

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Projectnaam:	Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning
Projectnummer:	ntb
Opsteller:	S. Schut
Datum:	7 december 2021

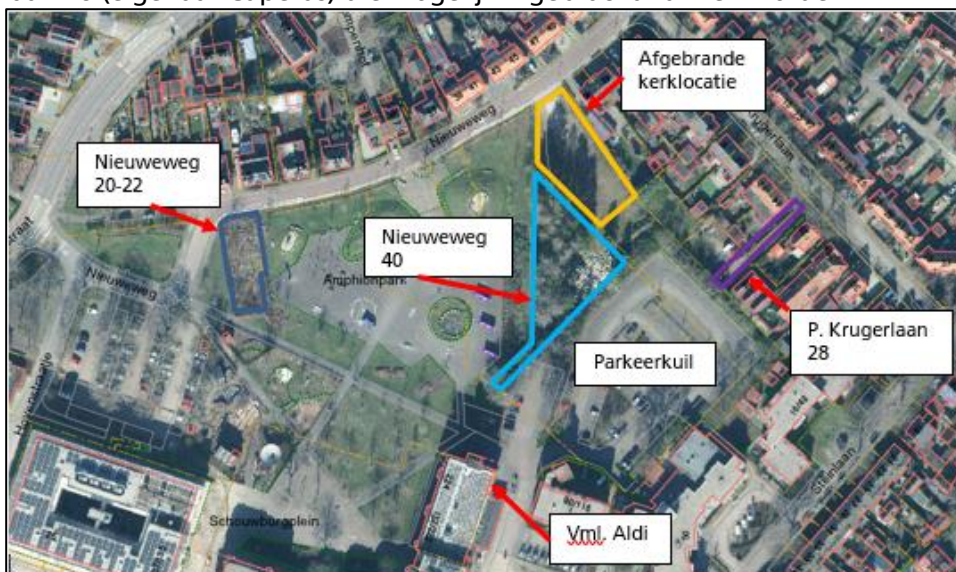
Aanleiding

Al in 2008 is een stedenbouwkundig Programma van Eisen 'De Veentjes' (SPvE d.d. 29 februari 2008), door de raad vastgesteld voor deelgebied de Veentjes. Hierin is al de keuze gemaakt voor 'ontwikkeling' van het gebied en de transformatie naar een 'ontspannen woonwijk'. De bouw- en kredietcrisis heeft gemaakt dat dit plan toen in de ijskast is gezet. Ook later is het transformeren van de Veentjes tot een woongebied met park aan de orde geweest. Dit was één van de speerpunten van de Uitvoeringsagenda Binnenstad 2018 (Stadslab Doetinchem, 2017). Er zijn inmiddels al meerdere plannen als onderdeel van de transformatie Veentjes gerealiseerd (Amphionstaete en transformatie van winkelplint naar wonen). De ontwikkeling die hier wordt voorgestaan, vormt het sluitstuk van het realiseren van een kwalitatief mooi woongebied De Veentjes.

Inleiding

Het Amphionpark e.o. bestaat momenteel uit een stadspark (deels voormalige tijdelijke parkeerplaats), de parkeerkuil ten noordoosten van de voormalige Aldi en enkele percelen die in bezit zijn van particulieren en een tweetal projectontwikkelaars (Kapa Vastgoed en Reinbouw).

Op 26 januari 2021 is door Kapa Vastgoed bij de gemeente Doetinchem (gD) een plan ingediend voor de realisatie van een appartementencomplex op de locatie Nieuweweg 20-22 in het Amphionpark (oude slagerij locatie). Daarnaast is nog niet zo lang geleden de woning van de familie Liebrand aan de Nieuweweg 40 afgebrand (rand Amphionpark). Verder bevindt zich ten noorden daarvan, aan de Nieuweweg, het terrein waar in het verleden een (destijds afgebrande) kerk heeft gestaan. Dit terrein is in eigendom van Reinbouw. Ook zijn er nog een aantal andere zaken die (op termijn) in de omgeving van het park aandacht behoeven. Denk hierbij aan het vertrekken van de Aldi en de gronden aan de Paul Krugerlaan 28 (eigenaar Cuperus) die mogelijk ingebracht kunnen worden.



Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Gelet op voorgaande en omdat het Amphionpark e.o. een waardevolle en belangrijke plek is voor de binnenstad van Doetinchem heeft er op 1 april 2021 een overleg plaatsgevonden tussen de gD, Kapa Vastgoed en Reinbouw over de toekomst van deze locatie. Tijdens het overleg is besproken dat de gD voornemens is om de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de locatie inzichtelijk te krijgen. Waarbij een integrale ontwikkeling de voorkeur heeft op meerdere solitaire ontwikkelingen door te komen tot een integraal plan waarmee het totale gebied De veentjes wordt afgerond. Hiermee worden tevens kansen geboden voor woningbouw, passend binnen de ambitie van Doetinchem 2036. Mede op basis van een verkenning van de stedenbouwkundige mogelijkheden kan door het college een besluit worden genomen over een GO of een NO GO en de te volgen ontwikkelstrategie. Om die reden is door de gD gevraagd om het bouwplan van Kapa voor een appartementencomplex op de locatie Nieuweweg 20-22 on hold te zetten. Hiermee is door Kapa ingestemd. Dit heeft de gD de gelegenheid gegeven om (in een kort tijdsbestek) de stedenbouwkundige mogelijkheden van het Amphionpark e.o. te onderzoeken. Daarom ligt nu voorliggende verkenning voor.

Verkenning Amphionpark e.o.

In voorliggende verkenning is onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige mogelijkheden en de gewenste ontwikkelstrategie voor de locatie Amphionpark e.o.

Een binnenstedelijke ontwikkeling met woningbouw op deze locatie past binnen de ambitie van Doetinchem om de komende 15 jaar circa 5.000 woningen te bouwen en zo door te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. In de verkenning is verder gekeken naar de parkeer-situatie, het park en de koppeling met de stadstuin en naar welk woningbouwprogramma het meest geschikt is.

