

## **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (DEFINITIEF CONCEPT)**

### **Project Flora 23 (vervanging van 59 PéGé-woningen in de wijk De Ooi te Doesburg)**

#### **De ondergetekenden:**

1. De gemeente Doesburg, te dezen rechtsgeldig krachtens een volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door wethouder A.M. Boone handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders, d.d. 22-02-2022 (B-2);

hierna te noemen: 'de Gemeente'

en

2. Stichting Woonservice IJsselland, gevestigd aan De Linie 1 te Doesburg, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw S. Hakstege, handelend in haar hoedanigheid van directeur - bestuurder;

hierna te noemen: 'WIJ'.

Partijen onder 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen';

#### **hebben bij het sluiten van deze overeenkomst in aanmerking genomen dat:**

- A. de gemeente naar een evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en vestigingsklimaat streeft, zoals verwoord in de door de gemeenteraad van Doesburg in juni 2021 vastgestelde toekomstvisie 2040. Daarbij wordt ingespeeld op de participatiemaatschappij, en wordt "oog voor elkaar" benadrukt, en dat dit "omzien naar elkaar" beter tot zijn recht kan komen in mixed buurten en mixed wijken;
- B. een toenemende druk op de woningmarkt is waar te nemen, waardoor gemeenten en corporaties door het rijk worden aangespoord versneld woningen te bouwen, en dat hiervoor alle gemeenten in de stadregio Arnhem Nijmegen met provincie en rijk een woondeal hebben gesloten;
- C. de afmetingen van het woonveld: Ribesstraat-Van Tuylplein-Prunusstraat (hierna te noemen: locatie RTP), gelegen in wijk De Ooi, een uitgelezen kans bieden om -na sloop van de bestaande woningen- extra woningen door verdichting toe te voegen;
- D. de vraag naar toekomstbestendige woningen door vergrijzing toeneemt, alsook de behoefte aan kleinere woningen door een toenemend aantal een- en tweepersoonshuishoudens groeit, en dat door kleinere woningen te bouwen op woonlocatie RTP het totaal aantal woningen kan toenemen, waardoor meer huishoudens kunnen worden bediend, en
- E. door op locatie RTP een gevarieerd woonprogramma te realiseren in wijk De Ooi, meer balans komt in de woningvoorraad; een wijk die gekenmerkt wordt door een groot aandeel eengezinswoningen.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



**Komen het volgende overeen:**

**Artikel 1 Definities \*\*** (in alfabetische volgorde)

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. **Duurzaamheidseisen:** De te bouwen woningen dienen te voldoen aan wettelijke eisen omtrent energiebesparing en -opwekking. Bij het aangaan van deze overeenkomst moeten woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG)
2. **Gebiedsexploitatie:** Een berekening van alle kosten en opbrengsten van maatregelen welke noodzakelijk zijn om a) de grond bouw- en woonrijp te maken en b) de woningbouw te realiseren.
3. **Openbare ruimte:** Buitenruimten die na realisatie in eigendom en beheer van de gemeente komen en/of blijven. Hier moet in zijn algemeenheid worden gedacht aan wegen inclusief bermen, groenstroken en de op of in de openbare ruimten aangebrachte lichtmasten, straatmeubilair en ondergrondse infrastructuur in de vorm van kabels en leidingen.
4. **Ontwikkelingsprogramma:** Het geheel aan maatregelen, investeringen en werkzaamheden nodig voor de realisatie van de nieuw te bouwen woningen en voor de transformatie en aanleg van de openbare ruimte rondom deze woningen. In grote lijnen is het programma op te splitsen in een woningbouwplan (ontwikkelaar) en inrichtingsplan openbare ruimte (gemeente).
5. **Parapluplan parkeren van 28-6-2018:** toetsingskader voor het minimaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen per woningcategorie / per functie
6. **Projectgebied:** Het gebied waar woningen worden vervangen en de aangrenzende straten en plantsoenen worden gerevitaliseerd. Een en ander zoals aangegeven op de tekening van het stedenbouwkundig plan (**bijlage 1**).
7. **Projectgroep:** De door directie van WIJ en door het College van burgemeester en wethouders aangewezen medewerkers, die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de planvoorbereiding en planrealisatie én voor een adequate afstemming van het bouwproces (corporatie) en het proces van herinrichting van de openbare ruimte (gemeente).
8. **Stedenbouwkundig plan (verkenning):** Het in opdracht van de Ontwikkelaar opgestelde stedenbouwkundig plan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 21 april 2022 (**bijlage 1**).
9. **Stuurgroep:** Leden van de Directie van WIJ, verantwoordelijk wethouder (met ambtelijk ondersteuning).

