wordt toegevoegd aan artikel 1, lid 1, sub a, van het "Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan gemeente Doesburg", welke op 6 november 2025 door u wordt behandeld. Het wijzigingsbesluit hiervoor is opgenomen in bijlage 7.

Kanttekeningen

1.1. Beschermde diersoorten i.r.t. planning
Volgens het projectplan zou in Q2 van dit jaar de ontwikkelingskaders (incl. woonprogramma) aan u worden voorgelegd. Gelijktijdig zou u gevraagd worden om de vaststelling van de benodigde omgevingsplanwijziging aan het college van B&W te delegeren, mits voldaan wordt aan deze kaders. Door omstandigheden loopt deze stap iets vertraging op. Echter heeft dit vooralsnog geen gevolgen de geplande verkoop in de 2e helft van 2026.

Gelijktijdig wordt gewerkt aan het bouwrijp maken van de kavel. Hiervoor is Buha B.V. (gebouwbeheer) gevraagd om de benodigde onderzoeken (o.a. flora & fauna) en maatregelen te treffen, waarna het bestaande gebouw kan worden gesloopt. Dit valt buiten de scope van het projectplan. Het dient echter opgemerkt te worden dat in het pand beschermde vleermuizen zijn aangetroffen, waarvan op dit moment niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor de planning. Indien niet tijdig gesloopt kan worden, zal de geplande verkoop mogelijk vertraging oplopen. Echter heeft dit geen gevolgen voor de benodigde procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.

1.2. Wijze van ontsluiting moet nog nader afgestemd worden.
Aan de achterzijden van de woningen Loddero 6, 8, 10 en 12 is een uitweg aanwezig. Deze gronden zijn deels in eigendom van de bewoners en deels in eigendom van de gemeente, waarbij

sprake is van een ‘recht van uitweg’ op het gedeelte van deze uitweg dat in eigendom is van de gemeente. Omdat de exacte invulling van de nieuwe ontwikkeling met deze kaders niet bekend is, dient de kopende partij te zijner tijd hierover afspraken te maken met alle belanghebbenden. Gelet op de uitgangspunten van het Gelders Genootschap heeft een ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein over deze bestaande ontsluitingsweg de sterke voorkeur: 1) behoud van bestaande bomen en groene karakter, en 2) groene invulling aan de oost en westkant van de nieuwe bouwmassa om overgang naar de naastgelegen bebouwing te vormen.

Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan dient een ontsluiting gerealiseerd te worden aan de oostzijde van het perceel. Hiervoor moeten twee bestaande houtopstanden worden verwijderd, welke elders op het perceel herplant dienen te worden. Ondanks dat deze oplossing niet de voorkeur geniet, is wel met dit scenario rekening gehouden in de kaders.

Financiën

De kosten gemoeid met het opstellen van de kaders en het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan worden betaald uit het beschikbare projectkrediet.

In afwijking van het projectplan wordt de netto-opbrengst (verkoopopbrengst minus kosten en eventuele resterende boekwaarde) van de verkoop van dit perceel toegevoegd aan de algemene middelen, in plaats van dat deze wordt overgeheveld naar de voorziening “onderhoud gemeentelijke gebouwen”. Eventuele vertraging van het project – bijvoorbeeld als gevolg van de beschermde veermuizen – heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Uitvoering

Planning

Zie projectplan. In afwijking hiervan wordt de verkoopleidraad niet eerder opgesteld dan nadat meer duidelijk is over de gevolgen van de in het pand aangetroffen beschermde vleermuizen.

Communicatie

Uw besluit wordt gepubliceerd op de projectpagina www.onsdoesburg.nl, waar ook het vastgestelde projectplan, de raadsbrief van 21-05-2025 en eerdere informatiebrieven aan omwonenden staan gepubliceerd. Ook wordt een publicatie geplaatst op de gemeentelijke pagina van De Regiobode, waarvan een concept persbericht is opgenomen in bijlage 6.

De kennisgevingen behorende bij de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan worden conform wet- en regelgeving gepubliceerd.

Evaluatie

Het project wordt na afronding intern geëvalueerd.

Burgerparticipatie

In de verkoopovereenkomst t.z.t. wordt aan de kopende partij de voorwaardelijke verplichting meegegeven dat over de exacte invulling geparticipeerd dient te worden met de omgeving.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Raadsbrief ‘Voorgenomen functiewijziging en verkoopproces gymzaal Armgardstraat, d.d. 21-05-2024, inclusief bijlagen*
    - Stedenbouwkundige uitgangspunten
    - Verslag stakeholdersbijeenkomst woonzorgfunctie
- Bijlage 2: Projectplan Transformatie locatie gymzaal Armgardstraat in een woonlocatie, d.d. 10-12-2024
- Bijlage 3: Raadsbrief ‘Regionaal Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen’, d.d. 15-10-2024, exclusief bijlage.
- Bijlage 4 Raadsbrief Nieuwe werkwijze n.a.v. pilotproject 'Delegatiebesluit Omgevingswet (Flora 23)' d.d. 21-11-2023
- Bijlage 5: Ontwikkelingskaders (incl. woonprogramma) herontwikkeling Armgardstraat 2a
- Bijlage 6: Concept persbericht Armgardstraat 2a
- Bijlage 7: Wijzigingsbesluit “Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan gemeente Doesburg”

**Bijlage ‘Inventarisatie huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers’ van de raadsbrief is niet bijgevoegd omdat deze, met de vaststelling van het Regionaal Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen (zie bijlage 3), niet meer van toepassing is.*