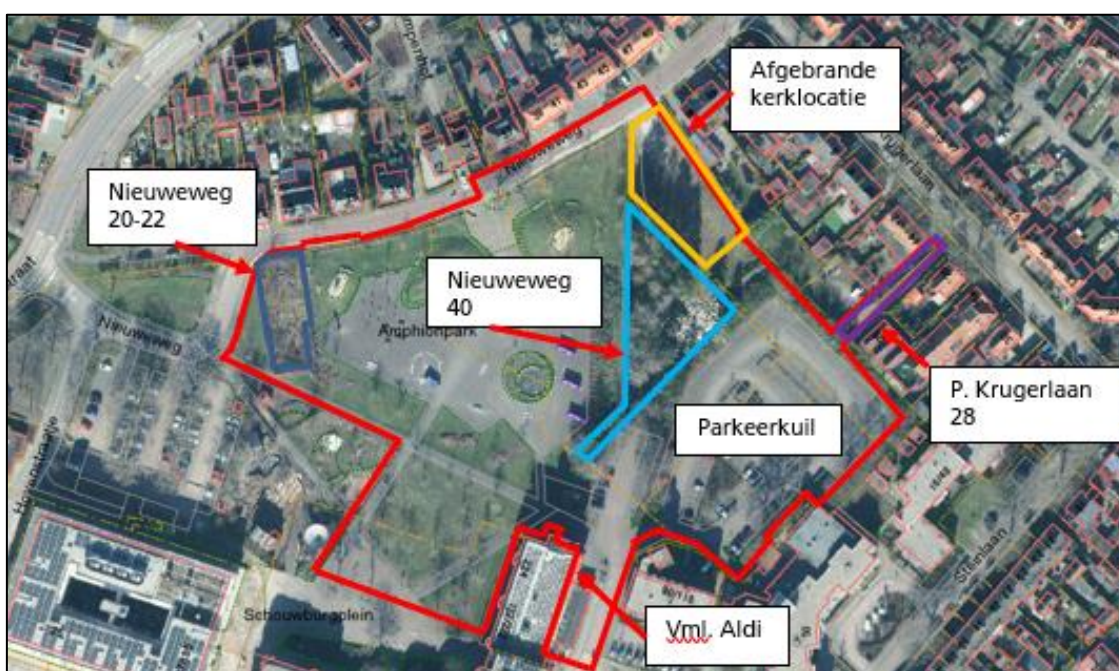
In deze verkenning zijn de volgende onderdelen nader onderzocht en beschreven, conform de bestuursopdracht

1. Inzichtelijk maken van de stedenbouwkundige mogelijkheden van de Amphion-locatie;
2. Op basis van de verkenning aan het college van B&W een advies voorleggen voor een GO-NO GO; bij een GO een advies over de dan te volgen ontwikkelstrategie.

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Projectgebied

De locatie ligt ten noorden van de Veentjes en wordt aan de noord- en westzijde omsloten door de Nieuweweg. Aan de oostzijde bevinden zich de achtertuinen van de woningen die zijn georiënteerd op de Paul Krugerlaan. Ten zuiden zijn de appartementen van woonzorgcentrum Croonemate, de voormalige Aldi met bovenliggende appartementen, de Amphionstraat, stadstuin Amphionpark en het schouwburgplein gesitueerd. De locatie bestaat voor het overgrote deel (in eigendom van gD) uit het Amphionpark en de parkeerkuil. Aan de westzijde bevindt zich het terrein van Kapa, aan de noordoostzijde het terrein van Reinbouw en centraal gelegen bevindt zich een locatie in particulier bezit (Nieuweweg 40). Het projectgebied is circa 22.300 m² groot.

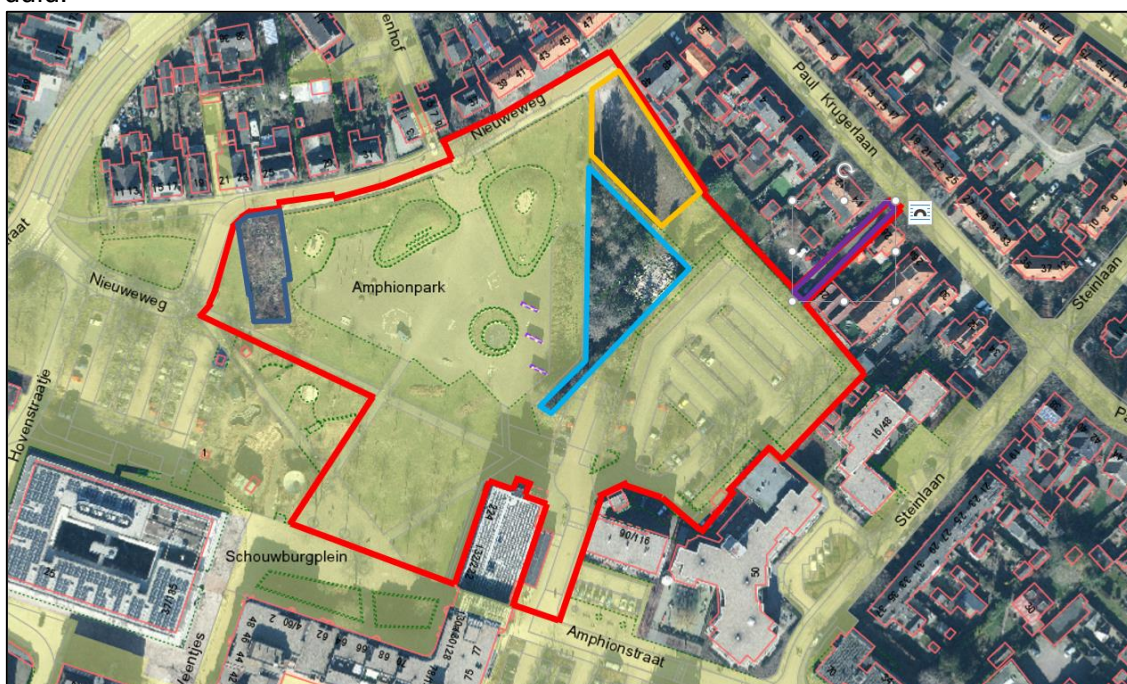


Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

1. Inzicht in de stedenbouwkundige mogelijkheden van de Amphion locatie

Met een ruimtelijke verkenning zijn stedenbouwkundige mogelijkheden inzichtelijk gemaakt op de Amphionlocatie, zoals hierna beschreven.

De gronden binnen het projectgebied zijn voor het overgrote deel in eigendom van de gD. Op navolgende afbeelding zijn de grondposities binnen het projectgebied nader aangegeven.