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



## Artikel 2 Doel en strekking van de overeenkomst

1. Het doel van de overeenkomst is te onderzoeken in hoeverre Partijen kunnen komen tot een kwalitatief aanvaardbaar ontwikkelingsprogramma zoals gedefinieerd in artikel 1, onder 4. Dit programma betreft in het bijzonder locatie RTP.
2. Uit het in het eerste lid bedoelde onderzoek moet blijken of:
  - a) partijen tot een kwalitatief, ruimtelijk en financieel-economisch aanvaardbaar en realiseerbaar plan kunnen komen;
  - b) partijen overeenstemming kunnen verkrijgen over de wijze waarop en onder welke voorwaarden en uitgangspunten het ontwikkelingsprogramma kan worden gerealiseerd, en dat – als dat het geval is- een realisatieovereenkomst gesloten wordt.

## Artikel 3 Het ontwikkelingsprogramma

1. Het ontwikkelingsprogramma bestaat in grote lijnen uit:
  - a. circa 60 nieuwbouwwoningen op locatie RTP (ter vervanging van de 36 eengezinswoningen). Woningen worden anders op locatie gesitueerd, waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Deze bouwlocatie is groot circa 9.300 m<sup>2</sup> (dit is inclusief de openbare weg Prunusstraat (circa 750 m<sup>2</sup>) en inclusief midden in deze bouwlocatie gelegen "postzegel" gemeentegrond, waarop een trafo van Liander staat (32m<sup>2</sup>);
  - b. vervanging van de 11 eengezinswoningen op locatie Notestraat Deze bouwlocatie is groot 2.296 m<sup>2</sup>;
  - c. vervanging van de 12 eengezinswoningen op locatie Betulastraat. Deze bouwlocatie is groot circa 2.265 m<sup>2</sup>;
  - d. van het netto aantal toe te voegen woningen (dit zijn er naar verwachting circa 25) zullen er minimaal:
    - i. 6 worden gerealiseerd in de vrije sector huur én
    - ii. de overige woningen in de sociale huursfeer waarvan 10 tussen de tweede aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens;<sup>2</sup>
  - e. het boven op het handhaven van het bestaande aantal parkeerplaatsen toevoegen van minimaal 1,6 tot 1,8 parkeerplaats per extra toe te voegen woning conform het Parapluplan parkeren.<sup>3</sup>
  - f. het afkoppelen van regenwater waarbij dit water zoveel mogelijk in de omgeving wordt vastgehouden door infiltratie in de bodem (wadi) en/of door het af te voeren naar waterbassins (kwelsloot met overstort, retentievijver). Hierover vindt overleg plaats met Waterschap Rijn en IJssel;
  - g. Het herinrichten van de openbare ruimte op in ieder geval locatie TRP.

<sup>2</sup> anno 2022 hebben we het dan over huurbedragen tussen € 633 en € 720

<sup>3</sup> Partijen spreken af of er aanleiding is om een lagere parkeernorm vast te stellen als gevolg van a) voldoende parkeerplaatsen op redelijk korte afstand (Burgemeester Keiserplein) en b) de alhier tevens te bouwen toekomstbestendige woningen voor de doelgroep ouderen

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



#### Artikel 4      Uitgangspunten

Uitgangspunten voor het ontwikkelingsprogramma zijn:

- de stedenbouwkundig visie (**bijlage 1**); <sup>4</sup>
- toekomstvisie Doesburg 2040 van 28 juni 2021;
- strategie beïnvloeding verbetering woningmarkt Doesburg 2021 van Stichting WIJ;
- pilot Project Aardgasvrije Wijk De Ooi;
- wet- en regelgeving op het gebied van bouwen;
- groenstructuurplan Doesburg 2012;
- watervisie De Ooi – Doesburg 2021;
- Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren (AVOI) 2015 en Handboek ondergrondse Infrastructuur 2016;
- Boombeheer- en boombeleidsplan Doesburg 2014.

#### Artikel 5      Onderzoekselementen

1. Ter beoordeling van de ruimtelijke en financieel-economische haalbaarheid van het ontwikkelingsprogramma worden de volgende onderzoeken uitgevoerd:
  - a. de meest gereede planvorm en de daarmee samenhangend te voeren planologische procedure;
  - b. de mogelijkheden en wenselijkheid tot optimalisatie van (bouw)programma en inrichting van de openbare ruimte;
  - c. de wijze waarop de woningen het beste duurzaam en tegen zo laag mogelijke kosten energiezuinig kunnen worden gerealiseerd. Dit met in achtneming van de voorwaarde dat de woningen worden aangesloten op het warmtenetwerk (PAW De Ooi), als dit netwerk op moment van bouwen beschikbaar is of komt.
  - d. de wijze waarop de openbare ruimten rondom de nieuwbouwlocaties TRP, Notenstraat en Betulastraat wordt (her)ingericht, daarbij rekening houdend met duurzaamheidsaspecten en het beperken van structurele lasten van onderhoud en beheer;
  - e. de wijze waarop het riool op de drie te onderscheiden locaties wordt aangepast en mogelijk deels wordt vervangen en
  - f. het vinden van draagvlak onder bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden voor plannen op de drie te onderscheiden locaties

---

<sup>4</sup> Om misverstanden te voorkomen: Niet het aantal berekende toe te voegen parkeerplaatsen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie is bepalend maar dat wat hierover is bepaald onder artikel 3.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



## Artikel 6 Taken en werkzaamheden

### A Taken en werkzaamheden van WIJ:

- a. het verkrijgen van draagvlak en instemming van de zittende huurders over alternatieve huisvesting tijdens de verschillende uitvoeringsfases;
- b. communicatie met omwonenden over planvorming en planning voor het verkrijgen van een zo breed mogelijk draagvlak;
- c. het uitvoeren van onderzoeken op gebied van onder andere flora & fauna, bodem, verkeer en archeologie ter onderbouwing van de ruimtelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid (voor i.i.g. locatie TRP);
- d. het voorbereiden van de sloop van de te vervangen woningen c.a. (onderzoek naar beschermde flora & fauna en aanwezigheid van asbest);
- e. het vervaardigen van een woningbouwplan op basis van het stedenbouwkundig plan
- f. het laten opstellen van een ontwerp bestemmingsplan, waarin alle noodzakelijke onderzoeken, genoemd onder c, worden toegelicht ter onderbouwing van de planologische haalbaarheid;
- g. het bespreken van de woningbouwplannen in verschillende stadia met onder andere Raad van Commissarissen (investering, financiering), Gemeentebestuur, Bewonerscommissie, Bewonersraad, Wijkraad, Welstandscommissie en Projectorganisatie;

*Het aanvragen van de nodige vergunningen (omgevings- en sloopvergunning) komt in de realisatieovereenkomst.*

### B Taken en werkzaamheden van de Gemeente:

Daar waar herverkaveling aan de orde is (i.i.g. op locatie TRP):

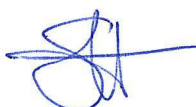
- a. het voeren en begeleiden van de planologische procedure voor de nieuwbouw
- b. het uitvoeren van onderzoeken naar, onderhoudsstaat van bestrating, lichtmasten, straatmeubilair et cetera;
- c. het opstellen van een inrichtingsplan (inclusief rioleringsplan) voor de openbare ruimte met directiebegroting;
- d. het bespreken van inrichtingsplan openbare ruimte in verschillende stadia met onder andere Ontwikkelaar, Gemeentebestuur, bewoners en omwonenden;
- e. zorgen voor voldoende financiering van de netto investeringslast;

*Het verlenen van de noodzakelijke vergunningen en instemmingen et cetera wordt vastgelegd in de realisatieovereenkomst, alsook de gemeentelijke inspanningen in de openbare ruimte, waarvoor dan -voor zoverre dit niet kan worden bekostigd uit lopende budgetten en een bijdrage van de corporatie- een projectbudget wordt aangevraagd door het college bij de gemeenteraad.*

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



**C Gezamenlijke taken van Partijen:**

- a. het vinden van voldoende draagvlak voor het ontwikkelingsprogramma bij bewoners en omwonenden;
- b. het bereiken van overeenstemming over een grondruil overeenkomstig de definitieve stedenbouwkundige visie, en
- c. het opstellen van een gebiedsexploitatie (t.b.v. een eventuele door rijk en/of provincie beschikbaar te stellen projectsubsidie en voor het beschikbaar stellen van projectfinanciering door RvC en Gemeenteraad)

**Artikel 7 Projectorganisatie**

1. Partijen zullen ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden voortvloeiende uit de uitvoering van deze overeenkomst een planning vaststellen.
2. Voor de planvoorbereiding en -uitvoering wordt een projectgroep ingesteld waarin vertegenwoordigers en/of opdrachtnemers van beide partijen deelnemen.
3. In de projectgroep
  - worden concepten besproken en wordt besluitvorming over onder andere financiële en relevante planologische en programmatische onderwerpen voorbereid;
  - informeren de leden elkaar over de voortgang.

**Artikel 8 Bijdrage WIJ in de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte**

1. WIJ betaalt 25% van de kosten gemoeid met de herinrichting van dat deel van de openbare ruimte dat een rechtstreeks gevolg is van de (voorgenomen) nieuwbouw. De kosten voor herinrichting zijn globaal geraamd op € 1.000.000 tot € 1.200.000 exclusief BTW.<sup>5</sup>
2. Voornoemde herinrichtingskosten zijn inclusief de kosten voor gemeentelijke planvoorbereiding- en planbegeleiding.
3. Wanneer de kosten op basis van een herinrichtingsplan hoger dreigen uit te pakken dan voornoemde € 1.200.000, treden Partijen met elkaar in overleg over noodzakelijke bezuinigingen. Dit in het besef dat genoemd bedrag moet worden gezien als absoluut maximale investeringsbedrag in de openbare ruimte.

**Artikel 9 Beoordeling resultaten/bijstelling van de plannen**

1. De resultaten van de verschillende onderzoeken, schetsplannen et cetera worden besproken en becommentarieerd in de projectgroep en –waar nodig- ter goedkeuring voorgelegd aan burgemeester en wethouders, alsmede aan het besluitvormingsorgaan van de Woningcorporatie.
2. Wanneer de producties (ook na eventuele aanpassingen) niet door beide Partijen worden goedgekeurd, hebben Partijen elk afzonderlijk het recht de onderhavige overeenkomst te ontbinden zonder dat over en weer aanspraak gemaakt kan worden op vergoeding van schade of kosten, in welke vorm dan ook.

---

<sup>5</sup> Voornoemd bedrag is gerelateerd aan de herinrichtingskosten in het project 95 PeGe-woningen.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



3. Onverminderd het bepaalde in het volgende lid stellen burgemeester en wethouders alvorens een besluit te nemen over het aangaan van een realisatieovereenkomst op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van de tot dan toe bereikte resultaten ter kennis van het college te brengen.
4. Goedkeuring van de Gemeenteraad is vereist voor:
  - a. het bestemmingsplan (wanneer dit bij het aangaan van deze overeenkomst niet met instemming van de Gemeenteraad aan het college wordt gemandateerd) en
  - b. een beschikbaar te stellen projectsubsidie, in het geval financiering van de kosten gemoeid met de herinrichting van de openbare ruimte niet volledig kan worden bekostigd uit 1) de verschillende reserves voor vervangingsinvesteringen en 2) de financiële bijdrage van WIJ, daarbij verwijzend naar artikel 8.

#### **Artikel 10 Planning**

1. Partijen streven er naar dat in 2023 kan worden gestart met de bouw. Hierbij zijn de te doorlopen procedure om tot de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen te komen maatgevend.
2. De hiervoor opgestelde planning is als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.

#### **Artikel 11 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging**

1. De onderhavige overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum ondertekening door Partijen en duurt tussen Partijen voort totdat de taken en werkzaamheden zoals omschreven in artikelen 5 en 6 zijn afgerond en tot een positieve beoordeling leiden, zoals verwoord in artikel 9.
2. Deze overeenkomst eindigt:
  - a. in geval Partijen een beëindiging gezamenlijk overeenkomen;
  - b. wanneer Partijen een realisatieovereenkomst sluiten (en aldus de beoordeling van de tot dan toe geboekte resultaten, zoals beschreven in het 1<sup>e</sup> lid van dit artikel, positief is).

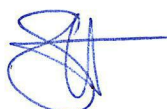
#### **Artikel 12 Gewijzigde omstandigheden**

1. Indien als gevolg van een wijziging van omstandigheden ongewijzigde uitvoering van de onderhavige overeenkomst onmogelijk wordt en/of in redelijkheid niet meer van alle Partijen kan worden gevergd, treden Partijen met elkaar in overleg met als doel om indien mogelijk, met inachtneming van het doel, zoals omschreven in artikel 2, te komen tot aanpassing daarvan.
2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 14 van toepassing.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:



### **Artikel 13 Niet-afdwingbaarheid van nadere contractvorming**

Indien onderhandelingen over de totstandkoming van (nadere) overeenkomsten, ondanks de inspanningsverplichting die op basis van goede trouw op Partijen rust, niet tot overeenstemming leiden, kan geen der Partijen het sluiten van (nadere) overeenkomsten eenzijdig afdwingen.

### **Artikel 14 Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan van welke aard of omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Arnhem.

### **Artikel 15 Slotbepalingen**

1. De bij deze overeenkomst gevoegde bijlage(n), door beide Partijen afzonderlijk ondertekend, maakt deel uit van deze overeenkomst.
2. In geval bepalingen of aanwijzingen in de bijlage(n) afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst zelf is bepaald, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

### **Artikel 16 Bijlagen**

Bij deze overeenkomst behoren als bindende bijlagen:

1. Stedenbouwkundige visie SRO, d.d. december 2022 (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2022).
2. Planning

### **Aldus overeengekomen en ondertekend op 7 mei 2022**

voor de Gemeente Doesburg,

voor Stichting Woonservice IJsselland

A.M. Boone, projectwethouder

S. Hakstege, directeur bestuurder

Paraaf Gemeente:

Paraaf Stichting WIJ:





## Planning (inclusief belangrijkste communicatiemomenten)

(bijlage 2 bij de samenwerkingsovereenkomst project Flora 23)

Ondertekend voor gezien: Gemeente:

Stichting WIJ:

	<b>Doorlooptijd:</b>	<b>Onderwerp:</b>	<b>Toelichting:</b>
1-1-22	Start	Formele aanbidding stedenbouwkundig plan	Is verzoek tot het in principe verlenen van planologische medewerking én verzoek tot grondruil
1-5-22	Drie tot zes maanden	Besluit principe medewerking wijziging bestemming + medewerking tot grondruil c.a. sluiten samenwerkingsovereenkomst	Wordt geïntegreerd advies aan B&W (intern omgevingsstafel overleg)
	13 april commissie VROM	Communicatie stakeholders en bewoners wordt tegelijk gestart met het moment waarop de stukken naar de gemeenteraad gaan.	Dat betekent in afstemming met corporatie een gezamenlijk persbericht uitdoen en informatie geven naar de betrokken bewoners over het voorgenomen project (gemeenschappelijk doel). Als het mogelijk is kan een combinatie gemaakt worden met communicatiemiddelen project PAW de Ooi (wijknieuws).
	21 april besluit raad	Gezamenlijk bericht over besluit en verdere planning.	Lead ligt bij corporatie, bericht wordt afgestemd met gemeente. Op 7 mei wordt de omgeving via een "inloop-bijeenkomst" geïnformeerd.
1-11-22	Vier tot zes maanden	Ruimtelijke onderbouwing voor vast te stellen bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid) / planvoorbereiding herinrichting openbare ruimte.  Tussentijds werkt de gemeente de wijzigingsbevoegdheid uit.	In deze periode moet ook duidelijk worden welke investering met de herinrichting is gemoeid en hoe dit te financieren.  Gelet op de komende Omgevingswet (van uitgaande dat deze 1 januari 2023 in werking treedt) dient voortijdig de inwerkingtredingsdatum het ontwerpplan ter inzage gelegd te worden. Anders dient het plan via de nieuwe methodiek opgesteld en ingediend te worden. Wordt afgeraden.
		Communicatie en participatie met de wijk/stakeholders	Dit is ook het moment waarop de communicatie en participatie met de wijk plaatsvindt. Zoals vormgegeven in de planvoorbereiding.
1-4-23	Vijf maanden	Onherroepelijk bestemmingsplan* / vaststellen realisatieovereenkomst	Vaststelling door college B&W.  Parallel hieraan subsidiemogelijkheden inventariseren en verzoek tot financiële bijdrage indienen.
Medio juli 2023	8 + 6 weken	Vergunningverlening*	Aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend na afloop van de beroepstermijn bestemmingsplanwijziging (6 weken na publicatiedatum vaststelling bestemmingsplan), mits geen beroep met voorlopige voorziening is ingediend.
		Zodra vergunning is verleend is het een moment om samen met de corporatie, bewoners en gemeente het project voor de uitvoering feestelijk in te luiden. Hierbij komen media/voorlichting en publiekscommunicatie bij elkaar.	

\*Van uitgaande dat geen zienswijze, beroep wordt ingediend.

Waar mogelijk wordt met de nieuwbouw geanticipeerd op het door derden aan te leggen warmtenet.

## Bijlage 1 bij de samenwerkingsovereenkomst:

## Stedenbouwkundige visie inzake de vervanging van 59 woningen in wijk De Ooi (Project Flora 23)



### Herontwikkelingslocaties De Ooi

De wijk De Ooi is de tweede uitbreidingswijk van Doesburg na de tweede wereldoorlog. De wijk is ontstaan in de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw. De Ooi ligt op een eiland tussen de kronkelende oude tak van de Oude IJssel en de nieuwe, gekanaliseerde Oude IJssel. Het water en het groen in de omgeving geven kwaliteit aan het wonen in De Ooi. Vanuit veel plekken in de wijk is het voelbaar of zichtbaar.

De Ooi is een typische jaren '60 wijk met gelijkvormige woonblokken (stempels) en ruime straten. Het winkelcentrum en de voorzieningen liggen centraal in de wijk. Het woningaanbod is gevarieerd. Naast de typische rijeshuizen en flatgebouwen zijn er ook vrijstaande woningen en woningen voor starters en ouderen. De wijk is opgezet met lange rechte straten, waartoe identieke woonblokken staan in een strakke lijn. Rijeshuizen van twee bouwlagen met een kap komen het meest voor. Gestapelde bebouwing staat bij het winkelcentrum en aan de zuidrand. De woonblokken hebben een vaste gevalindeling, waaraan de individuele woning ondergeschikt is. Dit geldt ook voor de appartementenblokken, die strak in het geld en los in het groen staan. De vrijstaande woningen aan de rand van de wijk zijn onderling sterk verschillend van vorm. Hier zorgt de groene achtergrond voor samenhang.

Er is gewerkt aan vernieuwing van de wijk. Het centrumgebied is door een voorbeeld van en ontzorg is vervangende nieuwbouw gerealiseerd tussen de Koppelseweg en de Seringenlaan. Komende plannen zijn de herontwikkeling van de basisschool De Horizon en vervangende nieuwbouw van verouderde huurwoningen op drie locaties in de wijk. Voor deze drie locaties is voordigende ruimtelijke verkenning opgesteld. Het gaat om vervanging van rijwoningen in de Betulastraat, Notenlaan en omgeving Prunusstraat. Deze grondgebonden woningen zijn gedateerd en met de nieuwbouw kan een gevarieerder woningaanbod worden gerealiseerd. Tevens is het dan mogelijk de woningen te verduurzamen en een verdere kwaliteitsimpuls aan de wijk te geven.

Voor alle drie de locaties volgt na een korte analyse een eerste denkrichting voor herontwikkeling.

### Parafen:



1. Analyse Betulastraat



1. Analyse Notenstraat



## Betulastraat en Notenstraat

### Analys

De Betulastraat is een typisch voorbeeld van de stempelstructuur van verkavelings-eenheden die elders ook in de wijk voorkomt. De straat is onderdeel van het tweede bouwblok in een reeks van vier. De basisvorm is een langgerekt, gesloten bouwblok met blokken rijwoningen die in de binnenstraten iets van elkaar verspringen. Alleen de buitenste twee bouwblokken zijn iets anders opgebouwd, waarbij het oostelijke blok een duidelijk andere vorm heeft voor de aansluiting op de omgeving. De twee binnense bouwblokken (waaronder de Betulastraat) hebben een hellere vorm met in de binnenstraten een afwisseling van blokken met 4 en 5 woningen aanse.

Bij de Notenstraat is minder sprake van een stempelstructuur. Het is een afrondend bouwblok aan de rand van de Ooi. Kenmerkend is de scherpe knik aan het begin van de straat die ontstaat door een verdraaiing in de verkaveling. De Notenstraat is een binnenstraat met aan weerszijden twee blokken rijwoningen, die aangrenzende bebouwing aan de rand is ruimer opgezet.

Zowel de Betulastraat als de Notenstraat zijn rustige woonstraten waar vooral de voortuinen bepalend zijn voor het groen. De Betulastraat heeft iets ruimere voortuinen dan de Notenstraat.

### Denkrichtingen

In beide straten gaat het om een gedeeltelijke vervanging van woningen in één straat. De afstemming van de nieuwbouw op de te behouden woning is van belang evens als het behoud van de karakteristieke stempelstructuur. De bestaande situatie biedt hiervoor een goede basis, grote wijzigingen zijn niet aan de orde. Vandaar dat de denkrichting uit gaat van behoud van de bestaande ruimtelijke opzet waarbij uiteraard in typologie nog een differentiatie kan worden aangebracht. Dit betekent in de Betulastraat drie blokken grondgebonden rijwoningen met kleine verspringing ten opzichte van elkaar en een langer middellange bouwblok. In de Notenstraat zijn het twee bouwblokken die in een strakke rooilijn staan. Uitgangspunt voor alle blokken is een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Verder aandachtspunt is de architectuur die gericht moet zijn op samenhang in het gehele straat beeld en dus afstemming vraagt op de te behouden woningen. Ook streven naar vergroening van het straatbeeld waarbij de voortuinen een cruciale rol spelen. In combinatie met eenrichtingsverkeer kan een deel van de huidige tuinen omgezet worden naar openbaar groen in de straat. In ieder geval aanleg van groen in de voortuinen stimuleren en zo mogelijk collectieve vormen inzetten zoals een haag.



1. Schets Beltulastraat



2A. Schets Nafenstraat, 2 woonblokken



2B. Schets Nafenstraat, 3 woonblokken



## Prunusstraat e.o.

### Analys

Het gebied Prunusstraat ligt iets ten noorden van het winkelcentrum van de Oei en redelijk centraal in de wijk. Het is een, in verhouding tot andere blokken in de wijk, ruim opgezet bouwblok. Veel van de bestaande woningen hebben daardoor relatief diepe achtertuinen. Verder grenst het gebied aan een groenstructuur bij het Van Tuylplein die in zuidelijke richting de verbinding legt naar het winkelcentrum en de te herontwikkelen locatie van basisschool De Horizon. Bedoeling is door de groenstructuur te verborgen en woningen rondom een hofje te realiseren. In noordelijke richting eindigt de groenstructuur in een speelfeld die nog niet grenst aan het plangebied.

### Diensteding

Het plangebied heeft een duidelijke omgeving dat gelijk kan worden naar een iets andere invulling dan de bestaande situatie. De ligging centraal in de wijk aan de groenstructuur biedt tevens aanknopingspunten voor een verbijzondering. Er is een denkrichting opgesteld die aansluit op de karakteristieke structuur van de wijk, maar wel met een bredere differentiatie van woningtypen waarbij naast grondgebonden bouw ook stapeling mogelijk is. Dit vanwege de centrale ligging in de wijk en de bestaande en nieuwe groenstructuren. Met de herontwikkeling ontstaat tevens een kans voor een bredere wijkvernieuwing in samenhang met de groenzone en de herontwikkeling van de Horizon.

In het model is een compactere bouwblok gemaakt waardoor in de Prunusstraat een nieuwe, robuuste groenstructuur (wig) kan komen aansluitend op het Van Tuylplein. Aan het groen staan appartementen (tot max. 4 lagen op de hoek). Een aantal blokken rijwoningen (twee lagen met kap) maken dit model compleet. Voor de extra benodigde parkeerplaatsen is een binnenstraat in het nieuwe bouwblok toegevoegd.



### Legenda

-  Appartement
-  Rijwoning
-  Garage/bijgebouw
-  Perceel
-  Terrassen aan groenstrook
-  Openbaar groen met wandelpad
-  Parkeerplaats (hoofsparkeren)
-  (Bestaande) langsparkerplaatsen
-  Boom



Baksteen heeft de hoofdtoneel

Rustige gavelopbouw

Subtiële afwisseling

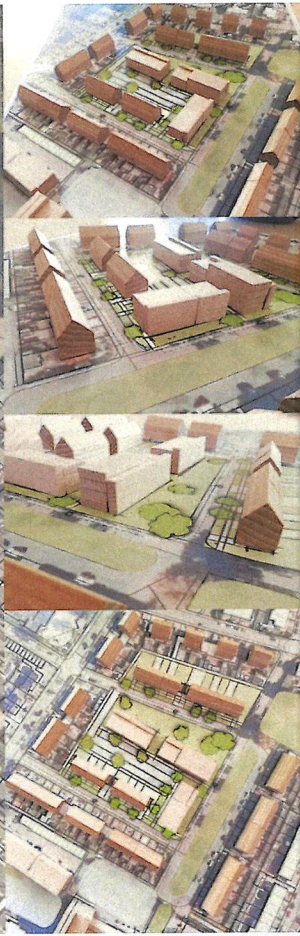
Verbijzandering

Programma	Schets
denkrichtingen	1
Appartementen	42
Bobo-woningen	0
Rijwoningen	19
Totaal	61
Aantal parkeerplaatsen	ca. 45
(x 1,8 p.p./extra won.)	(61,36=25) 211,8=45)



## Denkrichting locatie 3 | Gemeente Doesburg

Ruimte voor vernieuwing | Herstructureringsplan De Oude | januari 2021



### Legenda

-  Appartement
-  Rijwoning
-  Garage/bijgebouw
-  Percelen
-  Terrassen aan groenstrook
-  Openbaar groen met wandelpad
-  Parkeerplaats (haakparkeeren)
-  (Bestaande) langparkeerplaatsen
-  Boom

Programma denkrichtingen	Schets
Appartementen	42
Bebouwingen	0
Rijwoningen	19
Totaal	61
Aantal parkeerplaatsen	ca. 45
(x 1,8 p.p./extra won.)	(61 · 0,75 = 45)

**Hebben gezamenlijk vastgesteld dat:**

- F. er aanleiding is om 59 gedateerde eengezinswoningen in wijk De Ooi, en verspreid gelegen over drie locaties, te slopen en naar behoefte te vervangen voor minder eengezinswoningen en meer kleinere toekomstbestendige woningen;
- G. WIJ over vervangende nieuwbouw overleg heeft gevoerd met de zittende huurders en dat het voornemen tot sloop en nieuwbouw op instemming kan rekenen van minimaal 70% van de huurders en van de Bewonersraad;
- H. de gedifferentieerde nieuwbouw in goede communicatie en participatie met huurders, omwonenden en andere belanghebbenden wordt gerealiseerd;
- I. naast sociale huurwoningen tevens woningen worden gerealiseerd in de vrije sector huur<sup>1</sup> (tot een maandhuur van € 900), waarmee wordt voorzien in de lokale woonbehoefte;
- J. voor de energievoorziening van de woningen, het de bedoeling is om deze woningen aan te sluiten op het in de wijk De Ooi aan te leggen warmtenetwerk, mits op moment van bouwen dit net beschikbaar is;
- K. dit warmtenetwerk is gebaseerd op het onttrekken van warmte uit de naastgelegen rivier;
- L. voor de elektriciteitsvoorziening optimaal wordt ingezet op duurzame energiebronnen zoals zonne-energie;
- M. de te vervangen woningen op locatie RTP zijn gesitueerd op een carré vormig oppervlak van circa 9300 m<sup>2</sup>, en dat deze locatie door zijn gunstige afmetingen mogelijkheden biedt om tot een andere verkaveling te komen, en daarmee tot een verdichting van het aantal terug te bouwen woningen;
- N. deze herverkaveling een wijziging van het bestemmingplan vereist;
- O. naast vervangende nieuwbouw van woningen door Partijen wens en noodzaak wordt onderkend om te investeren in de woonomgeving, hetgeen waar het betreft investeringen die hiervoor door de gemeente moeten worden gedaan, en dit -voor zoverre dit niet kan worden bekostigd uit reguliere onderhouds- en vervangingsbudgetten- dit expliciet instemming van de raad vraagt voor het beschikbaar stellen van een projectbudget.
- P. Los van het bovenstaande een kwart van de investeringskosten in de openbare ruimte, die samenhangen met de herontwikkeling, wordt betaald door WIJ;
- Q. de herstructurering in ieder geval wordt aangegrepen om:
  - het riool, daterende uit de jaren '60, te reviseren
  - een regenwaterriool aan te leggen (waar de bestaande woningen nu nog lozen op een gemengd riool);
  - de onder- en bovengrondse infrastructuur aan te passen
  - het openbaar groen en de parkeervoorzieningen te herinrichten, waarbij de wensen van de omwonenden worden geïnventariseerd en zoveel mogelijk worden geïntegreerd in het inrichtingsplan.
- R. partijen op basis van bijgevoegde stedenbouwkundige visie de financiële haalbaarheid toetsen, en
- S. bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid tevens de mogelijkheden van een door provincie en/of het rijk te verstrekken projectsubsidie worden verkend.

---

<sup>1</sup> De grens voor vrije sectorhuur is anno 2022 bepaald op vanaf € 752,33 (juli 2021)

Paraaf Gemeente:



Paraaf Stichting WIJ:

