

Projectplan

Transformatie locatie gymzaal Armgardstraat in een woonlocatie



Opdrachtgever:	Gemeente [redacted]
Bestuurlijk opdrachtgever:	[redacted]
Ambtelijk opdrachtgever:	[redacted]
Projectleider:	[redacted] , Team Leefomgeving, Toerisme en Economie
Documentversie / Status	02 / concept

(Vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders op xx december 2024,
besluitnummer A2, Zaakdossier Z/24/048661)

INHOUDSOPGAVE

1. Managementsamenvatting.....	3
2. Projectbeschrijving	4
2.1 Aanleiding en opgave	4
2.2 Doel en resultaat.....	6
2.3 Scope / afbakening	6
2.4 Beheer	6
2.5 Uitgangspunten	7
2.6 Risico's	7
2.7 Samenhang met andere projecten / onderwerpen	7
3. Fasering.....	10
3.1 Initiatieffase.....	10
3.2 Definitiefase	10
3.3 Ontwerpfase	10
3.4 Voorbereidingsfase	11
3.5 Realisatiefase	11
3.6 Nazorgfase	11
4. Projectorganisatie, informatie en communicatie.....	12
4.1 Organisatiestructuur en betrokken partijen.....	12
4.2 Rolverdeling	13
4.3 Informatievoorziening en Communicatie	14
5. Planning.....	14
6. De middelen	15

1. MANAGEMENTSAMENVATTING

Inleiding

In 2021 is de gymzaal aan de Armgardstraat buiten gebruik gesteld. Een tijd lang is het gebouw beheerd door een anti-kraak-organisatie. De sloop van het gebouw is in voorbereiding. De gemeenteraad is aan de hand van een eerste stedenbouwkundige verkenning geïnformeerd over een nieuwe invulling van deze locatie. Deze informatie is ook gedeeld met omwonenden en geplaatst op www.onsdoesburg.nl. Bedoeling is nu om de locatie bouwrijp en met een bouwtitel te verkopen aan een ontwikkelaar / exploitant. Hiervoor wordt een tender (verkoopleidraad) uitgeschreven, waarbij de aanbiedingen worden beoordeeld op prijs én kwaliteit.

De opgaven

Pand wordt op de markt gezet met een "bouwtitel". Het is aan de koper om een omgevingsvergunning aan te vragen. Door als gemeente zelf het omgevingsplan te wijzigen, waarmee dus een bouwtitel wordt verkregen, kan -naar verwachting- niet alleen een hogere koopsom worden verkregen, maar ook sneller aan een serieuze gegadigde het perceel verkocht kunnen worden. Verkoopvoorwaarden, waaronder kwaliteitscriteria worden vastgelegd in een Verkoopleidraad. In deze leidraad wordt ook grofmazig het programma vastgelegd. Dit programma zal bestaan uit een geclusterde vorm van wonen voor óf 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. Het gaat dan om mensen die hun huidige verblijfplaats in verschillende regiogemeenten kunnen hebben. Dit met als leidend principe: *"een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio"* De uitgangspunten voor een dergelijke verdeling zijn vastgelegd in het *regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen*. Afspraak is dat dat alle regiogemeenten naar rato van inwoneraantal een deel van de aandachtsgroep huisvest. Voor Doesburg gaat het om circa vijfendertig mensen.

De projectorganisatie

Voor het verkrijgen van een bouwtitel op locatie Armgardstraat en voor het vervolgens verkopen van de locatie - van initiatief tot en met voorbereiding - wordt een projectteam samengesteld. Er wordt voor het wijzigen van het omgevingsplan en voor het opstellen van een verkoopleidraad expertise ingehuurd. De projectleider moet ervoor zorgen dat de verschillende gemeentelijke disciplines tijdig hun inbreng kunnen leveren, bewaakt de planning/voortgang en middelen. Daarnaast adviseert hij de stuurgroep en het college over voortgang en aangelegenheden waarvoor besluitvorming is vereist.

Communicatie

De projectleider is verantwoordelijk voor het adequaat en tijdig verstrekken van relevante informatie aan belanghebbenden. De inhoud van de communicatieberichten wordt besproken met de communicatiemedewerker.

De middelen

Tot en met de verkoop van de bouwlocatie mét verkregen bouwtitel zijn middelen beschikbaar vanuit bestaande budgetten.

De planning

Streven is om medio 2026 een bouwrijp bouwkaavel te leveren aan de aspirant koper, waarna door hem verdere maatregelen worden getroffen om alhier uiteindelijk een woonzorggebouw te realiseren.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Aanleiding en opgave

Met vaststelling van de Strategische Koers Vastgoed Doesburg is de gymzaal aan de Armgardstraat in 2021 buiten gebruik gesteld. Een exploitatie ervan was niet langer (financieel) verantwoord doordat in de loop der jaren de gymzaal steeds minder werd gebruikt als gevolg van een teruglopend leerlingenaantal. Een tijd lang is het gebouw beheerd door een anti-kraakorganisatie. Thans staat het gebouw leeg met de bedoeling om het zo spoedig mogelijk te slopen.

De gemeente is als eigenaar van het pand aan zet om:

1. Het pand te slopen
2. De bestemming te wijzigen van “sportvoorziening” in “wonen met zorg”

Ad 1.

Pand wordt gesloopt ná afgerond ecologisch onderzoek en dit onderzoek is volop gaande. In de spouw is de beschermde vleermuissoort De Laatvlieger gesignaleerd. De provincie (het bevoegde gezag) vraagt op grond van de Wet natuurbescherming om aanvullend onderzoek, waarna een ontheffing voor sloop wordt aangevraagd. Naar het zich laat aanzien kan met dit aanvullende onderzoek pas een jaar later worden gesloopt. Met de provincie wordt overleg gevoerd om dit proces te versnellen omdat een leegstaand pand - ondanks geplaatste camera's- risico's met zich meebrengt. Idealiter wordt het pand in het voorjaar van 2025 gesloopt. Rekening moet dus worden gehouden dat het wel eens een jaar later kan zijn.

Ad 2.

Pand wordt op de markt gezet met een “bouwtitel”. ¹ Het is vervolgens aan de koper om een omgevingsvergunning aan te vragen. Door als gemeente zelf het omgevingsplan te wijzigen kan - naar verwachting- een hogere koopsom worden verkregen. De verkoopvoorwaarden worden vastgelegd in een Verkoopleidraad.

2.1.1 Programma

Zie tevens: [Woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028 4juli2024.pdf](#).

Qua herbestemming wordt gedacht aan een geclusterde vorm van wonen voor óf 1) mensen met een verstandelijke beperking of 2) mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek conform de regeling Beschermd Wonen. Uit een eerder gehouden inventarisatie in opdracht van de Liemerse gemeenten blijkt een grote behoefte aan geclusterde vormen van wonen met zorg. In de woonzorgwelzijnvisie 2024-2028 wordt in paragraaf 3.3. (Thema omzien naar elkaar) gesignaleerd dat dit “wonen met zorg” niet altijd op lokaal niveau (lees: binnen eigen gemeente) kan worden georganiseerd. We hebben het dan bijvoorbeeld over specialistisch aanbod van een regionale zorgpartner of geclusterde woningen voor specifieke behoeften. Opschaling op regionaal niveau kan dan soelaas bieden. Aanvankelijk was het de bedoeling om hiervoor een regionale woonzorgvisie op te stellen met als leidend principe: “*een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio*” (zie paragraaf 3.3.2 van de woonzorgwelzijnvisie). Uiteindelijk is gekozen voor de introductie van een *regionaal*

¹ Ter verduidelijking: met bouwtitel wordt bedoeld dat de beoogde bouwbestemming planologisch is verankerd in het gewijzigde omgevingsplan.

afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Hieronder vallen ook groepen die intensieve zorg nodig hebben. Dit kader is in het najaar van 2024 door de colleges van burgemeester en wethouders van alle regiogemeenten vastgesteld. De kern van de afspraken is dat alle regiogemeenten naar rato van inwoneraantal een “deel van de taart” voor zijn rekening neemt. Voor Doesburg gaat het om het huisvesten van circa vijftig mensen behorende tot één van de aandachtsgroepen. Zie paragraaf 2.7.2

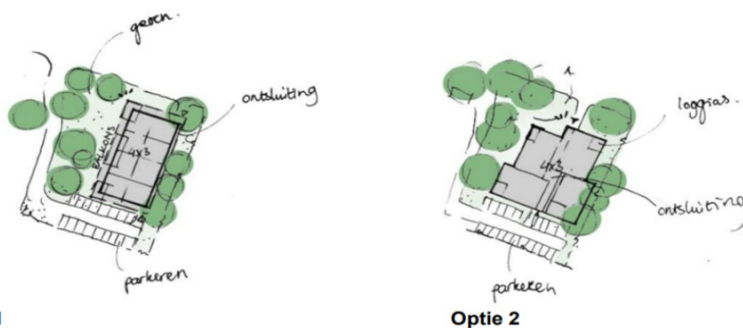
2.1.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op basis van de structuur van de locatie en de omgeving heeft het Gelders Genootschap stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De gemeenteraad heeft hiervan kennis genomen (RIB van 21 mei 2024). Omwonenden hebben op 16 september 2024 een informatiebrief ontvangen, waarna alle relevante documenten zijn gepubliceerd op: www.onsdoesburg.nl

Relevante passages uit de aan stakeholders verstrekte informatie:

- Maximaal drie bouwlagen, passend bij de hoogtes in de omgeving
- Toepassen van één bouwmassa (bijv. appartementen)
- Eén entree voor de auto en één informelere entree vanaf de Armgardstraat
- Parkeren zoveel mogelijk achter op het terrein
- Rooilijn nieuwe bebouwing achter de zijgevels van de Van Ubelstraat en voor de rand van de schuurtjes behorende bij de woningen aan de Loddero

Dit alles binnen een alomvattende aanpak voor een duurzame toekomst op alle vlakken. De plek moet een klimaatbestendige, biodiverse, gezonde en sociale leefomgeving zijn. Een uitgebreide analyse en een compleet overzicht van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is vervat in een brieffrapportage van het Gelders Genootschap van 21 februari 2023.