Rode lijn: begrenzing projectgebied

Donkerblauw omlijnd: potentiële ontwikkellocatie appartementencomplex Kapa Vastgoed

Geel omlijnd: grond in eigendom van Reinbouw

Paars en lichtblauw omlijnd: particulier eigendom

Overige gronden (gearceerd): in eigendom van gD

Zoals eerder genoemd staan Kapa Vastgoed en Reinbouw positief tegenover een ontwikkeling op deze locatie en willen zij hier graag aan mee ontwikkelen. Op de locatie aan de Paul Krugerlaan 28 is momenteel een 'Praktijk voor persoonlijke ontwikkeling en bewustwording' gevestigd. Voor deze activiteiten was men tot voor kort bezig met een vergunningsaanvraag. Door de eigenaren is echter aangegeven dat zij mogelijk mee willen werken aan een andere invulling van hun perceel waarbij zij waarschijnlijk mee willen liften op een eventuele ontwikkeling ten behoeve van het afronden van De Veentjes. Derhalve zijn deze gronden meegenomen in de verkenning. De vergunningsaanvraag is daarom momenteel op hold gezet.

Voor wat betreft de locatie Nieuweweg 40 hebben de ontwikkelaars inmiddels een bod gedaan op de locatie. De eigenaren hebben hierop positief gereageerd en een aankoopmakelaar ingeschakeld. Deze onderhandelingen lopen momenteel nog.

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

De beleidsmatige kaders

Bij de verkenning naar woningbouw mogelijkheden zijn de rapporten 'Woningbehoefte in de kernen van Doetinchem', opgesteld in 2019 door Companen, en de 'Woningbouwstrategie 2019' (WBS2019) meegenomen. Ook is rekening gehouden met de gebiedsvisie 'Binnenstad'. Dit laatste is geen beleidsmatig kader, het niet is vastgesteld, maar gezien de input van de inwoners van Doetinchem wel van belang om het op de inhoud, waar mogelijk, te volgen. Verder wordt met de ontwikkeling, voor wat betreft woningbouw, voor een deel aangesloten op het stedenbouwkundig Programma van Eisen 'De Veentjes' uit 2008. Anders dan bij dat SPvE wordt met het voorliggende plan ook gemikt op een kwaliteitsslag van het park.

Belangrijke punten uit de genoemde beleidsdocumenten

Uit de rapporten die met input van inwoners en belanghebbende partijen tot stand zijn gebracht kunnen we opmaken dat met name onderstaande punten belangrijk zijn bij verdere uitwerkingen.

- Behoeftte aan betaalbare woningen voor jongeren/starters;
- Behoeftte aan woningen voor senioren, in centrum, dichtbij voorzieningen, levensloopbestendig, gelijkvloers, vaak kleinere woningen;
- Inbreiding vóór uitbreiding;
- Behoeftte aan een mix van woningen, in centrum, dichtere bebouwing;
- Vergroening van het park;
- Gebruik van het park als evenemententerrein met een kleinschalig karakter;
- Inspelen op de wensen voor uitbreiding van de Stadstuin in combinatie met de aanpassingen van het park.

Woningbouwprogramma

Het idee is om een deel van de woningbouwvraag van Doetinchem te realiseren ter plaatse van de oostelijke zijde van het projectgebied. Hierbij wordt aangesloten op het zuidelijk gelegen 'Slingergebouw' op de Veentjes. Het is de bedoeling dat het huidige park met de ontwikkeling een koppeling krijgt met de Stadstuin en een upgrade krijgt. We gaan uit van een divers woonprogramma, dat aanvullend is op andere ontwikkelingen in het centrum met een gevarieerd aanbod, zoals rijenwoningen, appartementen, maar ook 2^e-kap woningen.

Bij meer dan 10 woningen dient het plan 20% goedkope woningen te bevatten, dus ofwel sociale huur, ofwel de categorie goedkoop (volgens WBS2019). De gevarieerdheid van de beoogde woningtypes maakt dat deze afspraak is uit te voeren bij de verdere uitwerking van de verkennende inrichtingsschetsen. Er zijn mogelijkheden voor het hogere en het lagere segment. Vooralsnog is het streven een verdeling van 30% sociale huur/goedkoop, 40% midden dure huur/koop en 30% dure huur/koop (met nadruk op koop) aan te houden.

Fysieke kaders

Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de stedenbouwkundige mogelijkheden zijn de fysieke kaders groen, parkeren, verkeer, bodemkwaliteit e.d. op de locatie nader verkend. Ook zullen deze kaders dienen als input voor een verdere uitwerking van de eerste verkennende schetsen.

Groen/ecologie: Door de ligging van het gebied midden in de stad en de druk op het medegebruik van deze ruimte voor wonen, werken, park en speelplaats, zal natuur zich slechts in beperkte mate kunnen ontwikkelen. Vaststaat dat er voldoende mogelijkheden zijn om ten minste de basiskwaliteit natuur voor de stad ruimte te bieden.

Dit kan onder andere door aan te sluiten op de Stadstuin. Ten behoeve van de verdere planvorming zal er een quickscan ecologie uitgevoerd moeten worden.

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Parkeren: In het schetsplan is de parkeervraag die ontstaat vanwege de realisatie van de woningen opgelost door middel van een half verdiepte parkeergarage binnen het projectgebied. Door de ontwikkeling verdwijnt de parkeerkuil met 75 parkeerplaatsen voor vergunninghouders en bezoekers. Dit zijn aanzienlijke aantallen, zeker gezien de parkeerdruk die er wordt ervaren in de noordrand van het centrum. Deze plekken moeten gecompenseerd worden. Dit hoeft niet per se binnen het projectgebied.

Dat kan ook op een andere locatie in, of aan de rand van het centrum. Daarom wordt er gewerkt aan een aanvulling op de bestaande parkeervisie en worden er voorbereidingen getroffen voor een nieuwe parkeervisie waarin op een groter schaalniveau wordt gekeken naar een oplossing voor de huidige en toekomstige parkeervraag.

Met de ontwikkelaars van voorliggend plan kunnen vooruitlopend afspraken gemaakt worden over de afdracht aan een parkeerfonds voor de openbare parkeerplaatsen die komen te vervallen met het plan. Dit bedrag kan de basis vormen voor een parkeeroplossing elders. Om de Nieuweweg te ontlasten vindt ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer plaats aan de zuidzijde op de Amphionstraat. Het projectgebied wordt (via het park) voor langzaam verkeer ontsloten op de Nieuweweg, Paul Krugerlaan, Steinlaan en het Schouwburgplein.

Bodem

Binnen het projectgebied is in het verleden gesaneerd vanwege verontreinigingen die zijn ontstaan als gevolg van een voormalige wasserij. Hierbij de bovengrond grotendeels opgeschoond. Er bevindt zich met name in het grondwater nog vervuiling. Vanwege de aanwezigheid van restverontreinigingen gelden er enkele beperkingen met betrekking tot bodem en grondwater (met name voor bodemenergie). Vervolgonderzoek is nodig.

Cultuurhistorie en archeologie

In het projectgebied is geen bebouwing aanwezig. Het grootste deel van het gebied ligt binnen het als historisch centrum aangemerkte gebied op de beleidskaart, dat wil zeggen dat archeologisch onderzoek nodig is. Het lijkt er echter ook op dat er in het gebied al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, en het Amphionpark zelf staat aangegeven als gebied met een verstoorte bodem. Vervolgonderzoek is nodig.

Stedelijk water/klimaat

Bij de verdere inrichting van het projectgebied kan gedacht worden aan maatregelen die moeten zorgen voor een klimaatrobuust ingerichte woonomgeving.

Landschap

Het Amphionpark, of een groot deel daarvan, is in het verleden aangelegd als 'tijdelijk park', met het idee dat er mogelijk weer woningen gebouwd gaan worden. Het park is destijds met beperkte middelen aangelegd. Wanneer er woningen in het park of aan de randen toegevoegd worden zal er ook in het park geïnvesteerd moeten worden. Met name de groene kwaliteiten van het gebied, zoals te vinden in en nabij de Stadstuin, moeten zoveel als mogelijk behouden blijven en of versterkt worden. De thematiek 'wonen in het park' die voor de Veentjes gebruikt is zal ook bij nieuwe ontwikkelingen leidend moeten zijn. Ruimtelijk; qua groenstructuur en recreatieve routes sluit het Amphionpark aan de westkant aan op de stadsbegraafplaats aan de Hofstraat, aan de noordoost kant ligt er een mogelijkheid om aan te sluiten op IJkenbergpark. Deze laatste verbinding zal versterkt moeten worden, met de realisatie van groen en een goede recreatieve route.

Buurt/omgeving

Het Amphionpark heeft net als andere grote plekken in de openbare ruimte een functie voor Doetinchem. Het park is één van de vier evenemententerreinen van Doetinchem. Het aantal evenementen is niet zo groot, maar we willen als gD juist meer evenementen. Deze plek leent zich goed voor (kleinschalige) evenementen.

Bewoners zouden verder bijvoorbeeld graag een plek willen hebben waar zij samen kunnen komen en waar zij activiteiten kunnen organiseren. Over het type evenementen zal afstemming plaats moeten vinden. In de buurt is een buurtplatform (in oprichting).

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Bewoners willen met elkaar werken aan een prettige buurt. In het kader van participatie is het goed om ze in een vroeg stadium te betrekken. Bij de verdere uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de voor het gebied opgestelde gebiedsvisie.

Milieu

Uit een eerste scan zien we vanuit de vakgebieden m.e.r., geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en vooralsnog geen belemmeringen.

Conclusie van deze inventarisatie is dat er onderzoek nodig is voordat er een planontwikkeling plaats kan vinden, maar dat er op basis van een eerste inschatting op voorhand geen belemmeringen zijn te verwachten.

2. Verdere informatie ten behoeve van de verkenning en het GO – NO GO besluit

Verkenkende schetsen

Om inzichtelijk te maken wat de stedenbouwkundige mogelijkheden zijn voor het projectgebied is door de gemeente Doetinchem een verkennende inrichtingsschets gemaakt die vervolgens verder zijn uitgewerkt. Parkeren voor de bewoners vindt hierin plaats in een half verdiepte parkeergarage ter plaatse van een centraal plein tussen de woningen. Deze verkennende inrichtingsschetsen geven een visie op de stedenbouwkundige mogelijkheden in het projectgebied. Inspiratiebron voor de schetsen was onder andere Koperen Kees (achter het Amphion). De uitwerking wordt beschouwd als stedenbouwkundig basisplan (bijlage 1) dat dient als basis voor de verdere gedetailleerde uitwerking van het plan. Deze laat zien dat het gebied potentie heeft voor een breed assortiment woningen (circa 150 stuks). In de verdere uitwerking zal ook een invulling voor het park worden meegenomen.

Ontwikkelstrategie

Met de partijen Kapa Vastgoed en Reinbouw hebben verschillenden overleggen plaatsgevonden over een mogelijke samenwerking. Een samenwerking met deze partijen ligt voorhanden en is wenselijk. Daarom is het belangrijk om een goede ontwikkelstrategie te bepalen. Op navolgende afbeeldingen is de toekomstige indeling in het projectgebied weergegeven. Een deel van het projectgebied (groen) is park en blijft park. Deze gronden worden niet aangeduid als te ontwikkelen grond. Dat geldt ook voor een deel van de bestaande openbare ruimte (lichtbruin). De rest van het gebied wordt als te ontwikkelen grond beschouwd. De hoeveelheid te ontwikkelen grond is van belang om het aandeel per partij daarin te bepalen. Alle kosten vallende binnen het plangebied maken deel uit van de planexploitatie en worden naar rato van te ontwikkelen grond door partijen gedeeld.



Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

De eigendomsverhoudingen binnen het projectgebied zijn als volgt:

Kapa Vastgoed*	475 m ²	4%
Reinbouw	980 m ²	9%
Nieuweweg 40	1.230 m ²	11%
Paul Krugerlaan 28	430 m ²	4%
Gemeente	7.894 m ²	72%
	11.009 m ²	100%
* Er moet rekening worden gehouden met het verrekenen van een bestaande "claim"; de compensatie van de bestaande ontwikkelmogelijkheid van Kapa Vastgoed		

Uitgangspunt

Vanwege de grote impact op (bestaande) openbare ruimte, parkeren, het gewenst programma en grip kunnen houden op een kwalitatieve ontwikkeling, heeft het de voorkeur om de ontwikkeling niet volledig uit handen te geven. Het is van belang om als gemeente hier de regie over te blijven voeren. Dat kan het beste vanuit de positie van grondeigenaar. Een deel van de grond ligt momenteel al bij meerdere marktpartijen. Het is vanwege tijds-aspect en complexiteit niet wenselijk een extra marktpartij hieraan toe te voegen als ontwikkelaar van de gronden van de gemeente. Temeer omdat de gemeente in haar kader stellende- en toetsende rol alsnog als vierde partij bij de ontwikkeling betrokken zal zijn.

Ontwikkelstrategie

Vanwege gedeeld eigendom liggen de volgende twee ontwikkelstrategieën het meest voor de hand:

1. Publieke grondexploitatie – het bouwclaimmodel.

- Gemeente houdt grip op de ontwikkeling;
- Marktpartijen dragen gronden over aan gemeente;
- Gemeente maakt bouwrijp en levert bouwkafeel(s) terug;
- Gemeente realiseert woonrijp maken;
- Risico grondexploitatie ligt bij gemeente.

2. Private grondexploitatie

- Kader stellende en toetsende rol gemeente;
- Grondverkoop door gemeente aan ontwikkelaars;
- Bouwrijp maken door ontwikkelaars;
- Ontwikkeling en realisatie voor rekening en risico marktpartijen;
- Na contractvorming lastig om wijzigingen door te voeren;
- Risico's marktpartijen zullen van invloed zijn op hoogte grondprijzen;
- Woonrijp maken vanwege aanbestedingsplicht via gemeente.

In dit geval is het voor de gemeente belangrijk om de regie te houden. De regie blijft met het bouwclaimmodel bij de gemeente omdat de grond pas wordt overgedragen op moment dat er een definitief plan ligt en er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. In het geval van private grondexploitatie draagt de gemeente op voorhand de grond al over waardoor het bouwrijp maken bij de ontwikkelaar komt te liggen. Hierdoor verliest de gemeente de grip op de grond en de ontwikkeling als er sprake is van planwijziging.

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Het bouwclaimmodel is dan ook een logische keuze, omdat:

- Partijen bepalen gezamenlijk de inbrengwaarde van de gronden;
- Overeenstemming over programma, VON-prijzen en grondwaarde;
- Afspraken over afnametermijn en verrekening bij latere afname;
- Gemeente maakt bouw- en woonrijp;
- Uitgifte bouwrijpe grond aan Reinbouw/Kapa;
- Grondprijzen bewegen mee met gewijzigde VON prijzen.

Financiële doorrekening

De kosten voor het uitwerken van de verkenning zijn tijdelijk gedekt uit het startkrediet, dat is vastgesteld in het MPO 2018. Na een definitief GO-besluit zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd, waaruit het nu in te zetten startkrediet weer wordt aangevuld.

Voor het plan Amphionpark is een financiële haalbaarheidsberekening uitgevoerd. Op basis van de stedenbouwkundige verkenning, een voorlopig woningbouwprogramma en aannames over VON prijzen, bouwkosten en grondexploitatiekosten is de conclusie dat het voorliggende plan financieel gezien haalbaar is. Bij verdere uitwerking van het plan zal er een grondexploitatie worden opgesteld en ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Vanwege een gedeelde grondpositie tussen twee ontwikkelende partijen en de gemeente moeten er t.z.t. nadere afspraken worden gemaakt over toedeling van kosten en opbrengsten. Op basis van de huidige doorrekening zal ook na toedeling er voor de gemeente sprake zijn van een haalbaar plan.

Risicoanalyse

De risico's bij het uitwerken van dit gebied;

- Het betreft een nieuwe ontwikkeling. Dit kan leiden tot bezwaren en planschade uit de omgeving;
- Uit nader onderzoek kunnen onverwacht hoge kosten komen (onverwachte bodemverontreiniging etc.);
- De ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersafwikkeling moeten nog verder worden uitgewerkt. Dit kan extra kosten of risico's in procedures opleveren;
- Er is veel druk op de ambtelijke capaciteit. Dit kan leiden tot het niet tijdig beschikbaar zijn van noodzakelijke expertises, waardoor de projectduur uitloopt;
- Indien het niet lukt om in de aanvulling op de parkeervisie een oplossing voor de 75 parkeerplaatsen te vinden voordat het terrein bouwrijp wordt gemaakt ontstaat er op dat moment een tekort van 75 parkeerplaatsen op de parkeerbalans;
- De kans bestaat dat de locatie Nieuweweg 40 niet aangekocht kan worden door de marktpartijen. Als deze locatie niet kan worden aangekocht dan kan een ontwikkeling als voorgesteld in de verkennende schetsen geen doorgang vinden. Dit houdt in dat een totaalontwikkeling niet door kan gaan of dat naar een alternatieve invulling moet worden gezocht. Vanwege de grote belangen voor het gebied kan daarom onteigening, na voldoende pogingen tot minnelijke verwerving, uiteindelijk een optie zijn.

De risico's bij het niet uitwerken van dit gebied;

- Als er geen GO komt zal Kapa Vastgoed naar alle waarschijnlijkheid doorgaan met de procedure voor de realisatie van een appartementencomplex. Het gebied zal dan in de toekomst gefragmenteerd worden ontwikkeld. Dit zal de gD meer tijd en geld kosten dan het gebied nu projectmatig te ontwikkelen. Verder zal de gemeente een deel van de regie kwijtraken en kan de positieve opwaartse spiraal die is ingezet om het gebied weer aantrekkelijk en leefbaar te maken worden doorbroken.

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Opmerkingen bij risico's

- Voor de risico's op het gebied van bezwaren en afspraken met de buurt is veel op te lossen met duidelijke communicatie op het juiste moment. Dit wordt in een vervolgtraject een vast onderdeel van het project met een communicatieplan.
- Met betrekking tot onverwachte uitkomsten uit onderzoeken is het nodig een extra post op te nemen in de exploitatie om de extra kosten op te vangen.
- Bij onvoldoende ambtelijke capaciteit zoeken we naar oplossingen om de opdrachten extern uit te zetten.
- Om, indien nodig, grip te krijgen op de verwerving van essentiële percelen is ten behoeve van de verkenning de optie voor het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) onderzocht. Hieruit komt naar voren dat de Wvg alleen zekerheid geeft over dat de gemeente de grond, bij verkoop, als eerste aangeboden krijgt. Dit voorkomt dus niet dat de grondeigenaar zelf een bouwplan indient voor een woning, passend binnen het bestemmingsplan. Om dit te voorkomen kan het nodig zijn om de gronden in het kader van het algemeen belang te onteigenen. Dit maakt dan ook deel uit van het b&w advies ten behoeve van de GO of NO GO.

Participatie en communicatie

Belanghebbenden zijn de grondeigenaren, de gemeente, de omwonenden en Sité. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet wordt het participatietraject goed vormgegeven. Het is van belang om in een vroeg stadium in contact te treden met de belanghebbenden. Zo komen belangen, meningen en creatieve ideeën op tijd op tafel. Met als uiteindelijk doel het versnellen van het proces en het creëren van draagvlak. Het document 'Handreiking Participatie' met de daarin beschreven checklist voor initiatiefnemers vormt daarbij het uitgangspunt.

Communicatie rond de planontwikkeling gebeurt via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen. In verband met een mogelijke onteigeningsprocedure treden we bij een GO niet direct naar buiten om bekend te maken wat de gemeente van plan is met de locatie.

Doorkijk na besluitvorming B&W GO – NO GO

Met de voorliggende verkenning ligt het voor de hand dat we doorgaan met een verdere uitwerking voor de Amphionlocatie. Hiertoe zal het college een besluit nemen.

Bij een GO vragen we het college van b&w de verkenning verder uit te werken volgens het projectmatig werken. De volgende stap voor een herontwikkeling op de betreffende locatie is het ontwikkelen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, een Stedenbouwkundig Plan, een grondexploitatie en een bestemmingsplan herziening. Hiervoor is het nodig een raadsvoorstel voor te bereiden met een kredietaanvraag ten behoeve van het mogelijk maken van woningen en de herinrichting van het park.

Planning bij GO

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

Kwartaal 4, 2021:

- Collegebesluit GO of NO GO;

Kwartaal 1, 2022:

- Vervolg bestuursopdracht;
- Raadsvoorstel GREX en voorbereidingskrediet.

Herontwikkeling Amphionpark e.o. Stedenbouwkundige verkenning

Kwartaal 1 en 2, 2022:

- Opstellen en vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen en/of concept Stedenbouwkundig Plan;
- Vaststelling GREX;
- Duidelijkheid over het verkeer-/parkeer vraagstuk (vervanging ppl/alternatieven), de samenwerking met marktpartijen en Sité voor de gebiedsontwikkeling.

Kwartaal 3, 2022:

- Stedenbouwkundig Plan en opstart ruimtelijke procedures.

Kwartaal 3, 2023:

- Start bouwrijp maken (uitgaande van voorspoedig verloop procedure).

Conclusie

Op basis van de verkenning adviseren wij het college een besluit te nemen over het volgende:

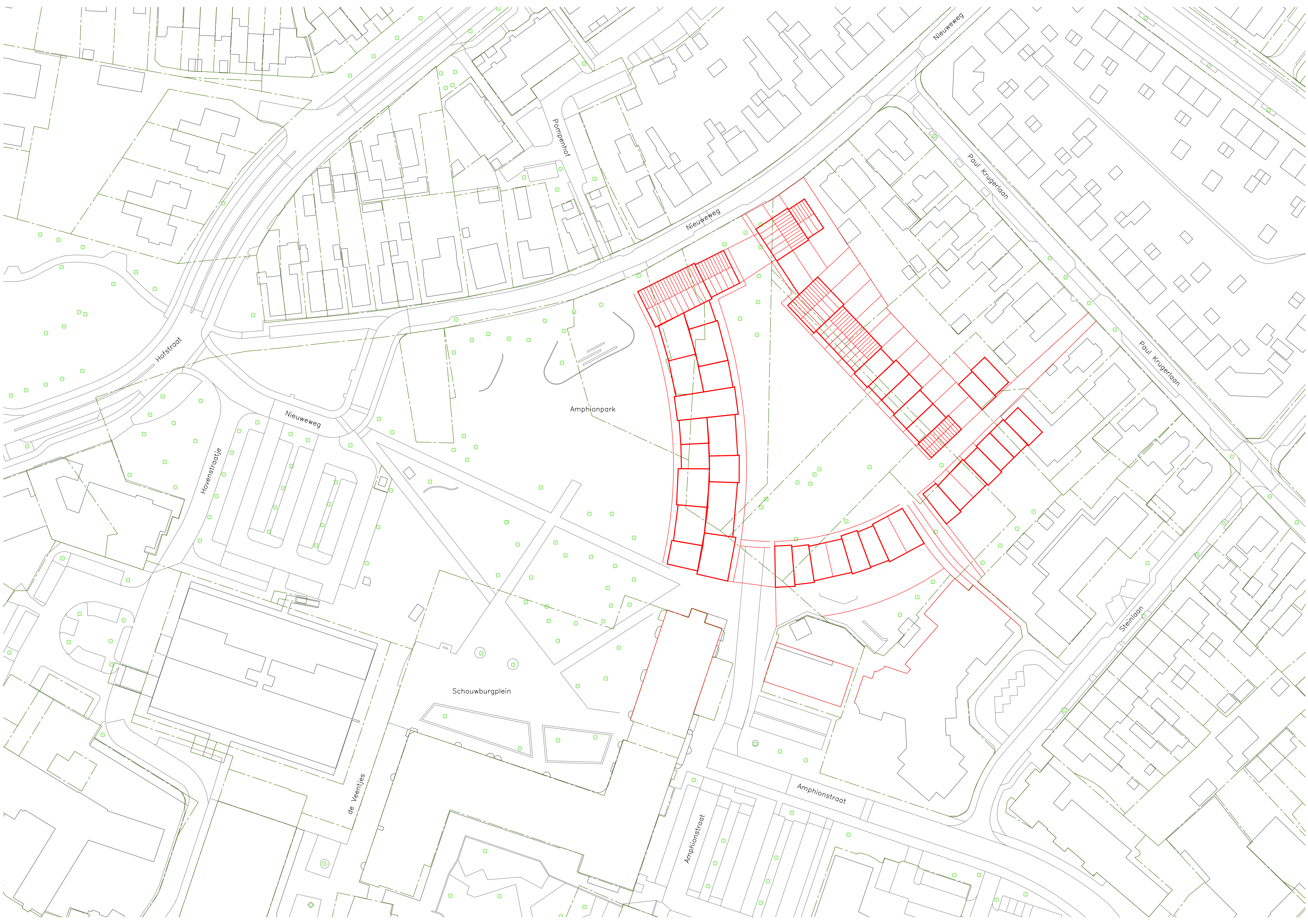
- De uitwerking van de bestuursopdracht voor een stedenbouwkundige verkenning van het Amphionpark e.o. vast te stellen ten behoeve van een GO of NO GO.;
- Een GO te geven voor de verdere uitwerking tot herontwikkeling van het Amphionpark e.o.
- Principe uit te spreken om grond te verwerven waarbij onteigening in het uiterste geval niet wordt uitgesloten betreffende de locatie Nieuweweg 40, kadastraal bekend gemeente Ambt-Doetinchem, sectie C, nummer 1342;
- Communicatie: Vanwege de onteigeningsprocedure nog niet communiceren over het planvoornemen.

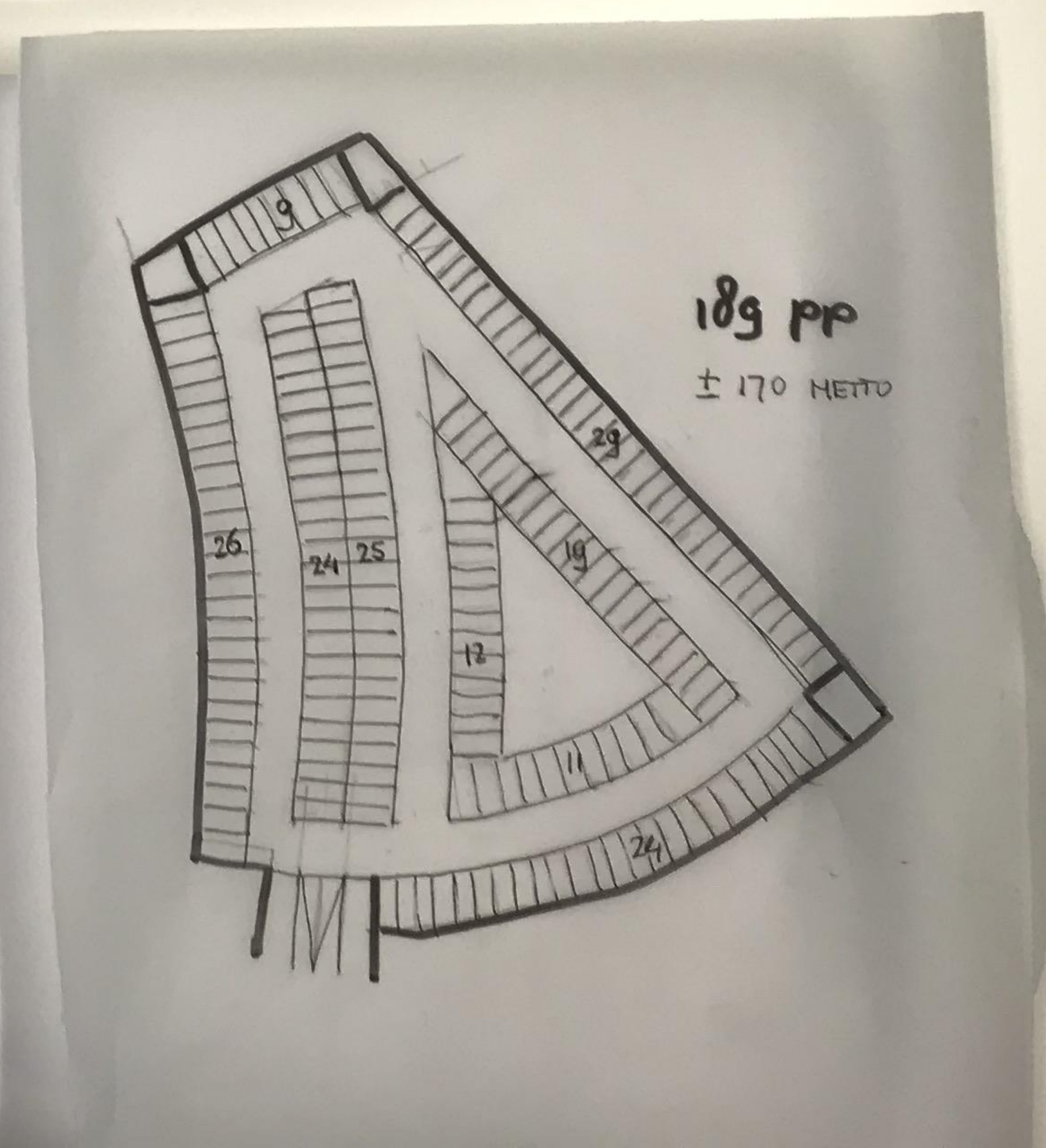
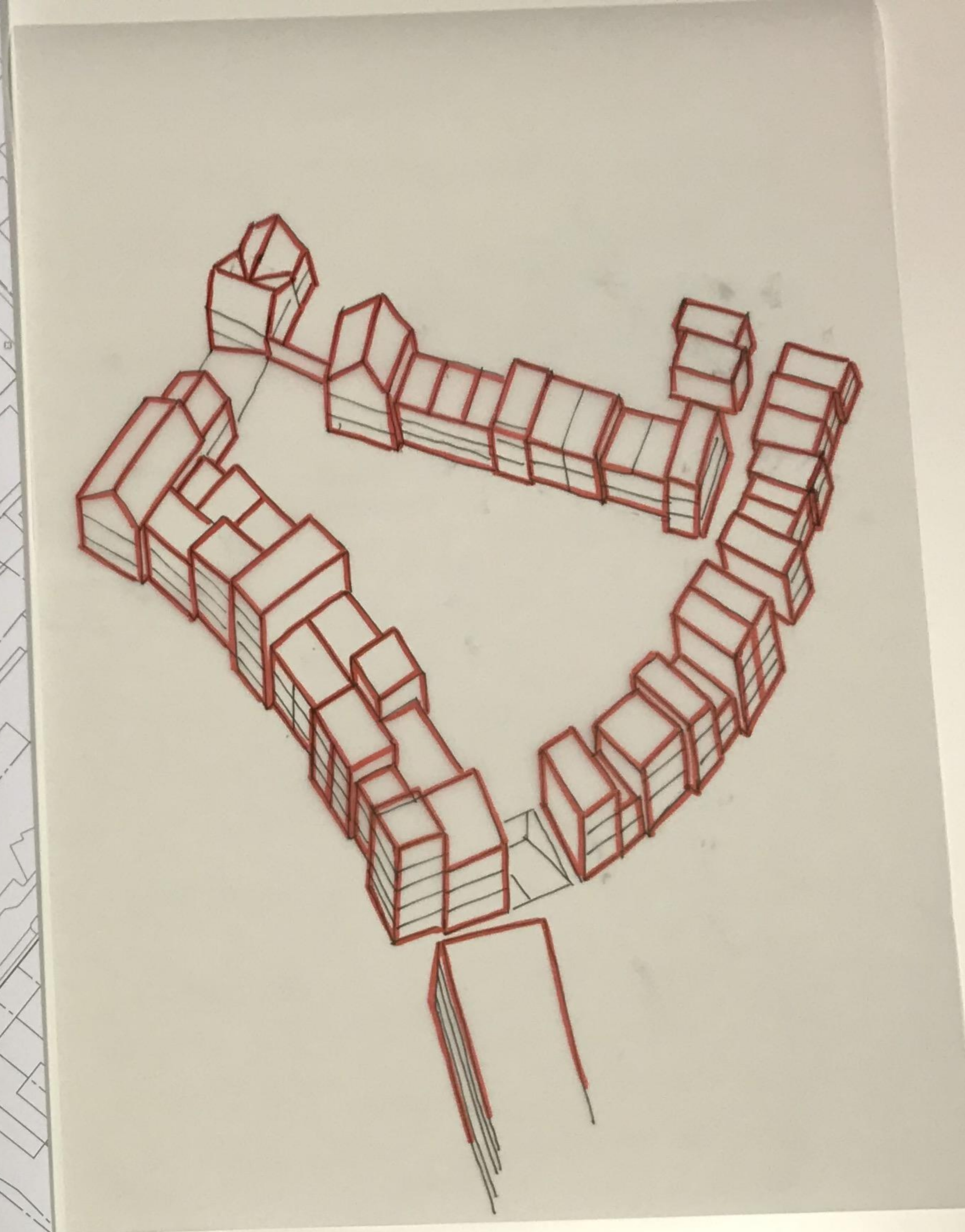
Bijlagen

1. Stedenbouwkundig basisplan

Verkennde inrichtingsschetsen





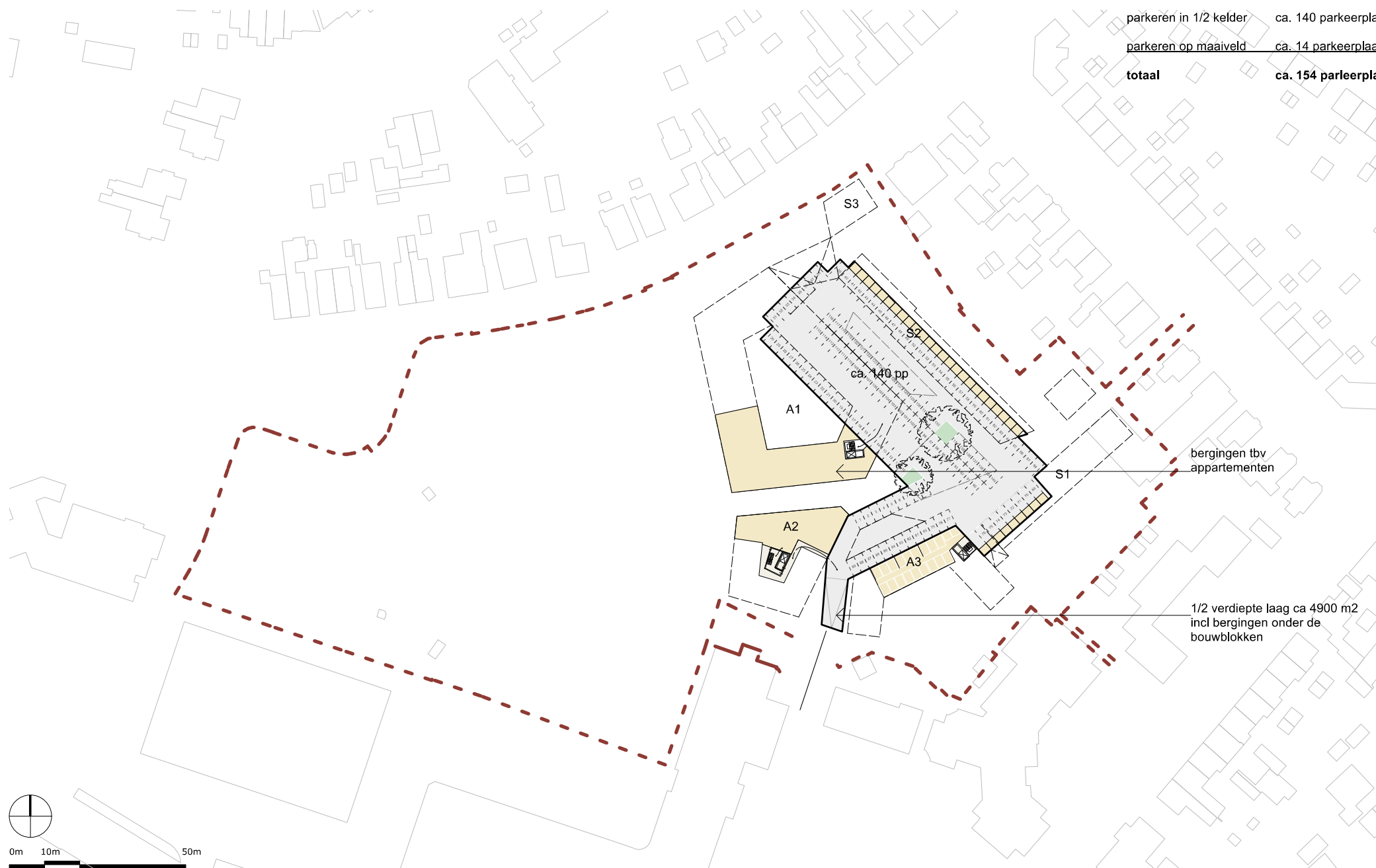




Uitwerking inrichtingsschetsen



parkeren in 1/2 kelder	ca. 140 parkeerplaatsen
parkeren op maaiveld	ca. 14 parkeerplaatsen
totaal	ca. 154 parkeerplaatsen



bergingen tbv
appartementen

1/2 verdiepte laag ca 4900 m2
incl bergingen onder de
bouwblokken

capaciteitsstudie
voorkeursmodel - 1/2 verdiepte parkeerlaag



* getoonde afbeeldingen zijn impressies en kunnen afwijken van de 2D tekening



1. beeld vanaf parkzijde



2. beeld vanaf het woondek

**capaciteitsstudie
voorkeursmodel - 3D model**