Optie 1

Optie 2

Om een beeld te geven wat mogelijk is binnen de randvoorwaarden zijn er twee mogelijkheden verkend. De eerste optie gaat uit van een rechthoekige massa van 3 lagen. De toegang vindt plaats via een galerij aan de oostzijde. Er zijn balkons aan de westzijde, gericht op het groen. Parkeren vindt plaats op de zuidzijde van het terrein. Het huidige groen wordt ingepast. De tweede optie gaat uit van een massa bestaande uit meerdere geschakelde rechthoeken, eveneens 3 lagen. Er is een interne ontsluiting van de appartementen. Door het speels schakelen van de rechthoeken is er aan de voorzijde een accent en kan de groene sfeer vanuit de westzijde doorgetrokken worden naar het gebouw. Parkeren vindt plaats op de zuidzijde van het terrein.



Voorbeelden optie 1



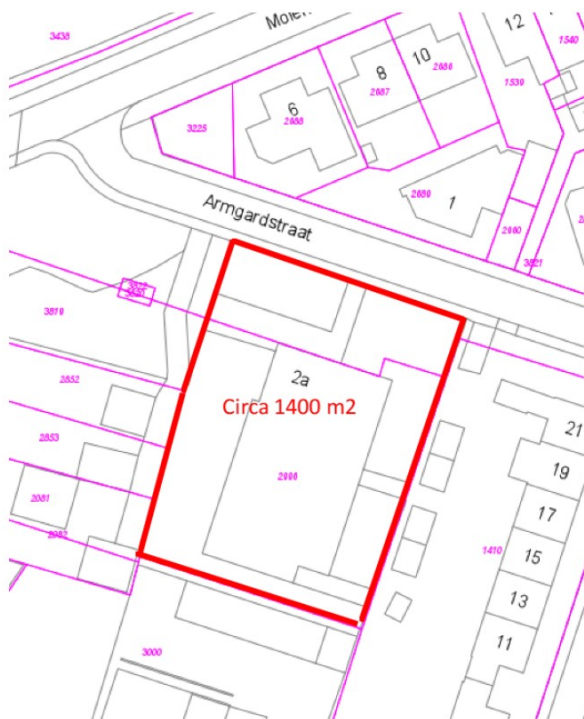
Voorbeelden optie 2



2.2 Doel en resultaat

Doel is om een goed verkoopbare bouwlocatie (met programma) aan te bieden aan de markt. De woon(zorg)functie (de te huisvesten aandachtsgroep) op deze locatie wordt bepaald in overleg met de stadsregio. De opvang van urgent woningzoekenden (behorende tot één van de aandachtsgroepen) zal daardoor niet beperkt blijven tot ingezetenen van Doesburg.

2.3 Scope / afbakening



De locatie is circa 1400 m2 groot, grenst aan de Armgardstraat en ligt op korte loopafstand van de binnenstad. Ten oosten en ten westen ervan bevinden zich woningen die met hun achtertuinen grenzen aan de ontwikkelingslocatie. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een kantoorgebouw van 2-3 bouwlagen met parkeergelegenheid.

2.4 Beheer

Voornemen is om het gehele terrein te verkopen waarbij de onbebouwde ruimte -in te richten voor met name parkeren c.a. - in eigendom en beheer blijft van eigenaar/exploitant van het op deze locatie te realiseren woongebouw. Met de ontwikkelaar worden met onder ander het oog op klimaatverandering afspraken gemaakt over de inrichting van de buitenruimte. Zo kan worden overwogen om bij de omgevingsplanwijziging een landschappelijk inpassingsplan op te stellen, welke binnen X jaar moet zijn gerealiseerd én daarna in stand moet worden gehouden. Minder verplichtend -en daardoor meer ontwerpvrijheid voor de koper / ontwikkelaar is om voorwaarden te beperken tot maximum verhard oppervlak en dat het regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden gehouden. In de verkoopleidraad zal hiervoor aandacht komen.

2.5 Uitgangspunten

2.5.1 Financieel

Voor het bouwrijp maken (sloop van de opstallen) en voor de verdere planvoorbereiding is budget beschikbaar (zie hoofdstuk 6: Financiën).

2.5.2 Ruimtelijk

Met als vertrekpunt de door het Gelders Genootschap geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden worden bouwmassa, parkeervoorziening, ontsluiting et cetera uitgewerkt tot een schetsplan. Dit schetsplan wordt -ná hierover de meningen en suggesties van belanghebbenden te hebben gehoord- voorgelegd aan de Gemeenteraad. Het formele verzoek is om de gemeenteraad op basis van dit schetsplan de ruimtelijke kaders te laten vaststellen. Na vastgestelde kaders start de procedure tot wijziging van het omgevingsplan. Gelijktijdig wordt de gemeenteraad voorgesteld om de vaststelling van de benodigde omgevingsplanwijziging te delegeren aan het college, mits voldaan wordt aan de kaders.

Onderzoeken worden gedaan op het gebied van bodem, geluid, verkeer, archeologie, flora & fauna, stikstofdepositie, waterhuishouding en economische uitvoerbaarheid.

2.6 Risico's

1. **Onvoldoende draagvlak gedurende het proces.** Kans hierop is aanwezig. Niet iedereen zit te wachten op wijzigingen in zijn directe woonomgeving. Door bewoners te betrekken bij de te nemen vervolgstappen wordt getracht zo'n groot mogelijk draagvlak voor de plannen te vinden. Eerste stappen zijn hierin gezet door de tot nu toe beschikbare informatie te delen met onze burgers op www.onsdoesburg.nl. De direct omwonenden hebben hierover in september 2024 een brief ontvangen. Zie: [Documenten | \(Voormalig\) Gymzaal Armgardstraat | OnsDoesburg](#)
2. **De planvoorbereidingskosten overstijgen het beschikbare budget.** Kans hierop lijkt voorshands gering. De werkzaamheden die t/m verkoop van de locatie moeten worden uitgevoerd zijn redelijk goed voorspelbaar (zie hoofdstuk 6: financiën)
3. **Projectmedewerkers zijn onvoldoende beschikbaar.** Kans wordt klein geacht, nu in dit project de nadruk meer ligt op "*meedenken*" en "*meeweten*" dan "*meedoen*". Deskundigheid wordt ingehuurd voor het opstellen van een schetsplan, een ontwerp omgevingsplan en een uiteindelijke verkoopbrochure. Van de betrokken gemeentelijke medewerkers wordt met name gevraagd het proces dat hiervoor nodig is te faciliteren. Een rol is daarbij ook weggelegd voor medewerkers van het Team Samenleving voor het bepalen van de op deze locatie te vestigen aandachtsgroep.

2.7 Samenhang met andere projecten/onderwerpen

2.7.1 Sloop gymzaal

Eerder is besloten om het gebouw zo spoedig mogelijk te slopen. Aan de sloop gaat een Flora- & Faunaonderzoek vooraf. In de spouw is de beschermde vleermuissoort, de laatvlieger, gesignaleerd. De provincie (het bevoegde gezag) vraagt op grond van Wet natuurbescherming aanvullend onderzoek. Pas daarna kan een ontheffing voor sloop worden aangevraagd. Het aanvullende onderzoek duurt ongeveer een jaar met als voorspelbare uitkomst dat in de nabijheid van de te slopen gymzaal nestkastjes moeten worden geplaatst. Gemeente is met provincie in gesprek om te bezien of dit proces kan worden versneld. Dit met het oogpunt dat een leegstaand

gebouw doelwit kan zijn van vernieling en brandstichting. Voor de herontwikkeling is een latere sloop (voorjaar 2026) niet problematisch. Verwachting is dat ook niet eerder dan medio 2026 verkoop van de bouwlocatie kan worden geëffectueerd.

2.7.2 Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen

Het tekort aan passende huisvesting voor onze kwetsbare inwoners én ouderen, alsmede de transformatie van de zorg, vragen niet alleen lokaal maar ook regionaal om een gezamenlijke aanpak van alle betrokken partijen. De regiogemeenten realiseren zich dat de opgave te groot is om als individuele gemeenten, zonder afstemming, op te pakken. Regionale afspraken kunnen hierin helpen. In samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, bewonersorganisaties en de provincie Gelderland hebben de gemeenten van de GMR regionale woonzorgafspraken gemaakt over het huisvesten van ouderen én inwoners die (tijdelijk) meer ondersteuning nodig hebben; de zogenaamde aandachtsgroepen. Concreet komt deze afspraak erop neer dat in Doesburg 35 mensen uit bij voorkeur één van de hier onder genoemde aandachtsgroepen moet worden gehuisvest.

Op 15 oktober 2024 is de gemeenteraad schriftelijk geïnformeerd over dit afsprakenkader. Locatie gymzaal Armgardstraat is daarbij genoemd als locatie waarin de regionale opgave idealiter gerealiseerd kan worden.

Gemeenten	Aantal inwoners per 1-1-2023											Totaal per gemeente
Berg & Dal	34.951											110
Mook & Middelaar	7.989											25
Heumen	17.175											55
Wijchen	41.344											130
Nijmegen	179.100											565
Beuningen	26.235											85
Druten	19.178											60
Overbetuwe	48.266											150
Lingewaard	46.963											150
Renkum	31.358											100
Arnhem	163.888											510
Rheden	43.435											135
Rozendaal	1.756											5
Westervoort	14.944											4
Duiven	24.946											80
Zevenaar	44.645											140
Doesburg	11.036											35
Totaal (aandachtsgroep)	757.209	65	2	380	385	305	50	635	527	36		

Legenda (tot 2030, cijfers per jaar) ¹		
		Benodigde woningen uitstroom (39) én extra vraag geclusterd wonen (26) voor bewoners met verstandelijke beperking
		Extra vraag geclusterde woningen voor bewoners met lichamelijke beperking
		Uitstroom beschermd wonen ²
		Uitstroom Jeugdhulp met verblijf (vanaf 18 jaar)
		Uitstroom Maatschappelijke Opvang ³
		Uitstroom Vrouwenopvang ⁴
		Benodigde woningen statushouders (op basis van taakstelling 2022)
		Aantal sociaal & medisch urgenten (geplaatst in 2022)
		Aantal mantelzorg urgenten (geplaatst in 2022)

Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder al uitgesproken dat locatie gymzaal Armgardstraat zich bij uitstek leent voor het geclusterd huisvesten van:

- 1) Mensen met een verstandelijke beperking, óf
- 2) Mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek volgens de regeling Beschermd Wonen.

Het zijn deze twee doelgroepen die worden opgenomen in de verkoopleidraad. Deze doelgroepen zijn ook als zodanig benoemd in het rapport: de huisvestingsopgave Wonen met zorg De Liemers (Bureau Companen juni 2021 [Huisvestingsopgave wonen met zorg](#)). Over het voornemen om één van deze twee doelgroepen bij voorkeur hier te huisvesten heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd in een brief van 24 mei 2024. Deze brief is net als andere relevante informatie geplaatst op de site www.onsdoesburg.nl / (voormalig) Gymzaal Armgardstraat

2.7.3 Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (LDIOR) Doesburg

De Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (LDIOR) van augustus 2024 beschrijft technische en functionele eisen die de gemeente Doesburg stelt aan de buitenruimte van nieuwbouw- en herinrichtingsprojecten. De LDIOR is samengesteld op basis van bestaand beleid, wetgeving, richtlijnen en normeringen. De LDIOR is bedoeld om keuzes bij de inrichting van de openbare ruimte goed af te wegen en zo duurzaam en doelmatig beheer mogelijk te maken. Het onderhoud en beheer van de buitenruimte komen en blijven voor rekening van de eigenaar/exploitant van het te bouwen woonzorgappartementengebouw. Dit betekent niet dat de eigenaar/exploitant volledig de vrije hand krijgt in de inrichting van de buitenruimte. Gemeente kunnen (moeten) eisen stellen aan bijvoorbeeld maximaal verhardingsoppervlak en lokale berging van regenwater. Afspraken hierover worden vastgelegd in onder andere het omgevingsplan en krijgen hun vertaalslag in de verkoopleidraad (zie tevens 3.4).

2.7.4 Conceptueel en Circulair Bouwen

Woningbouw maar ook de aanleg van wegen en riolering, moet op termijn voldoen aan de principes van Conceptueel en Circulair Bouwen (CCB). Dit is hard nodig omdat de bouwsector verantwoordelijk is voor 40% verbruik van primaire grondstoffen, voor 40% verantwoordelijk is voor afval en voor 11% voor de CO₂-uitstoot. Alle gemeenten binnen de GMR hebben dit principe onderschreven. Zij zullen zich samen met Bouwend Nederland inspannen om van alle op te leveren woningen (en infrastructurele werken) in eerste aanleg (tot 2030) 50% aan deze standaard te laten voldoen. In 2050 wordt CCB dé norm, en moeten alle bouwwerken en GWW-werken hieraan voldoen. In de verkoopleidraad wordt aandacht besteed aan CCB

3. FASERING

3.1 Initiatieffase

Met het informeren van de gemeenteraad en nadien omwonenden en andere belanghebbenden is een eerste stap gezet in de richting van een herontwikkeling van locatie gymzaal Armgardstraat in een geclusterd “woon zorggebouw”. Ook is een aanzet gegeven voor een mogelijke stedenbouwkundige invulling, waarbij rekening is gehouden met omgevingskenmerken.

De in deze fase opgeleverde producten zijn:

- a. Analyse van de stedenbouwkundige draagkracht van de ontwikkelingslocatie; een briefrapportage van het Gelders Genootschap van 21 februari 2021
- b. Een informatiebrief aan de gemeenteraad van 21 mei 2024 waarin het voornemen tot functiewijziging, de mogelijke woonzorgvormen en het voorgenomen verkoopproces wordt geschetst. Daarbij wordt benadrukt dat hierover nog geen richtinggevende (kaderstellende) besluiten door de gemeenteraad zijn genomen.

De producten zijn geplaatst op participatie-site www.onsdoesburg.nl

3.2 Definitiefase

In deze fase gaat het om voldoende duidelijk te krijgen op welke wijze wordt toegewerkt naar een verkoopbare bouwkaai: de kavel wordt bouwrijp gemaakt en voorzien van een bouwtitel. In deze fase wordt nagedacht over wie allemaal bij het project wordt betrokken, maar ook wat zijn/haar rol hierin is. Beschikbare middelen (tijd en geld), de wijze waarop over het project intern en extern wordt gecommuniceerd en de wijze waarop de projectorganisatie vorm wordt gegeven, zijn hierin essentieel.

Het in deze fase op te leveren product is:

- c. Dit Projectplan;

3.3 Ontwerpfase

Volledige duidelijkheid moet worden verkregen over de ruimtelijke kaders en over het uiteindelijke bouwprogramma. De stedenbouwkundige voorverkenning van het Gelders Genootschap wordt hiervoor op onderdelen uitgewerkt tot een ontwerp.

Gemeente voert overleg met zorgpartijen en stemt de te huisvesten aandachtsgroep af met buurgemeenten en met de Stadsregio. Gehandeld wordt volgens het vastgesteld Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen. Hier is een rol weggelegd voor Team Samenleving. Dit ook indachtig de motie die door de gemeenteraad bij vaststelling van de woonzorgwelzijnvisie is aangenomen inhoudende dat hij het college opdraagt om:

de visie uit te breiden met een addendum waarin met inbreng van zorg- en welzijnsorganisaties de wijze wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de grote uitdagingen in welzijn en zorg; nu en in de nabije toekomst.

Het in deze fase op te leveren product is:

- d. Raadsbesluit ter vaststelling van de ruimtelijke kaders (en woonzorgprogramma)

3.4 Voorbereidingsfase

Wanneer kaders zijn vastgesteld kan worden gewerkt aan:

1. de wijziging van het omgevingsplan om zo de gewenste bouwtitel te verkrijgen. Een adviesbureau wordt gecontacteerd om alle noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken uit te voeren. Hieraan vooraf wordt een omgevingstafeloverleg belegd waarin alle belanghebbenden en wettelijke adviseurs de gelegenheid krijgen om op het ontwerp te reageren en aandachtspunten mee te geven voor de vertaling van het ontwerp naar een omgevingsplan.
2. Het opstellen van een concept verkoopleidraad. Hierin worden onder andere voorwaarden gesteld ten aanzien van het duurzaam inrichten van de buitenruimte en wordt binnen de kaders van het vast te stellen omgevingsplan bandbreedten aangegeven ten aanzien van bouwmassa, parkeren op eigen terrein en het woonzorgprogramma.

Ad 2:

In overweging wordt gegeven om voorafgaande aan het uitschrijven van een tender een marktconsultatie te houden onder potentieel geïnteresseerde ontwikkelaars. Dit met als doel om tot een nog betere (realistische) uitvraag te komen.

Het wijzigen van het omgevingsplan wordt in procedure gebracht en de verkoopprocedure gestart.

De in deze fase op te leveren producten zijn:

- e. Een vastgesteld ontwerp omgevingsplan
- f. Een door het college geaccordeerde verkoopleidraad
- g. Een onherroepelijk omgevingsplan
- h. Een met een ontwikkelende partij gesloten koopovereenkomst (gevolgd door een leveringsakte).

3.5 Realisatiefase

Met de afronding van de ontwerpfase stopt in feite de directe bemoeienis van de gemeente. In feite gaat het dan nog om het op verzoek van de eigenaar/ontwikkelaar verstrekken van de nodige vergunningen. Het is aan de koper/eigenaar om hiervoor de vereiste vergunningen aan te vragen.

Advisering en toezicht op de te realiseren bouwwerken is gedelegeerd aan de ODRA. Team Buitenbeheer houdt toezicht op onder andere of het verzamelriool op juiste wijze op het gemeentelijk rioolstelsel wordt aangesloten.

Het in deze fase op te leveren product is:

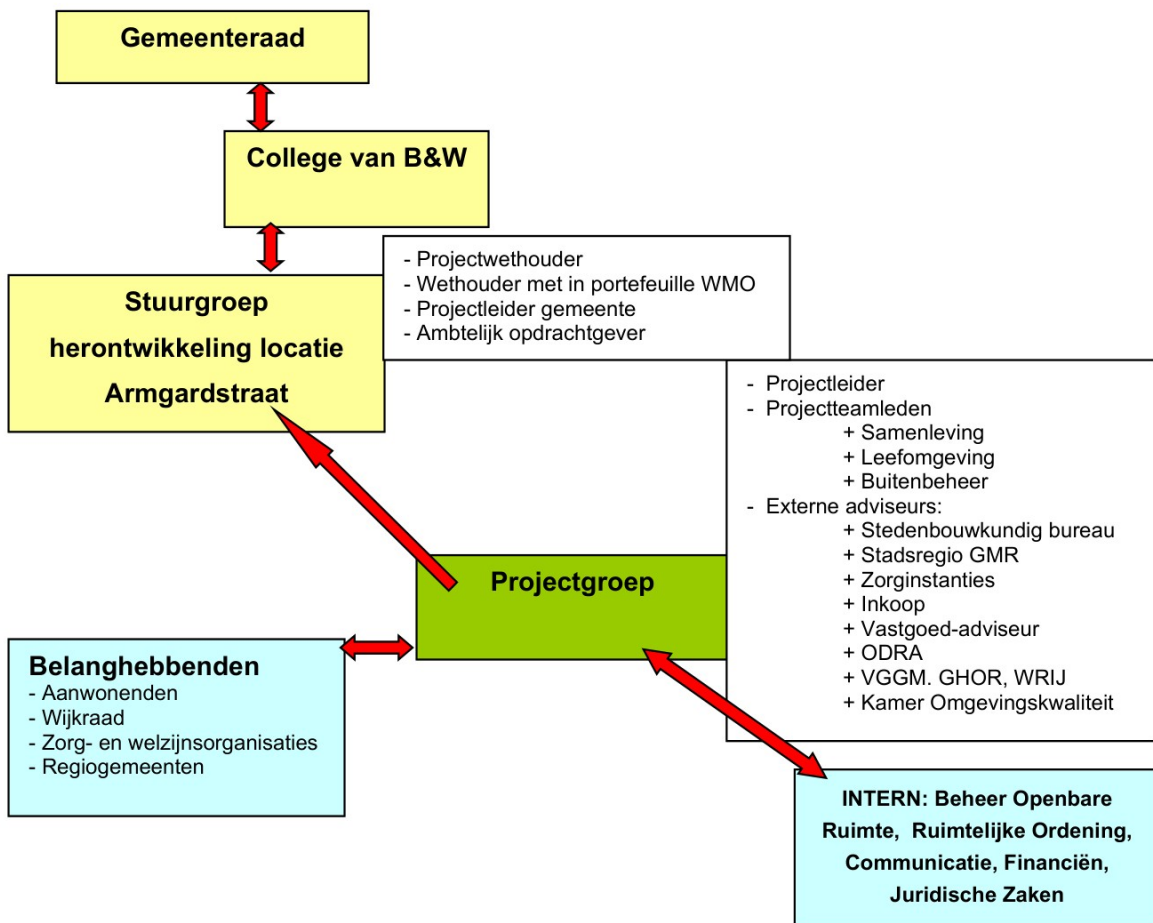
- i. Een woonzorggebouw met toebehoren dat onder andere voldoet aan de hierover gemaakte afspraken in de koopovereenkomst c.q. leveringsakte.

3.6.Nazorgfase

P.M.

4. PROJECTORGANISATIE, INFORMATIE EN COMMUNICATIE

4.1 Organisatiestructuur en betrokken partijen



In dit organogram vormt de Projectgroep met zijn multidisciplinaire samenstelling de spil in het geheel. De projectleider informeert Stuurgroep en College. College informeert periodiek de Gemeenteraad over de voortgang.

Belanghebbenden, waaronder omwonenden worden geïnformeerd over de voortgang via onder andere het digitaal platform www.onsdoesburg.nl. Op dit platform worden fase-producten geplaatst. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om via dit digitale platform en tijdens de procedure tot wijziging van het omgevingsplan hun respectievelijke inbreng te leveren en eventuele zienswijzen in te dienen. Het uiteindelijke omgevingsplan wordt óf door de gemeenteraad, óf door het college vastgesteld.

Voorstel aan raad is om bij vaststelling stedenbouwkundige kaders, het te zijner tijd vast te stellen omgevingsplan te delegeren aan het college. Dit met als doel om de procedure te verkorten, zoals wordt beoogd in de Omgevingswet.

4.2 Rolverdeling

Gemeentelijke deelname

De kernleden van de projectgroep (de betrokken disciplines) zijn per ontwikkelingsfase **blauw** geaccentueerd.

Alle betrokken disciplines dienen tenminste in de gelegenheid worden gesteld om kennis te nemen van deze opgave (project). Allen worden uitgenodigd om ná vastgesteld projectplan de project startup bij te wonen.

Initiatief- / definitiefase:

- ✓ Team Leefomgeving: **Ruimtelijke Ordening, Vastgoed (beheer & verkoop)**
- ✓ Team Samenleving: **Zorg en welzijn**
- ✓ Team Buitenbeheer (Riolering, Groen & Verkeer)
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Financiën, Communicatie, Juridische zaken, Inkoop

Ontwerpfase:

- ✓ Team Leefomgeving: **Ruimtelijke Ordening, Vastgoed (beheer & verkoop)**
- ✓ Team Buitenbeheer (Riolering, Groen & Verkeer)
- ✓ Team Samenleving: **Zorg en welzijn**
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Communicatie

Werkoverleggen / bijeenkomsten met:

- ✓ Stedenbouwkundige
- ✓ Zorg- en welzijnsinstellingen
- ✓ Stadsregio GMR inzake de te huisvesten aandachtsgroep

Voorbereidingsfase:

- ✓ Team Leefomgeving: **Ruimtelijke Ordening, Vastgoed (beheer & verkoop)**, Erfgoed, Milieu
- ✓ Team Samenleving: **Zorg en welzijn**
- ✓ Team Buitenbeheer: Riolering, Groen, Verkeer,
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Financiën, Communicatie, Juridische zaken, Inkoop

Werkoverleggen / bijeenkomsten met:

- ✓ Omwonenden
- ✓ Kamer Ruimtelijke Kwaliteit
- ✓ Team Buitenbeheer (Riolering, Groen & Verkeer)
- ✓ Team Leefomgeving, interne en externe adviseurs (Omgevings-tafeloverleg)
- ✓ Externe adviseurs voor het opstellen van ontwerp omgevingsplan en verkoopleidraad
- ✓ Notaris (voor levering bouwgrond)

Realisatiefase:

- ✓ Team Leefomgeving: Riolering, Groen, ODRA

Werkoverleggen / bijeenkomsten met:

- ✓ Ontwikkelaar / grondeigenaar over omgevingsvergunning en Programma van eisen inzake inrichting van buitenruimte rondom woonzorggebouw

Nazorgfase:

- ✓ P.M.

Genodigden voor de te organiseren startup bijeenkomst d.d. 2 december 2024:	
Organisatie hiervan ligt bij	en (Team Leefomgeving):
Team Leefomgeving:	
Team Buitenbeheer:	
Team Samenleving:	
Team Bedrijfsvoering:	
Managers:	(ambtelijk opdrachtgever),

4.3 Informatievoorziening en communicatie

Projectgroep functioneert als overlegorgaan op operationeel niveau. Voorzitterschap en secretariaat wordt verzorgd door de projectleider

Stuurgroep ontvangt van de projectleider informatie over voortgang van het project (mondeling of per E-mail).

College van B&W ontvangt informatie in de vorm van een advies en mondelinge toelichtingen over voortgang van het project door de portefeuillehouder.

Raad ontvangt periodiek informatie over voortgang in een RIB of mondelinge toelichting van het college (portefeuillehouder)

Omwonenden: Zij ontvangen in de ontwerpfasen van gemeente informatie over ontwerpen en tussenproducten, en worden gestimuleerd hierover mee te praten via www.onsdoesburg.nl.

5. PLANNING

4 ^{de} kwartaal 2024	Bespreking concept Projectplan met projectgroepleden en in PFO / Vaststellen Projectplan door het college
1 ^e kwartaal 2025	Installatie projectgroep (maken van werkafspraken) / bespreking met regiogemeenten te huisvesten aandachtsgroepen / contracteren bureau voor opstellen ontwerp omgevingsplan
2 ^{de} kwartaal 2025	Vaststellen ontwikkelingskaders (inclusief programma) én delegatie vaststelling omgevingsplanwijziging aan college door de raad
3 ^{de} kwartaal 2025	Contracteren bureau voor het schrijven van verkoopleidraad
4 ^{de} kwartaal 2025	In procedure brengen wijziging van het omgevingsplan
1 ^e kwartaal 2026	Sloop gymzaal (na getroffen mitigerende maatregelen) *** / Vaststellen verkoopleidraad (facultatief: na voorafgaande marktconsultatie)
2 ^{de} kwartaal 2026	Vaststellen gewijzigd omgevingsplan door college / start verkoop bouwkaavel
2 ^{de} helft 2026	Verkoop bouwkaavel (het is daarna aan de ontwikkelaar/exploitant om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en het beoogde woonzorgprogramma te realiseren.
.....	

*** valt buiten de te ondernemen activiteiten van deze projectopdracht. Wél dient gebouw alvorens de bouwgrond te kunnen verkopen te zijn gesloopt (zie 2.7.1).

6. DE MIDDELEN

Benodigd:

1. Opstellen schetsontwerp voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders	5.000
2. Opstellen ontwerp wijziging omgevingsplan (inclusief onderzoeken)	15.000
3. Leges procedure wijziging omgevingsplan, circa € 5.000	p.m.
4. Opstellen verkoopleidraad i.s.m. gemeente, bepalen verkoopstrategie	7.500
5. Onvoorzien	5.000

Totaal (1,2,4 en 5) **32.500**

Beschikbaar:

6. Resterend budget Ruimtelijke Ordening 2024	20.000
7. Revolverend fonds (€ 75.000)	12.500

Totaal (6, 7) **32.500**

Ad 3

Voor de hand liggend is om de legeskosten uiteindelijk te betalen uit de opbrengst verkoop bouwka­vel. Dit geldt in principe voor alle nu te maken plan­voor­be­rei­dingskosten. Kosten die anders -wan­neer de bouwka­vel zonder bouw­ti­tel wordt ver­kocht- door de ont­wik­ke­laar/koper moeten worden ge­maakt.

Ad 6

- ✓ In de IBB2024 is een bedrag van 20.000,- 'gereserveerd' met omschrijving "Deskundige- en plankosten herontwikkeling Armgardstraat 2a (sporthal naar woonzorglocatie)". Dit betreft een legesoverschot.
- ✓ De sloopkosten bedragen inclusief begeleiding en voorbereiding ongeveer € 30.000,- gebaseerd op een offerte van een sloopaannemer. Dit is exclusief mitigerende maatregelen voor verplaatsing vleermuizen kolonie (inschatting kosten: € 7.500)..
- ✓ Bij eerdere gelegenheid is een netto grondopbrengst becijferd van € 275.000. Dit bedrag is exclusief de geraamde sloopkosten van € 30.000. Voornoemde € 275.000 is reeds ingeboekt ter dekking van de voorziening "onderhoud gemeentelijke gebouwen".
- ✓ Een simpel rekensommetje laat zien dat wanneer de bouwka­vel mét bouw­ti­tel wordt ver­kocht voor ten­min­ste € 350.000 ex­clu­sief BTW ² (is € 250 /m2) alle kosten en de op voor­hand aan­ge­ga­ne ver­plich­tingen uit de grondopbrengst be­taald kun­nen wor­den.
- ✓ Niet op­ge­no­men zijn de am­telijke uren ad € 140 per uur; Niet­temin is het zin­vol om tijd te schrij­ven, zo­dat ach­teraf bij een hogere opbrengst bouwka­vel deze uren eventueel kun­nen wor­den ver­re­kend.

² Is 275.000 + 30.000 + 32.500 + 5.000 (leges) + 7.500 (mitigerende maatregelen vleermuizen + afronding) maakt € 350.000.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen