



Masterplan | centrum Doorwerth

## Colofon

Kerngroep Centrumplan:

Phuljan van der Burg

Fons Egging

Harm Friskus

Bert Harberink

Michiel Heijstek

Henk van Loenen

Ton Marijnissen

Ellen Rozenboom

Ludo Mooi, adv. gem. Renkum

Pieter Rozema, adv. KNHM

Gerbert Smulders, ontwerper LOS stadomland

Ashley Ballantine, ontwerper LOS stadomland

De visie is mede tot stand gekomen met de inzet van diverse betrokkenen zoals de werkgroep groen, ondernemers en betrokkenen vanuit welzijn en onderwijs.

**23 januari 2017**

**LOS stadomland B.V.**

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9

5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)

[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

# Inhoudsopgave

## 1 Inleiding

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| De aanleiding                                     | 5  |
| Het proces van de afgelopen jaren in een notendop | 5  |
| De status van dit document                        | 9  |
| Leeswijzer                                        | 10 |

## 2 Onze ambitie

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| De sociale ambitie; volop ruimte voor ontmoeting | 13 |
| De ruimtelijke ambitie; een campus in het bos    | 13 |

## 3 Het masterplan in hoofdlijnen

|              |    |
|--------------|----|
| Algemeen     | 17 |
| De hoofdlijn | 17 |

## 4 Uitwerking van de visie in deelgebieden

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| De algemene sfeer                                  | 19 |
| “Het hart”                                         | 23 |
| Het LOC                                            | 27 |
| Winkelgebied: winkelcentrum, oostwand en paviljoen | 33 |
| Gezondheidscluster                                 | 37 |
| Bos                                                | 38 |
| De Van der Molenallee                              | 39 |
| Wonen in het bos                                   | 41 |

## 5 Uitwerking van de visie in thema's

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Bereikbaarheid: auto-verkeer en auto-parkeren | 47 |
| Bereikbaarheid: wandelen en fietsen           | 49 |
| Verlichting                                   | 51 |
| Duurzaamheid                                  | 52 |
| Wonen                                         | 53 |
| Detailhandel en horeca                        | 55 |
| Maatschappelijke functies                     | 55 |

## 6 Op weg naar uitvoering

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Algemeen                              | 57 |
| (Realisatie) deelgebieden centrumplan | 57 |

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlage 1: bestemmingsplan en ontwerp</b> | <b>59</b> |
|----------------------------------------------|-----------|

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlage 2: samenvatting Centrumplan<br/>Doorwerth Afsluitdocument Fase 1</b> | <b>60</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|







*foto's van het bestaande centrumgebied in Doorwerth*



# 1 Inleiding

## De aanleiding

Doorwerth mist al jaren een echt dorpshart. Dat is geen nieuws. Er is sprake van een dorpskern zonder echte ontmoetingsplek. Ook is de openbare ruimte en het aanwezige vastgoed in het centrum redelijk versleten. Als gevolg van de vele wisselende stedenbouwkundige filosofieën in het verleden heeft Doorwerth geen duidelijk centrum van allure. De komende jaren staan wederom diverse nieuwe ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg en woningbouw op stapel in het centrumgebied. Er is geen eenduidig beleid hoe Doorwerth zich in de toekomst verder moet ontwikkelen. Dit grote gemis aan kwaliteit en visie was de aanleiding voor meerdere inwoners van Doorwerth om de handen in één te slaan en te gaan werken aan hun centrumplan.

## Het proces van de afgelopen jaren in een notendop

Om te voorkomen dat de nieuwe ontwikkelingen opnieuw ad hoc worden gerealiseerd heeft het Dorpsplatform Doorwerth begin 2013 het initiatief genomen een centrumplan te ontwikkelen. De gemeente Renkum heeft zich bij dit initiatief aangesloten en steun in de vorm van ambtelijke advisering en financiële middelen beschikbaar gesteld. In een overeenkomst is de samenwerking tussen beiden vastgelegd.

Uniek aan het project is dat het initiatief bij het dorp ligt. Om het dorp te laten meedenken en spreken is er vanuit het dorpsplatform een kernteam geformeerd, bestaande uit diverse bewoners. Deze kerngroep is voor het proces begeleid door de KNHM (Koninklijke Nederlandse Heide Maatschappij). De kerngroep heeft uitgebreid geïnventariseerd wat de wensen van de inwoners en alle andere belanghebbenden (vastgoedeigenaren, bewoners centrumgebied, kindgerichte voorzieningen, gezondheidszorg, ondernemers, etc.) zijn. Deze inventarisatiefase is in maart 2015 afgesloten met het zogenaamde “afsluitdocument fase 1”. Resultaat van dit document was onder andere een vlekkenplan met kader en een begrenzing van het gebied. Vervolgens is in september 2015 door de gemeenteraad dit kader vastgesteld in iets aangepaste vorm. Hierbinnen heeft zij de kerngroep uitgenodigd om een plan te gaan maken.

Sinds december 2015 heeft de kerngroep naast procesondersteuning van de KNHM, ook hulp van LOS stadomland om de uitgangspunten te gaan vertalen naar een echt ruimtelijk plan. Er is gekozen voor een intensief traject van co-creatie waarin iedereen die belangstellend is kon meedenken en meewerken. Naast werksessies met de kerngroep en ambtenaren van de gemeente Renkum, hebben er 5 publieksbijeenkomsten en verschillende gesprekken plaatsgevonden met eigenaren van grond of vastgoed, of direct belanghebbenden zoals de directeurs van de beide basisscholen. Naast “face-to-face” bijeenkomsten heeft internet centraal gestaan om iedereen volop mee te laten denken (doorwerth.onzegebiedsvisie.nl). Leden van de kerngroep waren meerdere zaterdagochtenden aanwezig in dorpshuis De Poort om in gesprek te gaan belangstellenden.

Ook heeft, nagenoeg maandelijks, overleg plaatsgevonden met de stuurgroep waarin de projectwethouder van de gemeente Renkum, enkele leden van de kerngroep en de KNHM zitting hadden. Tevens is de commissie RO van de gemeente Renkum driemaal geïnformeerd. De raad had in haar raadskamer zogenaamde go-no-go momenten ingebouwd. Ook is het voltallige college tussen-tijds tweemaal geïnformeerd.

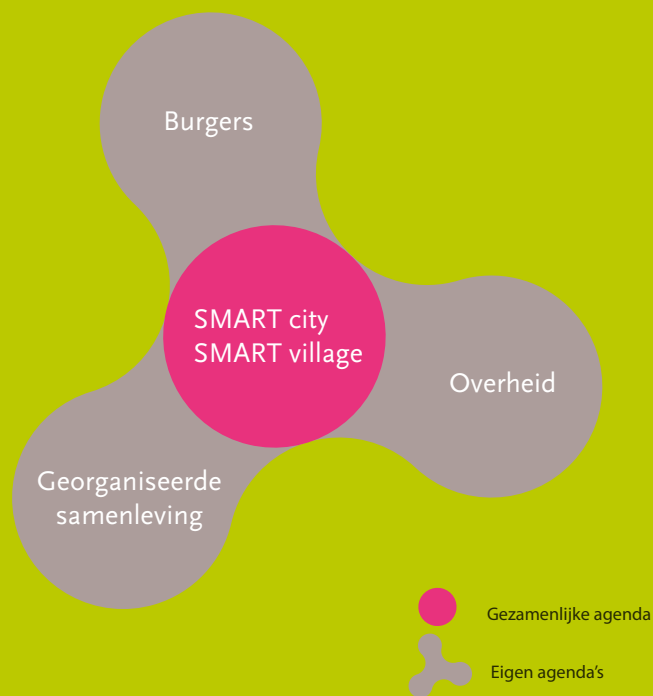
## Intermezzo: initiatief bij samenleving

Onze samenleving verandert voortdurend. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop we deze verandering vormgeven. Overheden maken plannen al lang niet meer alleen. Ze kunnen en willen dat ook niet altijd.

Gemeenten kunnen namens de samenleving veranderingen slechts op hoofdlijn aansturen. Ze kunnen het zeker niet alleen uitvoeren. We zien een nieuwe manier van planologie om dit voor elkaar te krijgen: uitnodigingsplanologie. Dat is een algemene uitnodiging aan de samenleving om transformatieprojecten te initiëren en uit te voeren. Gemeenten moeten om dat mogelijk te maken daar wel wat tegenover zetten door initiatieven zo actief mogelijk te faciliteren.

Ook in Doorwerth ligt het initiatief bij de samenleving. Het dorp vindt dat het anders moet. Het dorp kiest ervoor om zelf een plan te gaan maken. In dit geval zelfs als ze daar niet direct voor uitgenodigd wordt. Het dorp voelde een noodzaak.

De slimste en beste plannen worden uiteindelijk gemaakt waar de belangen van burgers, overheid en de georganiseerde samenleving bij elkaar komen. Dat is nog best ingewikkeld. Dat vraagt tijd, moed en openheid. Het gevolg is wel dat er betere plannen worden gemaakt en dat we elkaar ook steeds beter begrijpen.





## Intermezzo: een beeld van Doorwerth

Doorwerth is een jonge kern. Hoewel Doorwerth uit de middeleeuwen stamt is de kern pas echt gegroeid na 1950.

Doorwerth ligt heel bijzonder bovenop de stuwwal, midden in het bos. Het eerste ontstaan van de Heerlijkheid Doorwerth vindt zijn oorsprong bij het kasteel dat onderaan de stuwwal ligt. De bossen van Doorwerth met tal van buitenplaatsen zijn vooral in gebruik als productiebos.

Begin 1900 ontstond het idee Doorwerth te ontwikkelen als villadorp “Park Doorwerth”. Verspreid in Kievitsdel en Doorwerth worden villa's gebouwd maar het gehele “park” wordt niet ontwikkeld. Na de 2e wereldoorlog slaat de wederopbouwperiode toe en worden vanaf 1950 diverse woningwetwoningen gebouwd. Het plan van het “park” wordt gestaakt. Eind jaren '50 en begin jaren '60 wordt de rest van Doorwerth ontworpen – onder invloed van de dan geldende mode van de moderne stedenbouw - op de tekentafel van Delfts' ingenieur Van der Embden. Omdat verwacht wordt dat er veel behoefte is aan woningen wordt er gekozen voor een groot aandeel hoogbouw.

Kijken we naar de oorspronkelijke plannen van Van der Embden dan was er nog sprake van een soort openbaar dorpsplein met voorzieningen daaromheen. In latere plannen is dat plein bijgesteld naar een overdekt winkelcentrum waarmee het “plein” feitelijk verdwenen is.

De ontwikkeling van het plan “Van der Embden” was niet zonder kritiek. Een bericht uit de krant van 1969 illustreert dit “hoe krijgen we in Doorwerth een hechtere gemeenschap .....?”. Begin '70 ontstaat een keerpunt en ontstaat een roep om laagbouw, het dorp als woonerf. Het eerder geplande inwoneraantal wordt dan ook bijgesteld van 10.000 naar 6.000.

Kijken we naar de huidige opbouw van Doorwerth dan zien we vergeleken met het gemiddelde van de gemeente Renkum verhoudingsgewijs een oudere bevolking en minder gezinnen met kinderen.

Karakteriseren we Doorwerth in een paar trefwoorden, dan komt het volgende naar boven:

- Wonen in het bos
- Omringd door een fantastisch landschap
- Verrassend veel hoogbouw
- Veel appartementen en veel vergrijzing
- Geen duidelijke ontmoetingsplek, plein of park
- Staalkaart van na-oorlogse stedenbouwkundige voorkeuren
- Versleten openbare ruimte





## De status van dit document

Dit document is het resultaat van een intensief ontwerp-proces. Het beschrijft de ambitie en het plan dat door de 'kerngroep' met alle betrokkenen voor de samenleving van Doorwerth gemaakt is. De kerngroep vindt dat het een breed gedragen plan is. We noemen het een masterplan. Daarin ligt niet ieder detail in beton gegoten maar zijn de hoofdkeuzes wel glashelder. Het masterplan biedt ruimte voor nadere uitwerkingen.

De kerngroep biedt het masterplan aan het college van burgemeester en wethouders aan, met de dringende vraag dit plan als masterplan te laten werken in de verdere gebiedsontwikkeling en te vertalen naar een omgevingsplan. Daarmee wordt de gemeente weer de regisseur van de gebiedsontwikkeling. De kerngroep Doorwerth blijft uiteraard intensief betrokken om te zorgen dat de ambitie en het plan overeind blijven.

## Intermezzo: probleemstelling en doelstelling uit het afsluitdocument

De probleemstelling voor dit project is tweeledig:

1. Er is geen vastgestelde visie voor het centrum van het dorp waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst kunnen worden.
2. Het dorp Doorwerth ontbeert een (herkenbaar) centrum waar het sociaal-maatschappelijk leven zich afspeelt.

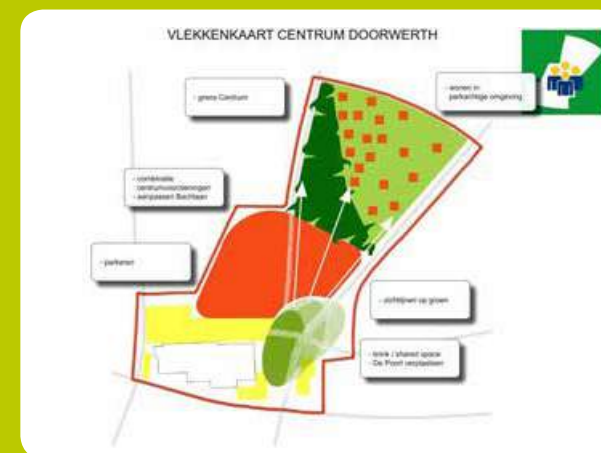
Vanuit de probleemstelling en de wens vanuit het dorp tot vormgeven en realiseren van een sociaal hart voor het dorp (Brink-gedachte) is in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente als doel omschreven: Het tot stand brengen van een gebiedsontwikkelingsplan, dat, voor zover de ruimtelijke mogelijkheden dat toelaten, zo veel mogelijk voldoet aan de ingebrachte wensen en eisen vanuit het dorp en vervolgens leidraad en toetsingskader moet zijn voor alle mogelijke ruimtelijke initiatieven in het betreffende gebied.

Als concreet resultaat wordt beoogd:

Primair: een gebiedsontwikkelingsplan voor het centrumgebied van Doorwerth welke dient als basis voor een nieuw bestemmingsplan en dat aangeeft waar toekomstige ontwikkelingen aan getoetst kunnen worden.

Secundair: een sociaal centrum voor de bewoners van het dorp waar gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, activiteiten te ontplooiën, dorpsfeesten te houden, zitten, koffie drinken etc. Kortom: het creëren van een dorpsbrink waar het leven zich afspeelt.

Als bijlage in dit masterplan is de samenvatting uit het afsluitdocument fase 1<sup>1</sup> opgenomen.



<sup>1</sup> Platform Doorwerth, Gemeente Renkum, Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij (4 maart 2015).  
*Centrumplan Doorwerth afsluitdocument fase 1*





**Denkt u dat het nog beter kan?**  
**Laat het dan hieronder horen!**

Home

Denk met ons mee

Het winkelcentrum

Onderwijs en ontmoeting

Gebruik ruimte verkeer bewegen

Activiteiten in de openbare ruimte

Groen blauw materialisering

Woningbouw

Achtergronden

Planning

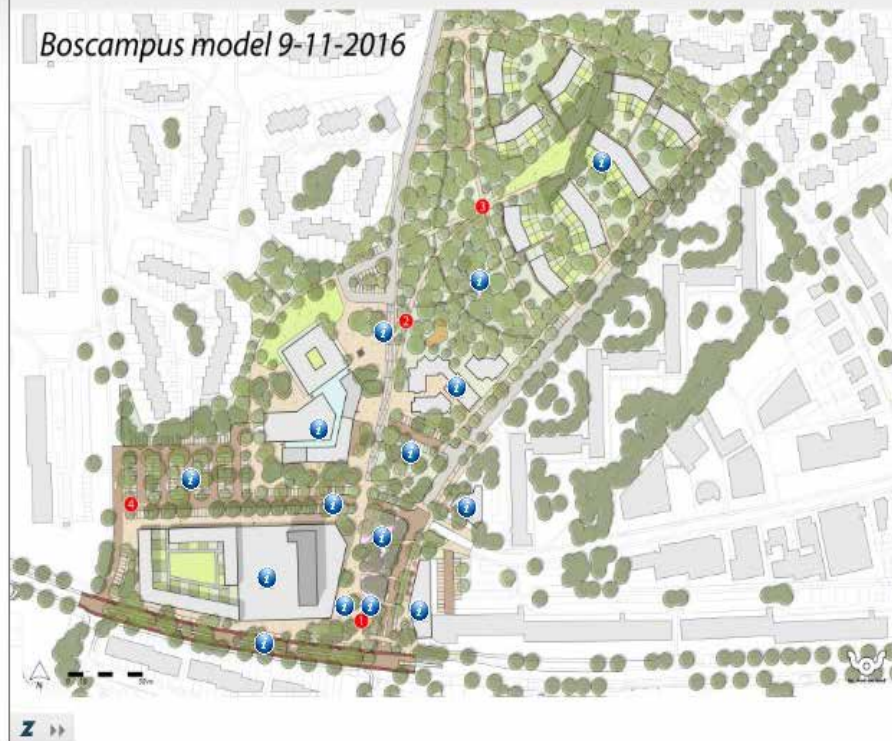
Registreer

Archief 1ste ronde

Archief 2de ronde

Archief 3de ronde

*Boscampus model 9-11-2016*



## Leeswijzer

In het vervolg van dit document zullen wij spreken in de “ons” en “wij” vorm. Daarmee wordt steeds de kerngroep mét LOS stadomland bedoeld. De kerngroep is de trekker geweest van dit plan. LOS stadomland heeft het ontwerp-proces geïnitieerd en het resultaat losgemaakt uit de vele gesprekken en ontwerpdiscussies die gevoerd zijn.

We denken dat we met “ons” of “wij” spreken namens een groot deel van de Doorwerthse samenleving.

In hoofdstuk 2 zetten we onze ambitie uiteen. Hier geven we aan wat de doelen op hoofdlijnen zijn die we willen bereiken.

In hoofdstuk 3 geven we aan hoe we die doelen hebben vertaald naar enkele hoofdkeuzes. We onderbouwen die hoofdkeuzes ook.

In hoofdstuk 4 leest u een uitgebreidere toelichting op ons centrumplan. Daarbij gaan we zowel in op enkele deelgebieden als op enkele specifieke thema's.

We kiezen ervoor in dit masterplan niet uitvoerig alle uitgangspunten en kaders zoals neergelegd in eerdere stukken terug te laten komen. Het masterplan beschrijft vooral wat we willen bereiken en onderbouwt dit.

*naast verschillende dorpsbijeenkomsten konden de bewoners altijd reageren op de hiervoor speciaal ontworpen website*

## Intermezzo: haalbaarheid

Een belangrijk onderdeel in het raads kader is dat het masterplan financieel haalbaar moet zijn. De kerngroep heeft dit steeds als uitgangspunt gehanteerd en zo ook vastgelegd in haar afsluitdocument. In de zoektocht naar een centrumplan is daarom ook steeds gezocht naar kostendragers. Reeds in het afsluitdocument is ook aangegeven dat, om tot een haalbaar plan te komen, woningbouw in het zogenaamde balansgebied mogelijk noodzakelijk kan zijn.

Onder dit masterplan ligt een Grondexploitatie (GREX) waarin alle kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkeling zijn meegenomen. Deze GREX is te vinden in het afzonderlijke rapport "Economische uitvoerbaarheid centrumplan Doorwerth". Uiteraard zitten in een GREX diverse aannames ten aanzien van bijvoorbeeld verwervingskosten van grond en opstallen maar ook ten aanzien van opbrengsten van vastgoed.

Het voorliggende masterplan kent – met de nodige aannames – een exploitatie die bijna sluitend is. Er is een tekort van 2% op de totale investering. Het biedt hiermee voldoende basis voor de verdere uitwerking van de plannen.

De GREX gaat uit van een integrale gebiedsontwikkeling, zo is ook meegegeven in het raads kader. Dat houdt in dat de kosten en opbrengsten van het gehele gebied met elkaar in balans zijn. Op het moment dat het plan in deel-exploitaties zou worden opgeknipt is het goed mogelijk dat het ene deel een financieel tekort kent en het andere een overschot.

Om niet geheel afhankelijk te zijn van ieder puzzelstuk in deze puzzel is er voor gekozen om de (her-) ontwikkeling van het winkelcentrum zodanig op te zetten dat het een zelfstandig project is. Uiteraard hangt de herinrichting van de directe omgeving van het winkelcentrum zoals de verbetering van de grote parkeerplaats wel samen met de (her-)ontwikkeling.

Het masterplan moet worden gezien als een lange termijn toekomstbeeld. In het plan zitten een aantal ontwikkelingen waarvan de uitvoeringskracht bij de gemeente ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de realisatie van het leer- en ontmoetingscentrum, de openbare ruimte en de woningbouw op de locatie van De Dorendal. Voor de (her-) ontwikkeling van bijvoorbeeld het winkelcentrum zijn we afhankelijk van de bereidwilligheid van eigenaren; het masterplan biedt haalbare mogelijkheden en nodigt investeerders/eigenaren uit.

Gegeven de omstandigheden zijn er een 3-tal belangrijke factoren, welke niet binnen de invloedssfeer van de kerngroep liggen, die de economische uitvoerbaarheid onder druk kunnen zetten, namelijk:

1. De aankoop van de gronden van Stichting Woonzorg Nederland;
2. De situatie omtrent de huidige ontwikkelingsmogelijkheden van Kuijpers;
3. Voldoende middelen reservering in het Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs.

Deze factoren liggen buiten de invloedssfeer van de kerngroep en zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente Renkum.

| OVERZICHT KOSTEN       |                                  |             |
|------------------------|----------------------------------|-------------|
| A                      | Inbrengwaarde grond en opstallen | € 2.283.000 |
| B                      | Sloopkosten                      | € 275.600   |
| C                      | Bijzondere kosten                | € -         |
| D                      | Onderzoekskosten                 | € 86.200    |
| E                      | Bouw- en woonrijp maken          | € 2.191.900 |
| F                      | Plankosten                       | € 591.800   |
| G                      | Overige kosten                   | € -         |
| H                      | Kostenstijging                   | € 238.200   |
| I                      | Rentekosten                      | € 56.800    |
| TOTALE KOSTEN          |                                  | € 5.723.500 |
| OVERZICHT OPBRENGSTEN  |                                  |             |
| A                      | Woningbouw                       | € 4.249.100 |
| B                      | Commerciële voorzieningen        | € 376.500   |
| C                      | Maatschappelijke voorzieningen   | € 486.900   |
| D                      | Bijdragen en subsidies           | € -         |
| E                      | Overige inkomsten                | € 100.000   |
| F                      | Opbrengstenstijging              | € 351.400   |
| TOTALE OPBRENGSTEN     |                                  | € 5.563.900 |
| OPBRENGSTEN -/- KOSTEN |                                  | € 159.600   |
| NCW OP: 1 januari 2017 |                                  | € 141.700   |









## 2 Onze ambitie

### De sociale ambitie; volop ruimte voor ontmoeting

Het hart moet ruimte bieden aan ontmoeting voor alle gebruikers van het dorpshart. Zo ontstaat er een echt levendig centrum. We stellen voor ruimte te creëren waar zoveel mogelijk publieksgerichte activiteiten rondom heen gelegd worden en bij elkaar komen. Deze activiteiten vinden hierbij zowel binnen de openbare ruimte als binnen gebouwen plaats. Door activiteiten te bundelen worden ze sterker en zal er meer ontmoeting zijn en wordt het samen leven in Doorwerth beter.

Aangezien de wensen van de samenleving veranderen, moet ons centrum ruimte bieden voor ontwikkeling en ontplooiing in de tijd.

### De ruimtelijke ambitie; een campus in het bos

Het ruimtelijk ontwerp van het centrum van Doorwerth moet ook echt aansluiten bij de sfeer van het dorp. We kiezen ervoor om het hart van Doorwerth losjes te ontwikkelen als een parkachtige campus. In deze campus staan de belangrijkste gebouwen bij elkaar. Ze vormen een geheel, maar vooral de ruimte blijft het fundament. De bos-sfeer van Doorwerth en omgeving is de drager van ons centrum. Hierdoorheen loopt een patroon van schijnbaar willekeurige, maar zeer doeltreffend ontworpen, paden. We zijn zuinig op de bestaande groene waarden.

Uiteraard, omdat het om een centrum gaat, leggen we alle publiek aantrekkende functies zoveel mogelijk bijeen zodat er reuring ontstaat. Dit alles gebeurt wel op een losse manier. We stellen ons een dorpshart voor waar zoveel mogelijk “uitnodigende entrees en etalages” op uitkomen. Daardoor zullen we activiteiten en bewegingen van mensen zoveel mogelijk bundelen en elkaar laten kruisen waardoor ontmoetingen als vanzelf ontstaan.

Het bos en de paden houden het geheel bijeen en zorgen voor samenhang. De bossfeer is alom voelbaar en de vormgeving van de paden en openbare ruimte is zeer herkenbaar.

In een omgeving waarin vooral de ruimte alles bijeenbrengt is ook de uitstraling van de gebouwen van groot belang. Gebouwen hebben dan minder duidelijk een voor- of achterkant. Ze staan los in de ruimte en hebben vanaf alle zijden dan ook een goede uitstraling. Gebouwen mogen, omdat de sfeer van de omgeving zo sterk is, best afwijkend van elkaar zijn. Voor Doorwerth kiezen we wat betreft de uitstraling van gebouwen voor een modernistische en rationele stijl.

Het verblijven door de voetganger en fietser moet in dit hart centraal staan. Op een campus is de auto wel aanwezig maar kent zijn eigen plek. Dit gaat soepel met elkaar samen. We kiezen niet voor een echte shared space. De auto zal daarom zeer terughoudend aanwezig moeten zijn en gaat zoveel als mogelijk naar de buitenrand.

## Intermezzo: plan Mozartlaan / plan Kuipers

Sinds enkele jaren wordt door de gemeente Renkum planologisch de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van een appartementengebouw en een zestal grondgebonden woningen aan de Mozartlaan. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan heeft destijds tot de nodige weerstand geleid in Doorwerth. In het eerdergenoemde afsluitdocument is dan ook gesteld dat het bouwplan niet past binnen de ambities van het dorp. In het ontwerpproces is dat standpunt een uitgangspunt.

De zaak is echter wat complexer. Uiteraard is er sprake van een positie van een ontwikkelende partij, te weten Kuipers Bouw uit Heteren (KBH), die niet zomaar weggepoetst kan worden.

In de planvorming tot dit moment heeft de kerngroep steeds de positie van KBH, op basis van door KBH verstrekte informatie, vertaald naar een economische waarde. De kerngroep is niet de partij om met KBH te onderhandelen. Feitelijke onderhandeling over de positie is aan de gemeente en KBH die samen een overeenkomst hebben.

Gedurende de planvorming hebben wel voortdurend gesprekken plaatsgevonden in een stuurgroep waarin KBH en de gemeente zitting hadden. Ook hebben

er gedurende de planvorming meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen KBH en de kerngroep, op initiatief van de kerngroep, om te zorgen dat partijen er samen uit gaan komen.

Begin november is de kerngroep geconfronteerd met het feit dat KBH een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor (een deel van) het genoemde bouwplan. Dit tot grote verrassing en teleurstelling van de kerngroep. De kerngroep heeft een masterplan met GREX waarin de positie van KBH is opgenomen. Het is aan KBH en de gemeente om samen afspraken te maken over de realisatie en ieders rol daarin.

Naar aanleiding van deze verrassing heeft de kerngroep samen met de gemeente nog een keer serieus gekeken of het mogelijk is om het bouwplan Kuipers in te passen in het masterplan. De conclusie is dat het enorm afbreuk zou doen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het masterplan en met name de ontmoetingsruimte in het hart.

In de bijlage van dit masterplan is de plankaart van het masterplan opgenomen met daarin ook zichtbaar de contouren van de gebouwen die gerealiseerd zouden kunnen worden op grond van het geldende bestemmingsplan.

## Intermezzo: Draagvlak

Eén van de belangrijke kaders vanuit de raad is draagvlak. Uiteraard is dat ook voor de kerngroep cruciaal. Wij hebben steeds de ambitie gehad dit plan te maken ‘in opdracht van de samenleving’. Daarbij hebben we geprobeerd de samenleving en stakeholders maximaal mee te laten denken en doen. We hebben een zeer open planproces ingericht zodat iedereen mee kon doen.

Wat hebben we gedaan?

In de periode van fase 1 hebben vele dorpsbijeenkomsten plaatsgevonden. Het resultaat van dit intensieve proces was het afsluitdocument fase 1 waarin de uitgangspunten zijn vastgelegd.

In de periode van fase 2 het masterplan (december 2015 – december 2016) hebben we:

1. 5 publieksavonden en 2 publieksochtenden georganiseerd in verschillende fasen van het plan, waar bewoners konden meedenken en doen.
2. op deze bijeenkomsten geluisterd naar en gesproken met ca. 400 belangstellenden.
3. in 4 rondes bewoners in staat gesteld online mee te doen en denken via de website [doorwerth.onzegebiedsvisie.nl](http://doorwerth.onzegebiedsvisie.nl). Op de website zijn in de discussies door ca. 50 personen 345 reacties geplaatst. Er waren ruim 200 deelnemers geregistreerd.
4. op ca. 10 zaterdagochtenden in dorpshuis de Poort in gesprek geweest met inwoners van ons dorp.
5. ca. 10 stuurgroepvergaderingen gehad met de gemeente.

6. 3 x de commissie leefomgeving bijgepraat.
7. in 4 rondes samen met de kerngroep en ambtenaren gewerkt aan het ontwerp van het masterplan. Dit steeds als voorbereiding op de publieksbijeenkomsten.
8. met verschillende stakeholders individueel gesproken.
9. de ondernemers geïnformeerd en enkele malen uitgenodigd om mee te discussiëren.
10. meerdere gesprekken gevoerd met de beide schooldirecties en besturen over het LOC.
11. diverse stukken in Hoog en Laag gepubliceerd.
12. 3 keer geflyerd om mensen uit te nodigen mee te doen bij publieksbijeenkomsten.

En is er nu draagvlak ?

Wij denken dat er heel erg veel draagvlak is!



Beleid maken is niet langer het domein van de overheid. De bevolking draagt zelf plannen aan. Vooral hoogopgeleiden denken mee, zoals in Doorwerth.

## De babyboomer neemt het over

Hans Marjissen  
REDACTIE BINNENLAND

Gepensioneerde babyboomers moeten zich steeds nadrukkelijker met de planologische ontwikkeling van dorpen en steden en nemen als 'vrijwillige beleidsmedewerkers' de rol over van ambtenaren en bestuurders. De kwaliteit van deze groep hoogopgeleiden is zo groot, dat zij vooral in de kleinere kernen het niveau van de gemeenteambtenaren oversteigen.

Beleid maken is niet langer het domein van de overheid, aldus Frank van Bussel, projectleider van de Koninklijke Nederlandse Heidebond (KNHM) die burgers bij zulke projecten begeleidt. Hoogopgeleide vrijwilligers waren al actief in nu te overvloedige woningbouw en 550 lokale energiecoöperaties, maar over de volle breedte worden ze zich volgens Van Bussel nu op de 'burgervorming' waarin ze eigenhandig de inrichting van de omgeving aanpakken. Van Bussel begeleidt in dit eerste jaar al zeven nieuwe projecten op die terrein. Behalve de inhoudelijke ondersteuning levert de bemiddeling van hoogopgeleide burgers met de publieke zaak nog andere voordelen op. De plannen die door de bevolking zelf worden aangeleverd, hebben een 'ingevoerd draagvlak' en zijn daardoor makkelijker uitvoerbaar. Verder is het proces voltrekt transparant en 'oeg' het daardoor zeer betrouwbaar.

In toenemende mate  
bepalen burgers de  
ruimtelijke ordening  
in Nederland

Volgens Van Bussel is de participatie van hoogopgeleide meedenkers 'de nieuwe werkelijkheid'. Ook opgericht voor het omarmen van landbouwgronden en het behouden van randgebieden, is de KNHM nu de totstandkoming van het commerciële Arcadis in 1972 als ideale vereniging doorgegaan. Hij houdt zich nu bezig met de verbetering van de leefomgeving waarbij advies van Arcadis op vrijwillige basis burgerinitiatieven en lokale ondernemingen ondersteunt. Daarvoor in jaarlijks 2,5 miljoen euro beschikbaar. Dit geld is afkomstig uit opbrengsten uit obligaties, spaargelden en aandelen in Arcadis.

Van Bussel ziet steeds meer initiatieven waarin burgers denken: 'als de overheid het niet doet, doen we het zelf'. Volgens KNHM worden de projecten waarmee burgers zich bezighouden, steeds complexer. In toenemende mate bepalen zij via 'burgervorming' de ruimtelijke ordening in Nederland. Als voorbeeld geeft Van Bussel het Brabantse Stekelen en Maarheze, die samen met een nieuw weg naar de A2 de verkeersdruk aanpakken. 'Insek' is volgens hem het plan voor een compleet nieuwe dorpkern dat is ontwikkeld door bewoners van het Gelderse Doorwerth.



Actieve bewoners in Doorwerth presenteren hun plannen in een oude caravan die voortdurend wordt verplaatst, naar één van de

## De bewoners van Doorwerth ontwikkelen de brink gewoon zelf

Hans Marjissen  
DOORWERTH

Er staat een enorme Lidl pal naast de Jumbo. Er is een tennistaf, en een school met een futsalveld. Maar een dorpshart kent Doorwerth niet. Een ruim plein ontbreekt, of een mooie brink waar de bewoners elkaar spottend tegen het lijf lopen.

Die plek moet er wel komen, vinden actieve bewoners van de groene groeikern op de stuwwal bij Arnhem. 'We waren de afgelopen jaren vooral bezig met het tegenhouden van plannen van projectontwikkelaars', zegt Bert Hauberink, als gemeentelijke bemiddelaar betrokken op het gebied van de ruimtelijke ordening. 'Die commerciële jengens wilden vooral de overgebleven gaten vullen, zonder dat er een visie op het centrumgebied van het dorp was. We hadden geen vertrouwen meer in de overheid en de frustratie liep op.'

Daarom probeerden ze de zaken om te draaien. 'Op eigen initiatief en onder begeleiding van de Heidebond hebben we het hele gebied in kaart gebracht en vervolgens onderzocht wat de wensen van de bewoners en gebruikers waren. Op basis daarvan hebben we een bureau in de arm genomen dat met ons een stedenbouwkundig plan heeft ontwikkeld.' En dat kan straks kant en klaar naar de gemeenteraad.

Dat hele proces is zo in vijfzig maanden verteld, maar kent een verloop van wel drie ingewikkelde jaren van wat tegenwoordig 'burgervorming' heet. En dat gaat inmiddels veel vaster dan het beridderij van het plaatselijke park. Doorwerth bijvoorbeeld is een ingesloten dorp dat zich stromend heeft ontwikkeld. De vroegere heerlijkheid met het kasteel als middelpunt groeide in de jaren dertig van de vorige eeuw tot een kommerciële villa-kern. In de jaren zestig was het plan het dorp te laten uitbreiden tot een gemeente van 10.000 inwoners die voor 15 procent in hoogbouw zouden wonen. Tot in de jaren zeventig de plannen voort werden bijgesteld en Doorwerth vijfzijdig inwoners zou moeten tellen.

Maar door die wisselingen in beleid is nu wel een dorp ontstaan van vrijstaande woningen en sociale huur (in flats), van hoge én lage inkomens, waarin het middensegment

voldig ontbreekt. Juist vanwege die tweedeling heeft het dorp behoefte aan een centraal punt, waar bewoners niet alleen hun boodschappen doen, maar kinderen naar school gaan, jongeren naar het huurhuis, een bibliotheek de oorden lukt en mensen elkaar tegenkomen op weg naar de randen.

'Een gewoon dorp kent een kerk met een paar kroegen eromheen' met commerciële marktpartijen en bijvoorbeeld schoolbesturen hebben overleefd', zegt Fons Figgie. 'Daarbij moet je als burger wel uitkijken dat je niet de rol van burgemeester en wethouders speelt. Wij hebben de mogelijkheden verkend, de gemeente moet straks de zaken doen.' De schoolen in het centrumgebied zijn aan vernieuwing toe. Een projectontwikkelaar had al een toegestemde positie in het gebied, maar zou ter compensatie ook op een andere locatie in hetzelfde centrum kunnen bouwen. 'De gezondheidszorg kan op eigen verzoek in ons plan uitbreiden. We hebben ook een mix gemaakt tussen commerciële en publieke functies, zodat het plan ook financieel in orde is. Door ons werk ontstaat er een logische clustering van bebouwing, waardoor er juist ruimte ontstaat voor de breuk die we allemaal zo wensen.'

Maar hoe over dat 'alternatief' wordt nog getwist. Hauberink zit er soms meer dan de actieve bewoners bij hun plannemakersij wel heel veel dringende zaken gemaakt, maar dat een grote groep niets van zich heeft laten horen. 'Ik heb een goed gevoel over de plan, maar dat is geen cijfer.'



de nieuwe lijnen in het plan zijn geïnspireerd op de vele olifantenpaden

artikel in de Trouw (23-9-2016) over de rol van bewoners binnen de planvorming

# 3 Het masterplan in hoofdlijnen

## Algemeen

Voor de snelle lezer beschrijven we hier heel kort wat het masterplan inhoudt.

Als u meer wilt weten over het plan dan leest u verder in het volgende hoofdstuk waarin het masterplan gebiedsgericht gedetailleerd wordt toegelicht. Na de gebiedsgerichte toelichting volgt nog een toelichting maar dan aan de hand van specifieke thema's. Door te kiezen voor zowel een gebiedsgerichte ingang als de thematische ingang is het voor de lezer makkelijk om snel inzicht te krijgen. Het gevolg is echter wel dat er overlap zit in de beide delen.

## De hoofdlijn

We ontwikkelen ons centrum als een “campus”. De ruimte van de campus verbindt alles met elkaar via ontspannen paden. De “campus” kent een echt hart waar we zoveel mogelijk activiteiten bundelen. De sfeer is ontspannen.

We hebben ons laten inspireren door de vele olifantenpaadjes en het bosachtige karakter die ons centrum al kent. Ze laten zien hoe de campus verbonden is.

Centraal in ons dorp komt een ontmoetingsruimte in de openbare ruimte. Dit is geen plein of park maar een overzichtelijke ruimte waarin tal van activiteiten een plek krijgen. De ruimte wordt niet strak begrensd zoals een plein maar is losjes begrensd. Om de ruimte wat intiemer te maken dan dat nu het geval is, maken we de ruimte wel iets kleiner. We noemen dit gebied “het hart”.

Direct rondom “het hart” liggen alle belangrijke publieksfuncties, zoals onze winkels, het gezondheidscluster maar ook een nieuw Leer en Ontmoetings Centrum (LOC). Door De Dorendal en De Wegwijzer samen met andere maatschappelijke functies te voegen onder één dak ontstaat het LOC. Hier wordt het sociale leven, met behoud

van identiteit van de verschillende gebruikers, gebundeld. Dit LOC staat midden in het bos. Hierbij voegen we groen toe en zorgen we voor een goede verbinding met het bestaande groen.

Het winkelcentrum wordt vernieuwd. Een belangrijke ingreep is het nieuwe deel aan de westzijde van “het hart”. Ook aan de oostzijde van “het hart” wordt bebouwing vernieuwd. Samen maakt de nieuwbouw de ruimte intiemer en veel levendiger.

Het grootschalige bestaande parkeerterrein zal grotendeels blijven bestaan en efficiënter worden ingericht.

De locatie die vrijkomt nadat De Dorendal is verplaatst wordt samen met de locatie van de voormalige Jozefschool een mooie nieuwe woonbuurt in het bos. Er komen woningen die passen binnen de sfeer van de campus met veel doorlopende ruimte.







# 4 Uitwerking van de visie in deelgebieden

## De algemene sfeer

Voordat we het plan in deelgebieden uitleggen volgt eerst een schets van de algemene sfeer van het centrum. De algemene sfeer van ons centrum is groen en natuurlijk, maar tegelijkertijd eigentijds.

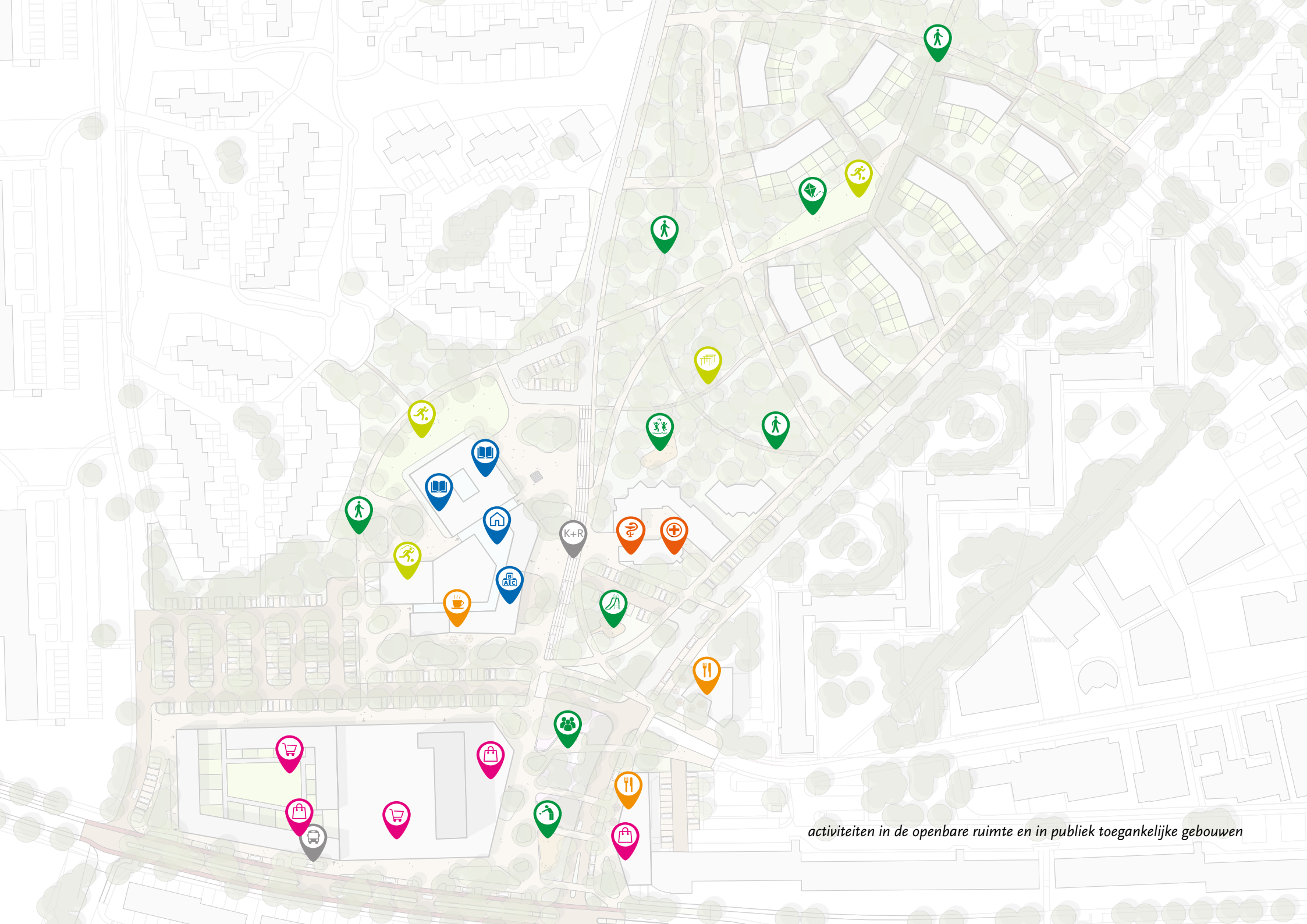
De groene en natuurlijke sfeer wordt onder andere bepaald door de wijze waarop we omgaan met bestaande groene waarden. Bestaande bomen worden, ondanks dat het centrum op de schop gaat, zo veel mogelijk behouden. Nieuwe bomen worden op slimme plekken geplant zodat het gehele centrum een bossfeer uitademt. Wel wordt dit een bos waar je je veilig voelt met doorzichten. In het hart is het groen ook kleurig en fleurig.

Ook in de materialisering van het centrum kiezen we voor zoveel mogelijk een natuurlijke uitstraling. Bij gebouwen denken we dan aan duurzame materialen, zoals hout, baksteen, groene gevels en groendaken. Hoewel we voor de verharding veel uitgewassen beton voorstellen, gaan we verder uit van gebakken materiaal en veel onverharde bosruimte, bijvoorbeeld met houtsnippers in boomvakken.

Tegelijkertijd is de sfeer eigentijds. We bouwen met platte daken, hout, baksteen en groene gevels. Daarnaast gebruiken we veel glas zodat er transparante gebouwen ontstaan. De vormtaal van de gebouwen is modernistisch (volgens de kenmerken van de functionalistische architectuur) en bestaat uit eenvoudige hoofdvormen met ruimte voor detaillering. Ook kiezen we in de openbare ruimte voor een frisse eigentijdse uitstraling van verharding en meubilair.

Voor de verblijfsplekken kiezen we voor frisse lichte kleuren en voor de rijwegen kiezen we voor bruin antraciet.

Uiteraard zijn er in het centrum als het om sfeer gaat wel accenten. Zo is het speelbos/beweegbos ook echt bosachtig en wat ruiger van karakter. De sfeer in het echte hart is, hoewel eigentijds en groen, ook intiem en geborgen. Het is hier fijn om te verblijven en elkaar te ontmoeten.



activiteiten in de openbare ruimte en in publiek toegankelijke gebouwen





*algemene referentiebeelden voor het totale plangebied*





*Impressie 1: verblijfsruimte in “het hart” met winkelplinten en zicht op het leer- en ontmoetingscentrum*



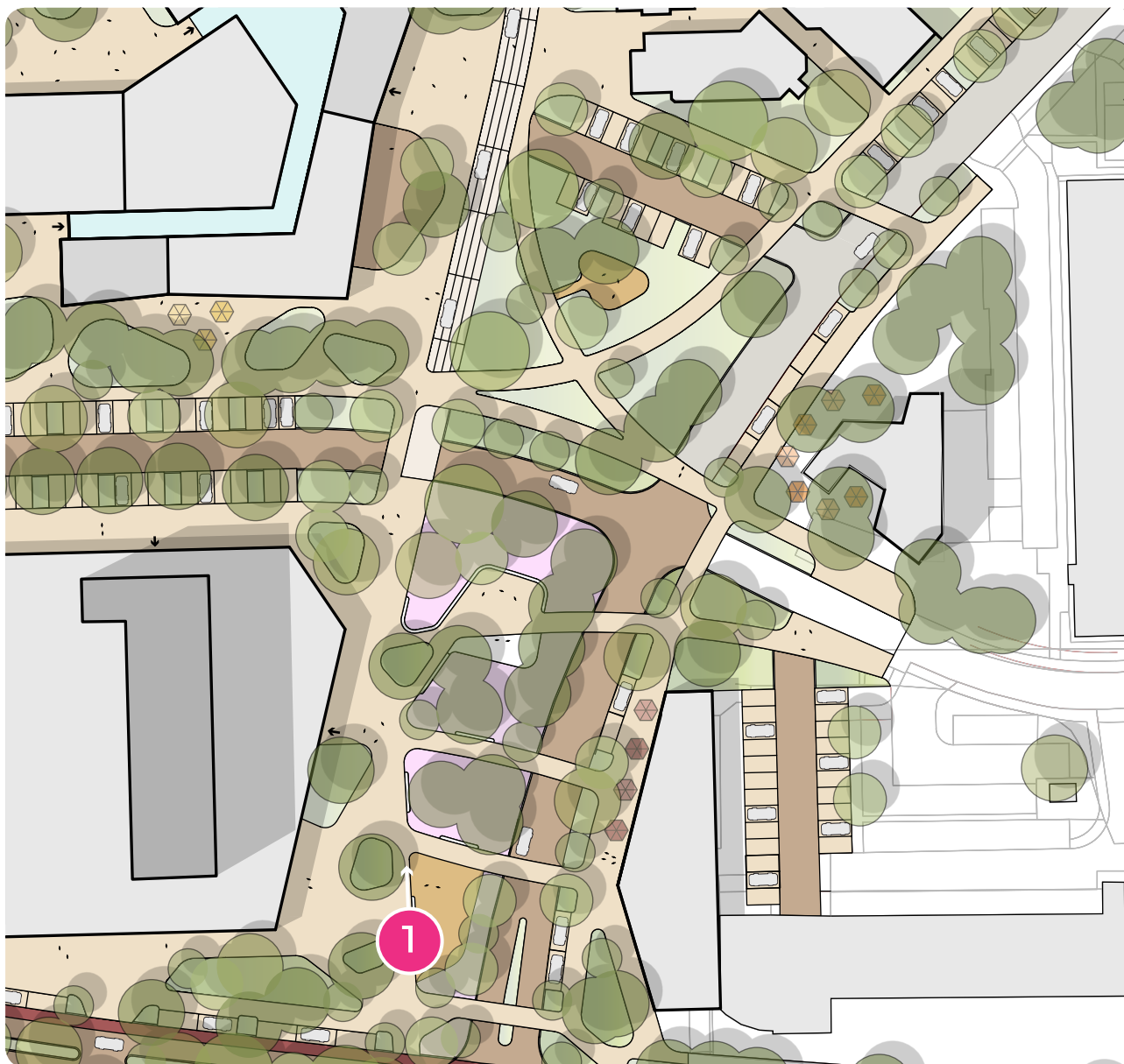
## “Het hart”

sfeer: toegankelijk en overzichtelijk, intiem en geborgen, groen, eigentijds en kleurig

In “het hart” komen alle routes van Doorwerth bij elkaar. De ruimte vormt meteen de verbinding tussen de belangrijkste publiekaantrekkende gebouwen zoals onze winkels, het LOC en gezondheidscluster. Er zijn veel mogelijkheden in het hart voor ontmoeten en activiteiten in de openbare ruimte. Er is sprake van een zeer toegankelijk doorlopende ruimte. In de verharde ruimte worden steeds grote groene plekken uitgespaard. Centraal in het hart zien we een paar plekken met een eigen gebruik. In het hart verwijderen de comfortabele routes zich tot pleinachtige plekken die volop ruimte bieden, bijvoorbeeld voor een zonnig terras aan de oostzijde van “het hart”.

In het zuidelijk deel, tussen de winkels en de pizzeria, zien we een deel dat ingericht wordt als een bostuin, met daarin een ‘jeu de boulesbaan’, een lange golvende zitbank en een podium. Allerlei routes komen hier bijeen. We willen dat deze plek voldoende zonnig wordt. In de uitwerking moet nauwkeurig worden gekeken welke bomen kunnen verdwijnen. Tegelijkertijd willen we de bos-sfeer uiteraard behouden.

Iets noordelijker zien we een grote speelplek in aansluiting op de speelplaats van de school. Deze plek mag wat ruiger zijn met een zandspeelplaats tussen de bomen en enkele banken.



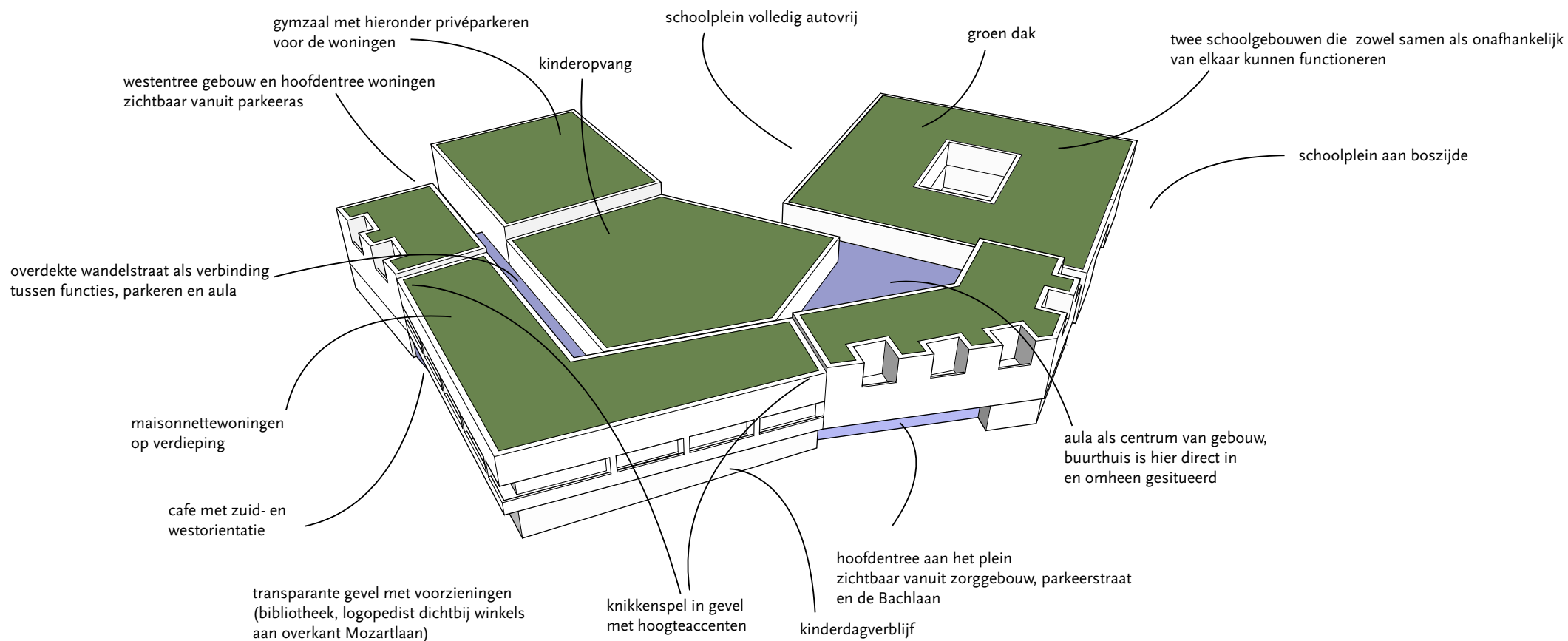


*verblijfsruimte “het hart” vanuit meerdere richtingen*





referentiebeelden voor "het hart"



*uitgangspunten bij de conceptvorming voor het toekomstig leer- en ontmoetingscentrum*



## Het LOC

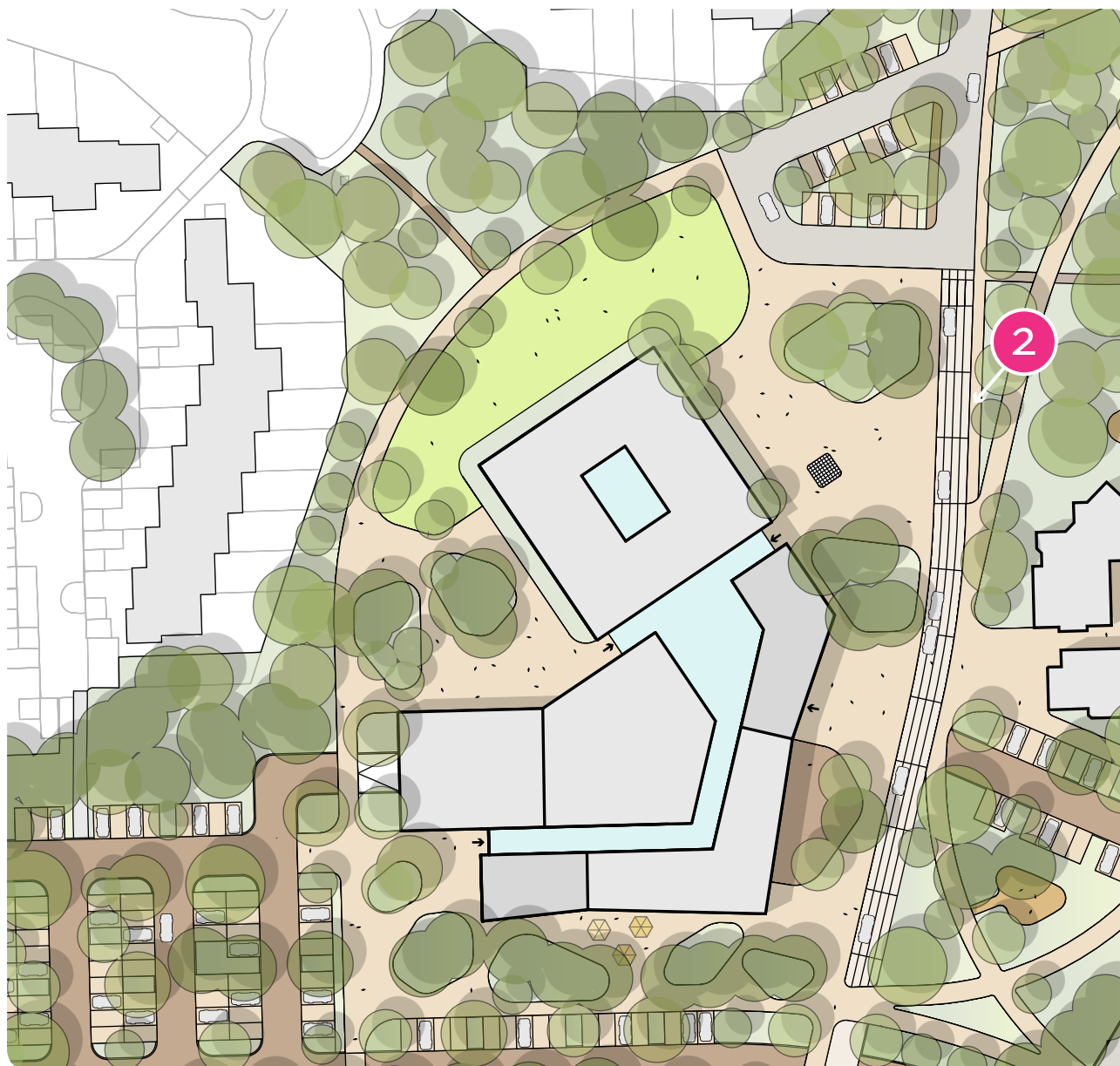
Het LOC vormt het gebouwde sociale hart van Doorwerth. Het biedt ruimte aan maatschappelijke functies voor Doorwerth. In dit gebouw is ruimte voor De Dorendal en De Wegwijzer die samen, maar wel als afzonderlijke scholen, onder één dak gaan. We zien het als een multifunctioneel gebouw waarin, naast voor de beide scholen, ook plek is voor de huidige functies die onderdak vinden in Dorpshuis de Poort, maar ook voor de peuterspeelplaats, de speelboerderij en logopedie. Uiteraard is er nog een hele weg te gaan om tot een programma te komen, maar de ambitie is helder: we bundelen onderwijs en ontmoeting en kunnen zo samen profiteren van enkele centrale gemeenschappelijke ruimtes.

Het gebouw staat midden in het bos en midden in ons centrum. Kinderen lopen via een netwerk van paden veilig naar de omgeving. Er is uitvoerig overleg geweest met de directies van beide scholen en zo zijn we samen tot deze plek gekomen.

Het collectieve deel van het gebouw moet naar de omgeving uitnodigend en transparant worden vormgegeven. We stellen ons voor dat het dorpshuis aan de centrumzijde komt te liggen, mooi op de zon, met ruimte voor een terras.

Het gebouw zal meerdere entrees kennen. Daarom is ervoor gekozen om het gebouw zowel vanaf de parkeerplaats bij het winkelcentrum als vanaf de Bachlaan bereikbaar en zichtbaar te maken.

Uiteraard zal de directe omgeving van het gebouw deels ingericht moeten worden voor veilig spelen op een 'speelplaats'. Hier is volop ruimte voor aanwezig om te spelen. Aan de oostzijde van het gebouw loopt de speelplaats over in het hart. Het zou mooi zijn als het grootste deel







*Impressie 2: zicht vanuit het bos op het schoolplein en het winkelcentrum*





referentiebeelden voor het LOC





*Het LOC is vanuit meerdere richtingen goed in de stedenbouwkundige structuur geïntegreerd.*



van de speelplaatsen altijd openbaar toegankelijk zijn. Zo vervullen ze ook buiten schooltijd een rol voor het dorp. De pleinen zijn zo natuurlijk mogelijk ingericht met zo min mogelijk verharding. Bestaande bomen worden maximaal bewaard door ze met grote gaten uit te sparen in de verharding van het schoolplein.

Door een goede gespreide aanleg van de parkeerplaatsen, de nieuwe functie van de Bachlaan en door de juiste plekken van de entrees zorgen we voor een goed bereikbaar en vooral veilig bereikbaar LOC.

Kinderen lopen ongestoord van de school naar het speelbos. Om dat te bereiken wordt de Bachlaan voor auto's het grootste deel van de dag gesloten. Auto's rijden als het ware over een schoolplein waarbij de route wordt vormgegeven als een 'hardloopparcours' of 'spellijn'. Dit punt vraagt ook nog om uitwerking. De ambitie is dat de relatie tussen school en bos zo sterk en veilig mogelijk wordt. Ons voorstel is dat de as van de Bachlaan als route herkenbaar blijft in de vorm van een hardloopparcours en spellijn. Er zijn in de uitwerking 3 opties:

1. De Bachlaan is alléén voor auto's toegankelijk als er geen onderwijs plaatsvindt en fungeert als kiss & ride route. Het parcours is onderdeel van het plein, fietsers zijn medegebruikers.
2. De Bachlaan wordt geheel gesloten voor auto's. Het parcours is onderdeel van het plein, fietsers zijn medegebruikers.
3. De Bachlaan blijft open maar wordt vormgegeven als schoolplein. Auto's en fietsers voelen zich medegebruikers.

Het gebouw bestaat deels uit 2 bouwlagen. Het onderwijsdeel kan, op grond van het ICS-rapport, deels gestapeld worden. In deze tekening is de gymzaal geïntegreerd in het gebouw. Het onderwijsdeel zal zoveel

mogelijk aan de rustige zijde van het gebouw liggen, nabij het bos. Aan de voorzijde van het gebouw worden bovenwoningen voorgesteld. Een mooie plek voor ouderen die in het centrum willen wonen. Door het gebouw slim te gaan stapelen wordt de ruimtewerking van het hart veel beter. Parkeren zal enkel onder een gedeelte van het gebouw plaatsvinden.

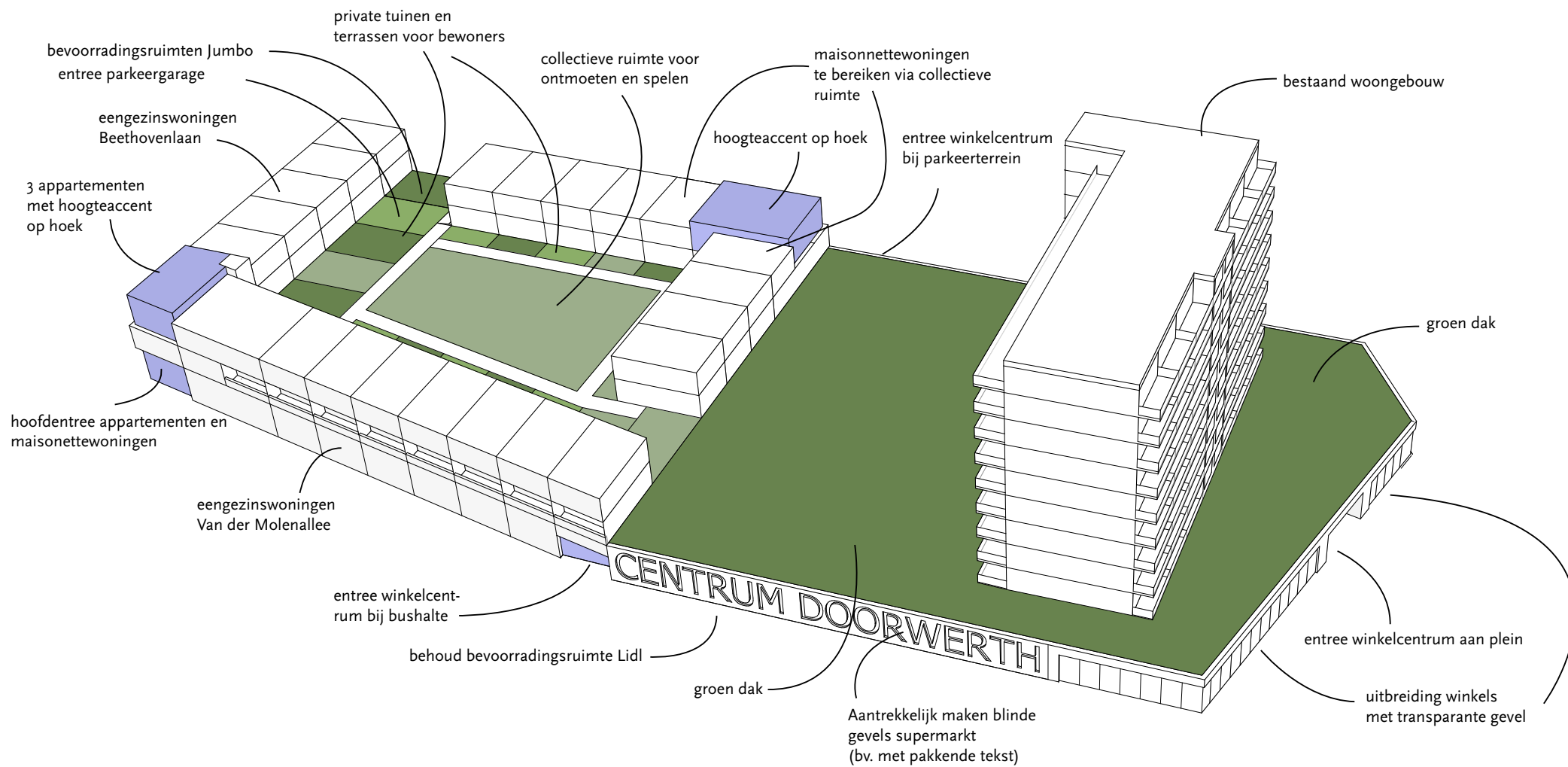
Het huidige beeld van de plankaart laat het programma zien dat opgenomen is in het zogenaamde ICS-rapport visiedocument kindgerichte voorzieningen<sup>1</sup>. Uiteraard is dit een eerste verkenning van het programma. In de planuitwerking zal dit programma aangescherpt moeten worden. Hoewel het programma nog globaal is, geeft het beeld wel een aantal duidelijke ambities en kansen voor het LOC waarvan we vinden dat ze in de planuitwerking meegenomen moeten worden. Ze zijn verbeeld.

- We kiezen voor een heldere open entree naar het hart toe.
- De beide scholen liggen wat meer in de luwte aan de achterzijde.
- Het gebouw krijgt een aantal knikken om het volume te geleiden. Dat kan in het gevelvlak maar ook per verdieping waardoor een overkraging ontstaat.
- De zonzijde is ideaal voor dorpshuis de Poort met een bijbehorend terras.
- De gymzaal wordt ingebouwd.
- Er komt een centrale hal waar de meeste gebruikers aan liggen. Deze hal is multifunctioneel.
- Woningen liggen in 2 etages boven de publieke plint. Dit is een mooie plek voor woningen voor ouderen of mogelijk zorgwoningen. De woningen liggen van de drukte van het schoolplein af en kijken naar "het hart".

---

<sup>2</sup> ICS Adviseurs (30 november 2015).

Visiedocument (kind)voorzieningen Doorwerth



*uitgangspunten bij de conceptvorming voor de herontwikkeling van het winkelcentrum*



## Winkelgebied: winkelcentrum, oostwand en paviljoen

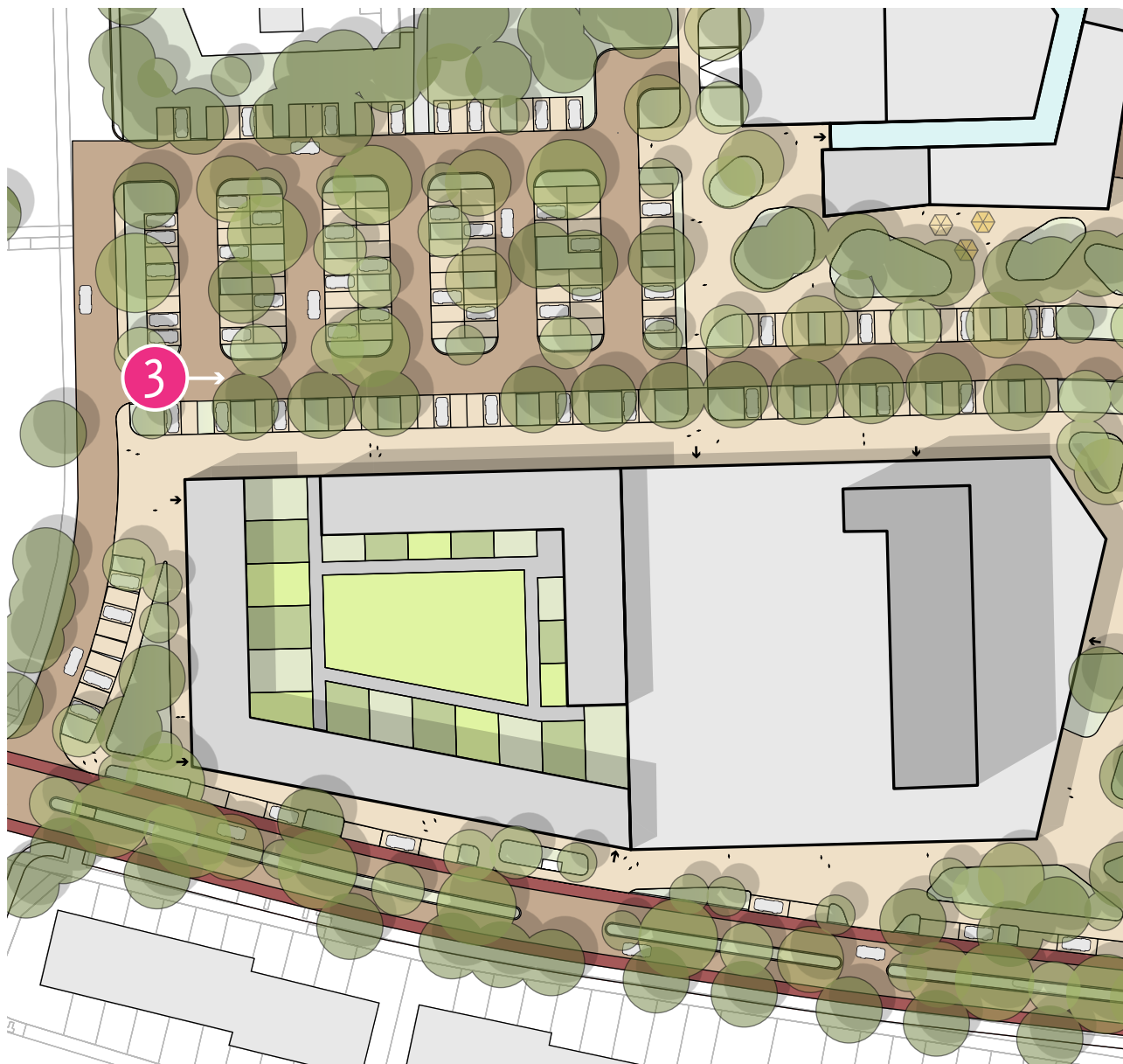
Het bestaande winkelcentrum wordt aangepast, maar blijft min of meer op de huidige plek. Aan de oostzijde van het gebouw wordt een nieuwe schil gemaakt, waardoor er aantrekkelijke uitnodigende gevels naar het hart ontstaan. Bestaande winkels zullen dus aangepast worden.

Aan de westzijde wordt het winkelblok iets ingekort door een herschikking van voornamelijk de supermarkt. De passage blijft min of meer gehandhaafd. De expeditie van de vernieuwde Jumbo vindt via een inpandige laad- en losstraat plaats, waardoor wij het bijhorende geluid kwijtraken en het verkeer uit het zicht blijft. Daar waar de buitengevels van het winkelcentrum gesloten blijven, bijvoorbeeld bij de supermarkten, stellen we voor de gevels te laten begroeien of op een andere manier kwalitatief in te richten. Zo wordt de massaliteit van het gebouw verzacht en sluit het aan bij de bossfeer.

Door de herschikking aan de westzijde ontstaat er ruimte voor woningbouw. Woningen hebben aan de zijde van de Van der Molenallee en de Beethovenlaan hun entree op de begane grond. Daardoor wordt deze hoek ook veel levendiger en aantrekkelijker. Aan de zijde van de parkeerplaats zijn het bovenwoningen. Alle woningen hebben een ruime daktuin.

Aan de oostzijde van “het hart” wordt het blok, waarin nu de pizzeria gevestigd is, vernieuwd. Het gebouw wordt drie lagen hoog. In de plint is ruimte voor horeca, detailhandel of andere publieksfuncties. Deze gevel ligt gunstig op de zon en er is ruimte voor een terras.

Ook introduceren we een nieuw gebouw in het centrum: een bospaviljoen. Dit gebouw zorgt dat aan alle zijden van “het hart” publieksfuncties liggen waardoor er reuring in







*Impressie 3: het toekomstige parkeerterrein bestaat uit maximaal boombehoud en de toevoeging van nieuwe bomen*





*referentiebeelden voor het programma, de plaatsing van de bomen en de mogelijke groene gevels*

het hart ontstaat. Het is gezien de ligging op de zon een mooie plek voor horeca. Het bospaviljoen is bescheiden van maat zodat de bewoners van de daar gelegen appartementen voldoende uitzicht houden. Het gebouw is één bouwlaag hoog en heeft een grasdak zodat bewoners uit de appartementen hun vrije uitzicht zoveel mogelijk behouden. We stellen ons een transparant gebouw voor dat passend gemaakt is voor de bestaande bomen. Het gebouw vouwt zich er omheen met mogelijk tevens een aantal patio's waarin bomen kunnen blijven staan. De huidige speelplaats voor de allerkleinste kinderen kan deels gehandhaafd blijven. Bovendien komt er in het hart een mooie grote zandspeelplaats.

Rondom het winkelcentrum zijn de paden breed met ruimte voor wandelaars, winkelwagens en fietsers. Aan de oostzijde van de winkels verbreedt het pad zich tot een pleinachtige ruimte. Hier staan bomen in de verharding. Op deze verharding is ook ruimte te maken voor bijvoorbeeld een viskraam of een kleine markt.

Als Doorwerth een braderie wilt organiseren dan is daar zeker ruimte voor. We stellen ons voor dat tijdens de activiteit de weg tussen de Richtersweg en de parkeerplaats wordt afgesloten (de parkeerplaats is dan tijdelijk alleen vanaf de Beethovenlaan bereikbaar). Op en naast de weg is dan ruimte om volop marktkramen te plaatsen. Als er behoefte is aan meer ruimte dan kan uiteraard de parkeerplaats tijdelijk benut worden of zou een deel van de Richtersweg kunnen worden afgesloten. Wij vinden het zonde om een grote pleinachtige ruimte te maken voor een dergelijk evenement dat slechts weinig plaatsvindt. Het zou het centrum onnodig stenig maken.





*het winkelcentrum is vanuit meerdere richtingen goed in de stedenbouwkundige structuur geïntegreerd; rechtsonder is de overdekte bevoorradingsstraat zichtbaar*





## Gezondheidscluster

We zouden graag zien dat, op termijn, het gezondheidscluster zich qua gezicht meer richt op “het hart”. Het is nu een behoorlijk introvert cluster van gebouwen. Tegelijkertijd willen bezoekers van deze functies vaak wat privacy waardoor dergelijke gebouwen vaak introvert zijn. Voor de uitstraling van ons hart is verbetering van de gevels gewenst. Een 2e en gedeeltelijk 3e bouwlaag is hier goed voorstelbaar om de ruimtevorming van het hart sterker te maken. Inmiddels wordt er al gewerkt aan de verbetering van een deel van dit cluster.

Rondom het gezondheidscluster creëren wij nieuwe parkeerplaatsen zodat de bereikbaarheid van deze belangrijke functies goed blijft.



*foto's van het huidige gezondheidscluster*



*zicht langs het zorgcomplex richting het leer- en ontmoetingscentrum*





## Bos

Het bos is een mooie wandel- en speelplek. Paden zijn hier, naast een mooie lange doorlopende route, vooral informeel en onverhard. Het bos mag wel lekker ruig en natuurlijk zijn. Veiligheid en doorzicht zijn echter wel belangrijke voorwaarden. Ook vinden wij in het bos een plek waar “bewegen” centraal staat. In Doorwerth is hiervoor al een initiatiefgroep opgericht om dit, onder de titel “vitaliteitsbos”, verder vorm te geven.



*referentiebeelden voor het dichte bos, de halfverharding en de natuurlijke beweegactiviteiten*





*het huidige (boven) en toekomstige (onder) dorpsentree vanuit de Van der Molenallee*

## De Van der Molenallee

De Van der Molenallee willen we herinrichten. Deze weg behoort eigenlijk niet tot ons vooraf bepaalde plangebied en valt dan ook niet in de grondexploitatie. Wel nemen we haar mee in de visie. Het is de ambitie om het gehele “rondje” rondom het winkelcentrum her in te richten. Daarbij worden de wegen uitgevoerd in een klinkverharding. Hierdoor wordt het centrum goed voelbaar en contrasteert de verharding met het overal voorkomende asfalt.

Specifiek voor de Van der Molenallee geldt dat we de weg beter oversteekbaar willen maken. De weg krijgt meer een verblijfskarakter in plaats van het karakter van een doorgaande weg. Dit bereiken we door een middenberm te introduceren, waardoor de weg groener wordt en de weg makkelijker oversteekbaar wordt.

Langs de weg blijven de bevoorradingsruimte van de supermarkt, de bushalte en een aantal parkeerplaatsen bestaan. Dit geldt echter niet voor de Van der Molenbank aan de kruising van de Richtersweg met de Van der Molenallee. Ook in het plan van “het Hart” is deze bank niet meer inpasbaar. In de uitwerking van het masterplan willen we wel een plek geven aan het begrip dat deze bank is. In het hart wordt een lange gewelfde bank voorgesteld die mogelijk “de nieuwe” van der Molenbank wordt.





*Impressie 4: de beleving van het nieuwe woongebied in het bos*



## Wonen in het bos

Op de plek van de huidige Dorendalschool en de locatie waar in het verleden een school heeft gestaan aan de Richtersweg worden woningen gebouwd. We hebben ons laten inspireren door de opzet van “Tussen de Lanen”. In dit geval worden er enkele blokken van grondgebonden woningen gebouwd die ontsloten worden vanaf de Richtersweg of de Bachlaan. Het gebied zelf blijft autovrij omdat er, zoals in “Tussen de Lanen”, (half) ondergronds wordt geparkeerd. Alleen parkeren voor de bezoekers vindt plaats in de buitenruimte. Bomen en bestaande hoogteverschillen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Tussen de woonblokken in kan gespeeld en gewandeld worden in het bos.

De oriëntatie en positie van de nieuwe woningen is zodanig dat er ook voor de bestaande woningen veel privacy behouden blijft. De afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing is dan ook voldoende groot. Daarnaast blijven óók vanuit de bestaande bebouwing verschillende belangrijke doorzichten richting het groen behouden. Tussen de nieuwe woningen ontstaat een prettige ruimte die we, in tegenstelling tot “Tussen de Lanen”, wat bosachtiger en ruiger willen inrichten. Het gebied moet veilig en overzichtelijk zijn. Aan de Richtersweg is gekozen voor een open structuur omdat daarmee het losse karakter van de weg gehandhaafd blijft en zo de ontsluiting het meest praktisch is.

Wat betreft typologie wordt er uitgegaan van grondgebonden woningen. De exacte mix en maatvoering moet natuurlijk nog bepaald worden, maar we weten dat er behoefte is aan betaalbare gezinswoningen. Zoals we het nu inschatten worden er 53 woningen gebouwd.





*De platte daken van de woningen in het bos zullen uit groendaken bestaan. Dit geldt ook voor alle andere nieuw toe te voegen platte daken in het plan. Ook zien we kansen voor zonnepanelen, mits de bomen niet te veel zon ontnemen en er geen hinderlijk zicht op de panelen ontstaat.*





*vogelvluchtperspectief vanuit het zuidwesten (boven) en oosten (beneden)*



*referentiebeelden van Tussen de Lanen voor de woningtypologie, maar in onze visie echter meer bosachtig*





46 rijwoningen

*schets van het mogelijke alternatief voor het wonen in het bos*

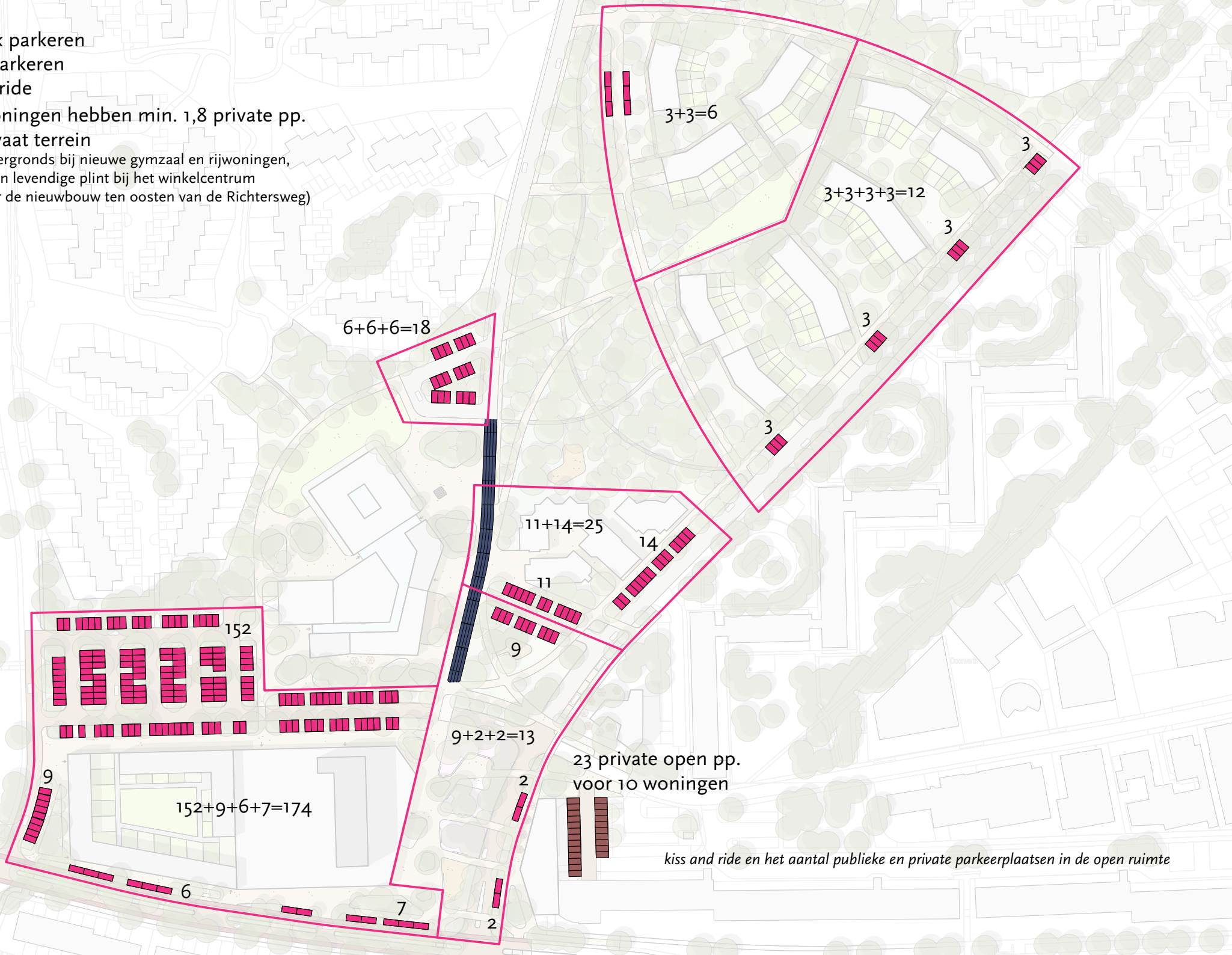


### **Alternatief**

Het bouwen van woningen op de locatie aan de Richtersweg is nog afhankelijk van de verwerfbaarheid van deze grond. Zeker is dat we in deze omgeving woningen willen bouwen omdat er ook opbrengsten gegenereerd moeten worden om het masterplan te laten slagen. Mochten de gronden aan de Richtersweg niet (goed) verworven kunnen worden dan hebben we een alternatief. Woningen zullen dan meer westelijk aan de Bachlaan gebouwd worden in een vergelijkbare opzet. De voorkeurslocatie aan de Richtersweg zal dan verbeterd worden tot een duurzaam bos.

Dit alternatief heeft niet onze voorkeur, maar vormt echter een serieus alternatief. Dit alternatief is op de laatste publieksavond in november ook besproken met de aanwezigen. We hebben daar het beeld gekregen dat de aanwezigen dit alternatief voorstelbaar vonden.

- \* alle woningen hebben min. 1,8 private pp.  
op privaat terrein  
(halfondergronds bij nieuwe gymzaal en rijwoningen,  
achter een levendige plint bij het winkelcentrum  
en achter de nieuwbouw ten oosten van de Richtersweg)





# 4 Uitwerking van de visie in thema's

## bereikbaarheid: auto-verkeer en auto-parkeren

Uitgangspunten die we hanteren in dit masterplan ten aanzien van de auto (rijdend en stilstaand) is dat het primaat in het centrum moet liggen bij langzaam verkeer. Het centrum is een plek waar we elkaar ontmoeten en er moet sprake zijn van een goed verblijfsklimaat. Tegelijkertijd moeten voorzieningen en vooral ook winkels goed bereikbaar zijn. Dat gaan we dus organiseren met volop ruimte voor langzaam verkeer.

Uitgangspunt ten aanzien van het parkeren is dat minimaal het huidige aantal parkeerplaatsen gehandhaafd moet blijven. Het is soms best vol maar er zijn voldoende plaatsen. De inrichting en bereikbaarheid is soms niet goed waardoor het snel “vol” voelt. Als er nieuwe functies worden toegevoegd zullen er volgens de gangbare normen parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden. Als we functies gaan verplaatsen zullen de bijbehorende parkeerplaatsen mee moeten verhuizen en in de nabije omgeving terug moeten komen.

De verkeersstructuur voor de auto blijft nagenoeg zoals deze nu is. Deze voldoet in de huidige situatie. Wel wordt de situatie van de Bachlaan aangepast vanwege de ontwikkeling van ons LOC. De Bachlaan wordt zodanig heringericht dat het spelen rondom de school en de relatie

met het bos voor kinderen veilig is. De route Bachlaan wordt getransformeerd naar een soort hardloopparcours die over het speelplein loopt. Deze maakt onderdeel uit van het plein. Er zijn 3 opties:

1. De Bachlaan is alléén voor auto's toegankelijk als er geen onderwijs plaatsvindt en fungeert als kiss & ride route. Het parcours is onderdeel van het plein, fietsers zijn medegebruikers.
2. De Bachlaan wordt geheel gesloten voor auto's. Het parcours is onderdeel van het plein, fietsers zijn medegebruikers.
3. De Bachlaan blijft open maar wordt vormgegeven als schoolplein. Auto's en fietsers voelen zich medegebruikers.

De inrichting van de wegen in het centrum wordt aangepast. Rijwegen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kliners. Deze rijwegen bieden ruimte voor auto's en fietsers.

Nabij het LOC liggen aan meerdere zijden parkeerplaatsen. Aan de noordzijde vindt men een kleine parkeerplaats en “drop off” en aan de zuidzijde een grotere parkeerplaats. Daarnaast wordt het nabijgelegen parkeerterrein bij de supermarkt geheel heringericht. De nieuwe

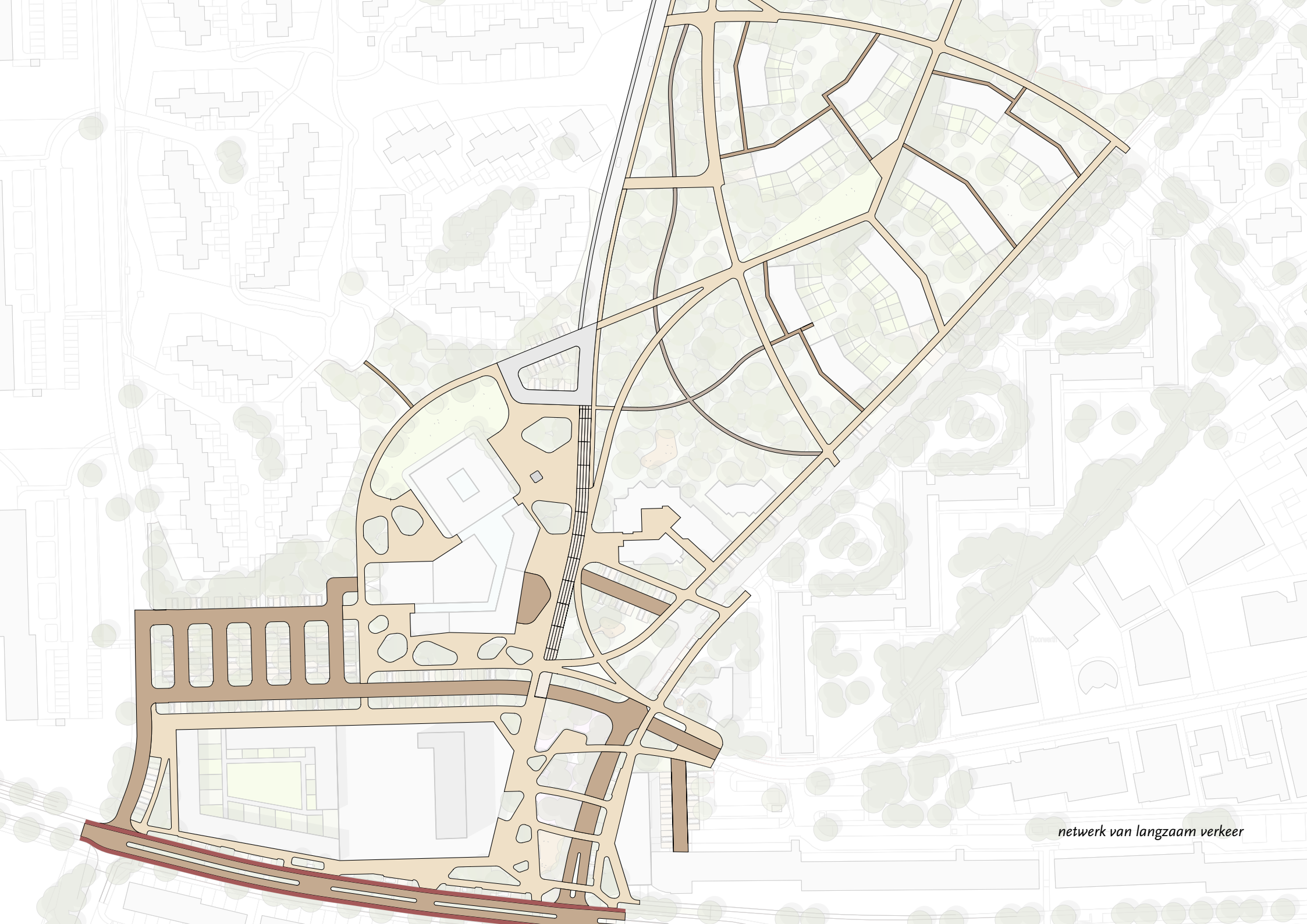
inrichting is overal heel overzichtelijk en helder. Er worden wat boomvakken uitgespaard zodat de parkeerplaats ook groen wordt.

Rondom het winkelcentrum worden nog wat verspreide plaatsen aangeboden. Nader moet nog bepaald worden welke voor mindervaliden zijn. Deze moeten uiteraard zo dicht mogelijk bij de entrees liggen.

Voor woningbouw wordt parkeren inpandig of ondergronds gerealiseerd met uitzondering van bezoekersparkeren. Voor nieuwe woningen boven het oostelijke centrumblok worden parkeerplaatsen aan de achterzijden gerealiseerd.

De expeditie van de meest westelijk gelegen supermarkt zal inpandig plaatsvinden. Daarmee hebben voetgangers en fietsers geen hinder van groot vrachtverkeer. Bovendien kan daardoor prettig gewoond worden op deze plek.

In de nabije toekomst wordt het bedrijventerrein Cardanuslaan en de openbare ruimte gerevitaliseerd. De aansluiting van de Cardanuslaan op de Richtersweg blijft bestaan.



netwerk van langzaam verkeer





*verschillende soorten ruimten voor wandelaars en fietsers*

## Bereikbaarheid: wandelen en fietsen

Uitgangspunt is dat de voetganger en fietser het primaat heeft in het centrum.

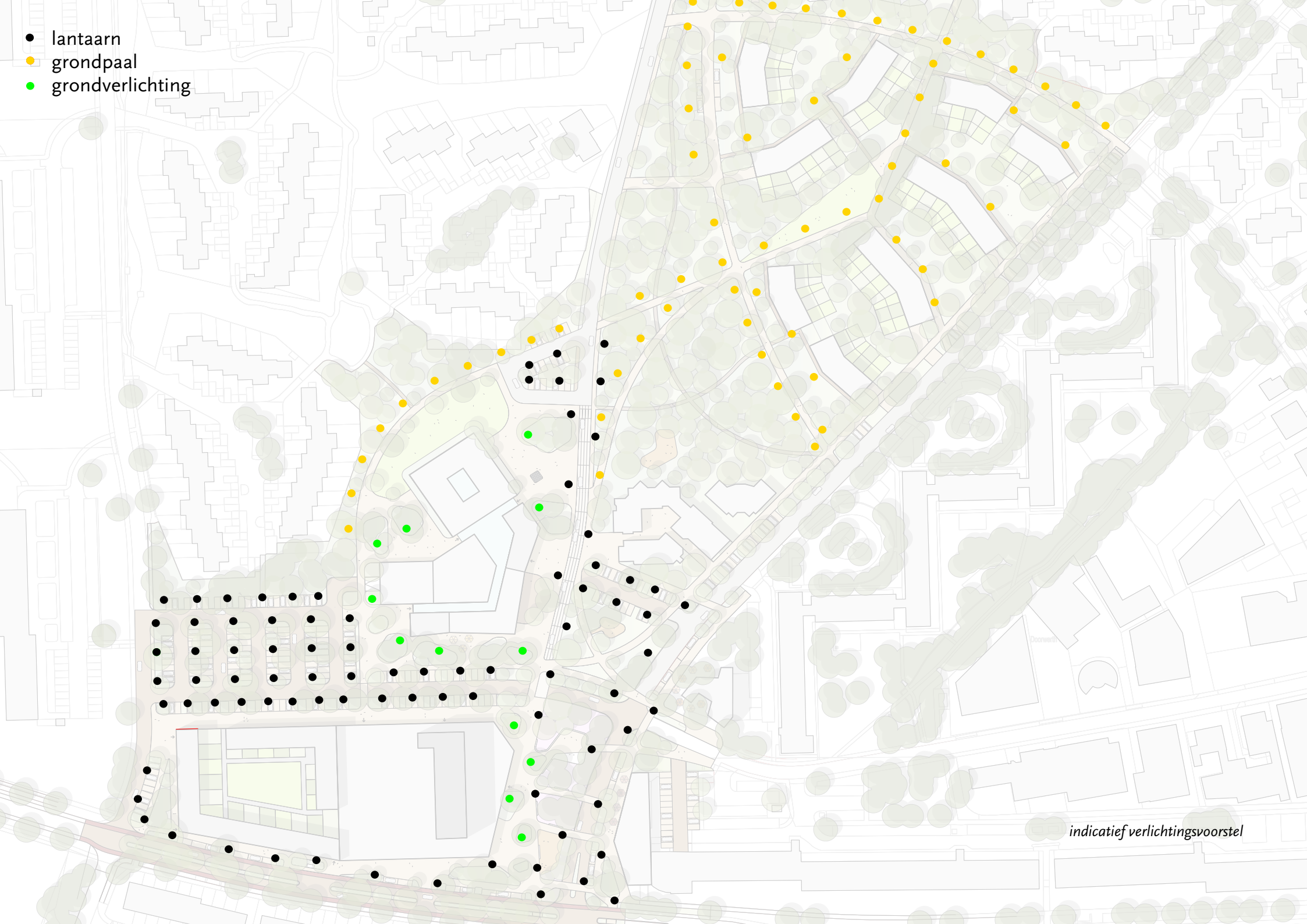
Er ontstaat volop ruimte om te lopen en fietsen. De fietser rijdt mee over de weg. Langs de Van der Molenallee krijgt de fietser een duidelijke fietsstrook in het wegvlak. We introduceren verder geen nieuwe formele fietspaden. Wel maken wij verschillende nieuwe paden voldoende breed, waardoor fietsers en voetgangers soms van hetzelfde pad gebruik kunnen maken.

In de detaillering van de openbare ruimte moet er voor gezorgd worden dat de ruimte en functies integraal toegankelijk zijn, dus ook voor bijvoorbeeld rollators of scootmobielen.

Kruisingen van langzaam en autoverkeer worden zo vormgegeven dat het bestratingsmateriaal van de voetganger de ruimte voor de auto kruist. Zo voelt de autogebruiker zich de medegebruiker en ligt het primaat bij het langzame verkeer.

Uiteraard komen op strategische plekken bij entrees van winkels en het LOC goede fietsenstallingen.

- lantaarn
- grondpaal
- grondverlichting



indicatief verlichtingsvoorstel





*houten verlichtingspalen*



## Verlichting

In de uitwerking van het masterplan zal uiteraard een echt verlichtingsplan gemaakt worden dat voldoet aan de eisen van een veilige en overzichtelijke omgeving.

Als de verlichting in het centrum wordt aangepakt gaan we ervan uit dat LED verlichting wordt toegepast. Het ideale beeld is ook dat verlichting dynamisch is en brandt op het moment dat er mensen zijn.

In het voorliggende plan gaan we ervanuit dat langs de wegen en parkeerplaatsen “normale” verlichting op een paal wordt toegepast. Qua vormgeving zien we graag een paal en armatuur die past bij de sfeer van het bos en een moderne uitstraling heeft.

In de ruimtes waar de voetgangers alle ruimte hebben, dus het bos en de verblijfsruimtes, zien we wat lagere verlichting voor ons. Ook lijkt het ons hier passend om te werken met verlichtingspots in de grond.

Rondom het winkelcentrum is verlichting aan de gevels gewenst. Dat houdt de openbare ruimte zo vrij mogelijk van obstakels.



## Duurzaamheid

In de uitwerking van het masterplan moet duurzaamheid op verschillende manieren een plek krijgen.

De gebouwen zullen uiteraard minimaal voldoen aan de toekomstige EPC-normeringen. Graag zien we dat de gebouwen ook qua materiaalgebruik duurzaam zijn. Het gaat om verantwoord geproduceerde en herbruikbare materialen maar ook met een duurzame “look and feel”. Toepassen van hout en grasdaken heeft een bepaalde sfeer.

Water zal in het centrum maximaal afgekoppeld worden. Gezien de bodemgesteldheid verwachten we dat water lokaal kan infiltreren. Toepassen van open water of zichtbaar water is, naast dat het niet haalbaar is, ook niet gewenst omdat het op deze plaats niet passend is binnen het landschap. In het bosgebied is voldoende ruimte voor het toepassen van wadi's. In “het hart” worden boomvakken uitgespaard in de verharding waarop afgewaterd kan worden. In de uitwerking willen we onderzoeken of water van dakvlakken dat geïnfiltreerd zal worden ook zichtbaar over straat kan lopen of dat het beter is direct af te voeren naar infiltratievoorzieningen.

Het hergebruik van (grijs)water in gebouwen zou helemaal mooi zijn, omdat we daarmee water sparen.

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en ingepast indien de bomen echt toekomstwaarde hebben. Daar zal in de uitwerking een goed onderzoek naar gedaan moeten worden. In de stedenbouwkundige opzet van het wonen in het bosgebied is nog geen rekening gehouden met de exacte positie van bomen omdat er nog geen inmeting beschikbaar is. Een inmeting kan nog wel effect hebben op de positionering van de bouwblokken.



*duurzaamheid in architectuur en stedenbouw*



## Wonen

Doorwerth kent voor de komende tijd nog steeds behoefte aan woningen. Er is hierbij vooral behoefte aan grondgebonden woningen voor gezinnen en kleinere huishoudens. Tegelijkertijd is er in het centrum behoefte aan circa 20 “verzorgd wonen” woningen. Dit zijn geclusterde zelfstandige woningen in een beschutte setting die functioneel zijn verbonden aan een punt waar vanuit zorg en begeleiding wordt geboden. Het masterplan zal wat betreft het ontwikkeltempo nog afgestemd moeten worden op het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bijgevoegd beeld laat zien hoeveel woningen opgenomen zijn in het masterplan.

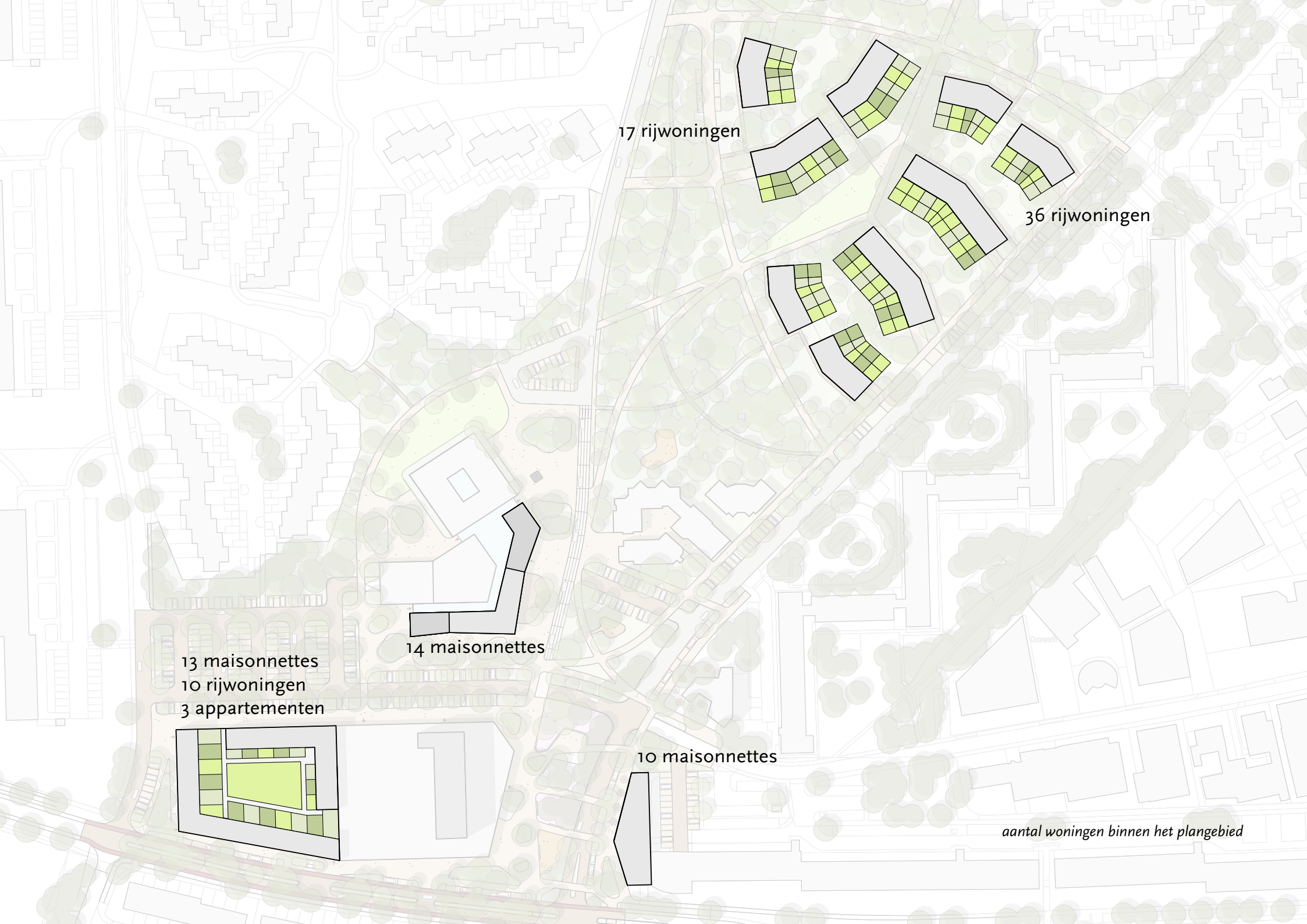
In het bos worden 53 grondgebonden woningen voorgesteld in een doorlopende bosomgeving met veel ruimte. Parkeren vindt er plaats in semi-souterrain zoals in “Tussen de Lanen”

Direct bij het winkelcentrum worden ook nieuwe woningen voorzien. De bewoners hiervan kunnen allen parkeren in het woonblok waardoor er geen extra parkeerdrukte in de buitenruimte komt. Aan de Van der Molenallee en de

Beethovenlaan komen woningen die hun entree op de begane grond hebben. Daarmee wordt dit gebied, deze entree van Doorwerth, een stuk vriendelijker. De woningen hebben een beperkte begane grond met daarboven twee verdiepingen. Ze hebben een privé-daktuin en een collectieve tuin. Aan de zijde van de parkeerplaats en aan de oostzijde worden ook woningen gebouwd. Dit zijn maisonnettes. Deze woningen liggen op de eerste en tweede verdieping en hebben een privé-daktuin en een collectieve daktuin. Dit blok telt circa 26 woningen.

Tot slot komen er circa 10 woningen boven het blok waar thans de pizzeria is gevestigd. Ook hier denken we aan maisonnettes. Dezen liggen op de eerste en tweede verdieping met mogelijk met daktuin of een groot balkon op de zon. Parkeren ligt achter het gebouw.

Boven het Leer- en Ontmoetingscentrum komen ook woningen. Het gebouw wordt daarmee aan de centrumzijde 3 bouwlagen hoog. Dit is een mooie plek voor woningen voor ouderen. Parkeren vindt plaats onder het gebouw.



17 rijwoningen

36 rijwoningen

14 maisonnettes

13 maisonnettes  
10 rijwoningen  
3 appartementen

10 maisonnettes

aantal woningen binnen het plangebied



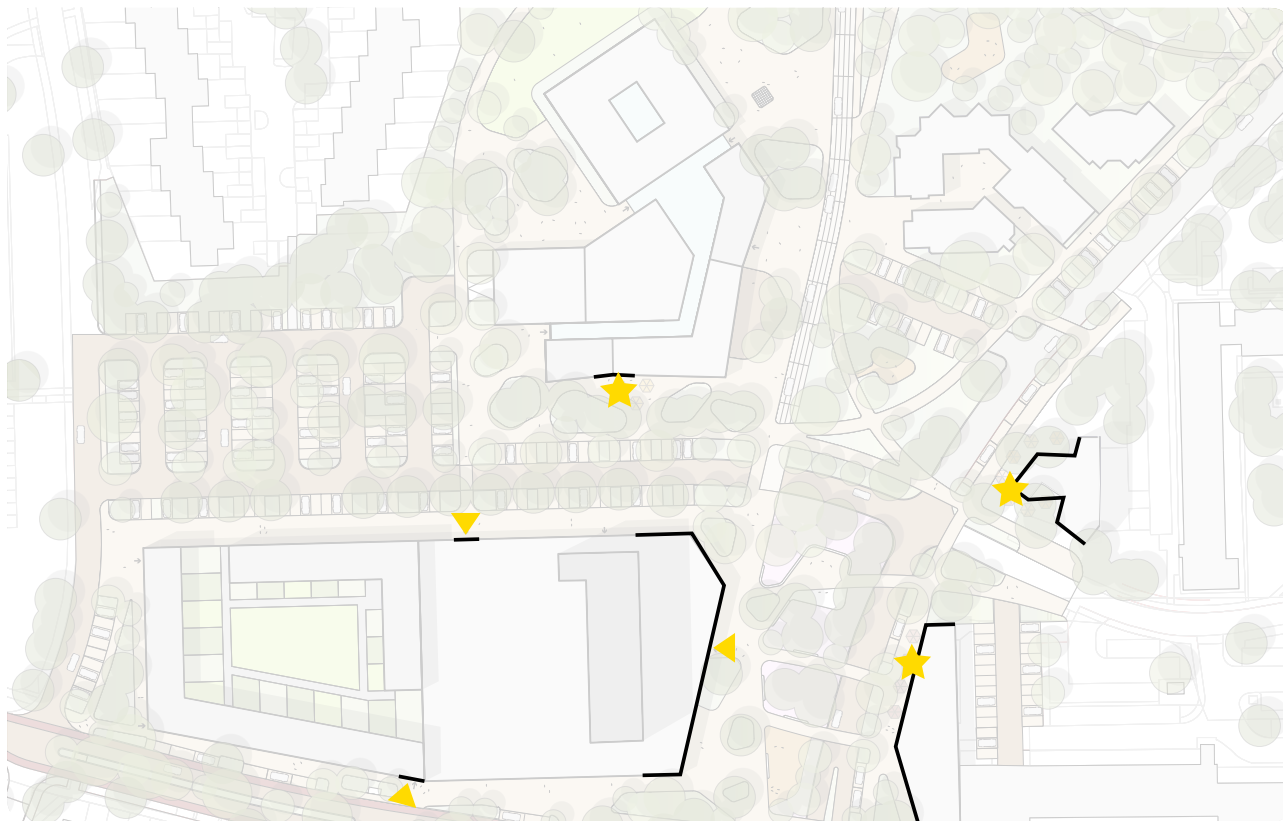
## Detailhandel en horeca

In het plan is geen rekening gehouden met uitbreiding van het winkeloppervlak. Uitbreiding van het ruimtelijk programma in Doorwerth is ook niet reëel. Wel is er sprake van een herschikking. Zo is het oppervlak in het winkelcentrum iets geringer en is er enige uitbreiding aan de oostzijde van “het hart”. Met de herschikking zal de horecazaak aan de Van der Molenallee moeten verplaatsen. We zien daarvoor kansen in bijvoorbeeld het LOC, in het bospaviljoen of aan de oostzijde of westzijde van “het hart”.

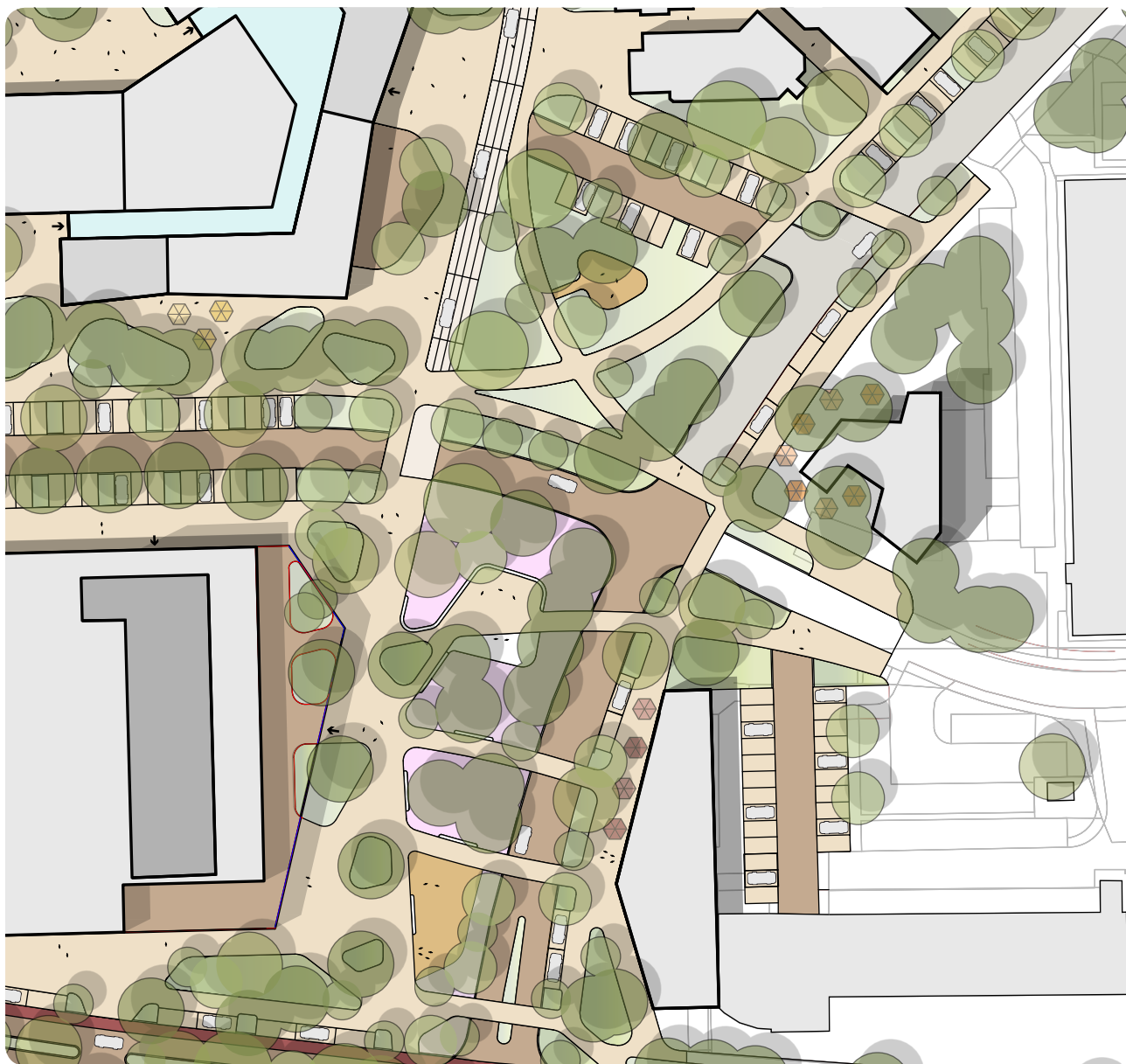
## Maatschappelijke functies

Eén van de belangrijkste doelen in het centrumplan is het bundelen van de maatschappelijke functies in het LOC. Als uitgangspunt is het programma uit het ICS rapport aangehouden. Het daar weergegeven programma is een eerste serieuze inventarisatie van wensen van gebruikers. Uiteraard zal het ruimtelijk programma in de uitwerking scherper worden. Onze inschatting is dat het programma eerder wat kleiner, in plaats van groter zal worden omdat de bundeling in één LOC tot efficiency kan leiden.

In de uitwerking en het ontwerp is het wel van groot belang een flexibel gebouw te ontwerpen dat kan meegroeien met de behoeften van de samenleving. Wij geloven er daarbij in dat met SMART-technologie de programmering van een dergelijke voorzieningen heel efficiënt kan gebeuren waardoor een gebouw dynamisch en flexibel wordt.



winkelplinten, entrees en terrassen



*tijdelijke invulling van het plein op het moment dat het winkelcentrum nog niet verbouwd is*



# 5 Op weg naar uitvoering

## Algemeen

Nadat de kerngroep het masterplan heeft aangeboden aan het college ligt de bal bij de gemeente. De kerngroep gaat er vanuit dat het masterplan door de raad als basis wordt genomen om een bestemmingsplan te maken dat de planologische basis zal leggen voor de uitvoering.

In de fase om te komen tot het bestemmingsplan verwacht de kerngroep dat een projectorganisatie wordt opgezet onder regie van de gemeente. Hiervoor moet een procesmanager worden aangesteld die de aspecten geld, ruimtelijke kwaliteit en proces bewaakt.

In de “projectgroep centrumplan Doorwerth” zullen de relevante disciplines van de gemeente vertegenwoordigd moeten zijn. Ook de belangrijke stakeholders en een afvaardiging van het dorp zullen deelnemen om te borgen dat er een goede koppeling ontstaat naar ontwikkelende partijen en de samenleving. Het dorp moet goed vertegenwoordigd zijn om de ambitie en kwaliteit die neergelegd is in het masterplan te bewaken.

## (Realisatie) deelgebieden centrumplan

Nadat het bestemmingsplan in procedure gaat, stellen we voor dat meerdere deelprojecten worden geïnitieerd onder de paraplu van het bestemmingsplan. Per project zijn verschillende stakeholders in beeld. De paraplu is erg belangrijk om te zorgen dat zowel de kwaliteit als de haalbaarheid van het geheel bewaakt wordt.

Deelprojecten (onder één paraplu) die we zien zijn:

- “het hart”, openbare ruimte
- Het winkelcentrum
- Project wand pizzeria.
- Het LOC
- Woongebied in het bos

### Intermezzo fasering

Uiteraard zal het centrumplan gefaseerd gerealiseerd gaan worden. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat iedere fase er op zich al goed uit moet zien. Maar het plan is wel een geheel en mag niet stranden na een eerste of tweede stap. We gaan stap voor stap aan de slag maar wel naar de eindstreep!

Een logische eerste fase is de ontwikkeling van het LOC. Gelijktijdig met de realisatie van het LOC willen we dat een deel van het hart gerealiseerd wordt. Het mag niet zo zijn dat de ontmoetingsplekken in Doorwerth te lang op zich laten wachten, immers dat is één van de belangrijkste doelen van het centrumplan.

Woningen op de locatie aan de Richtersweg kunnen gelijktijdig met het LOC worden gebouwd. Daarmee ontstaan meteen grondopbrengsten waarmee ruimte ontstaat voor investering in het Hart.

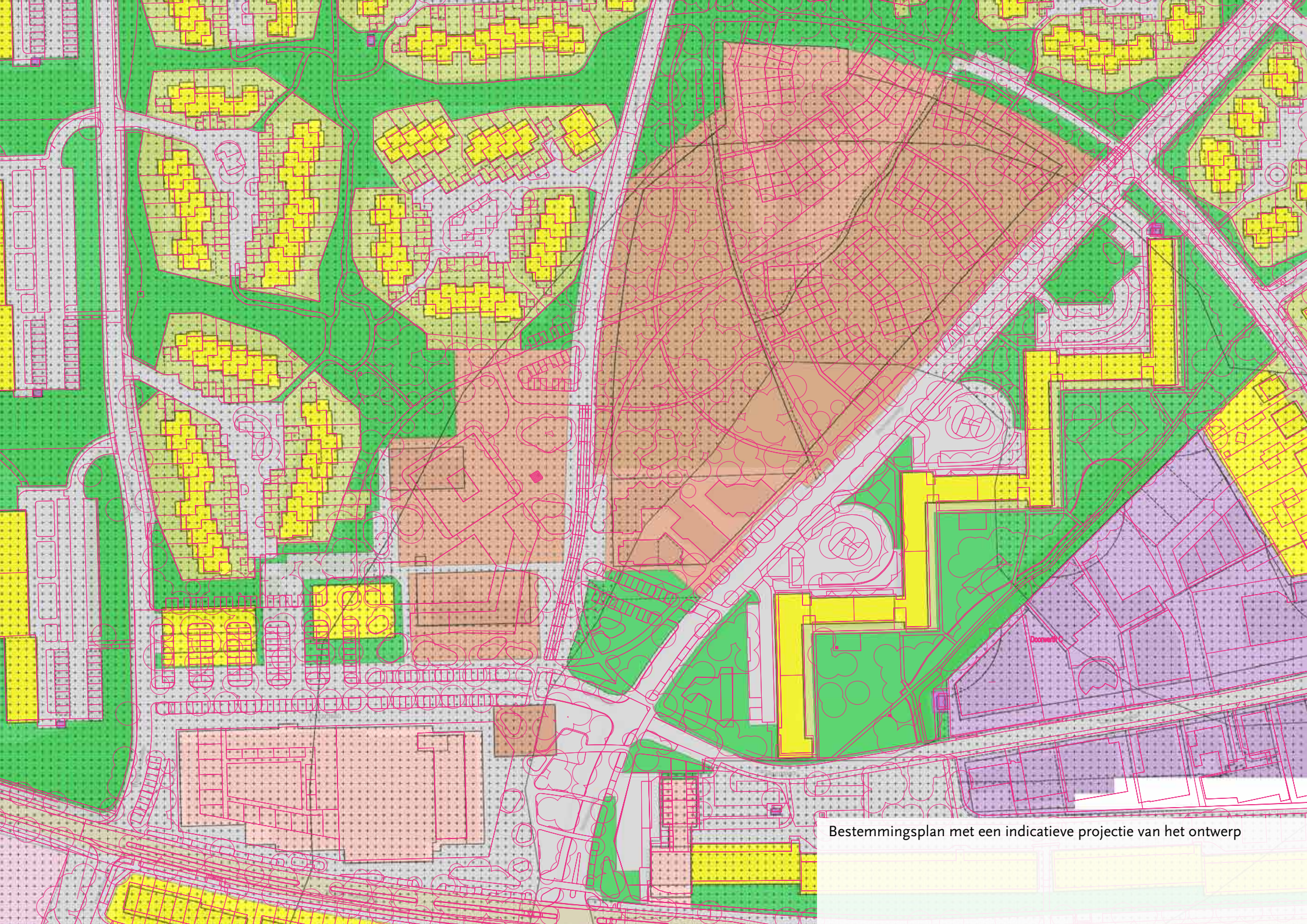
Voor de realisatie van het winkelcentrum zijn we afhan-

kelijk van de investeringsbereidheid van de eigenaar. We gaan er echter wel van uit dat deze of de volgende eigenaar de realisatiestap zal gaan zetten. Dit omdat het project een sluitende balans kent en de vastgoedwaarde door verbouwing en toevoeging van woningen aanmerkelijk hoger wordt. Op hetzelfde moment zal ook de parkeerplaats integraal heringericht gaan worden. Een deel van de parkeerplaats zal echter met de realisatie van het LOC aangelegd moeten worden omdat deze ook gebruik gemaakt zal worden door het LOC.

Vernieuwing van het blok waar nu o.a. de pizzeria in zit, kan zowel vroeg als laat in de realisatie worden aangepakt. Uiteraard is wenselijk dit in één van de eerdere fases mee te nemen omdat hiermee het hart wordt vormgegeven.

Woningbouw op de locatie van de huidige Dorendal school zal de laatste fase vormen.

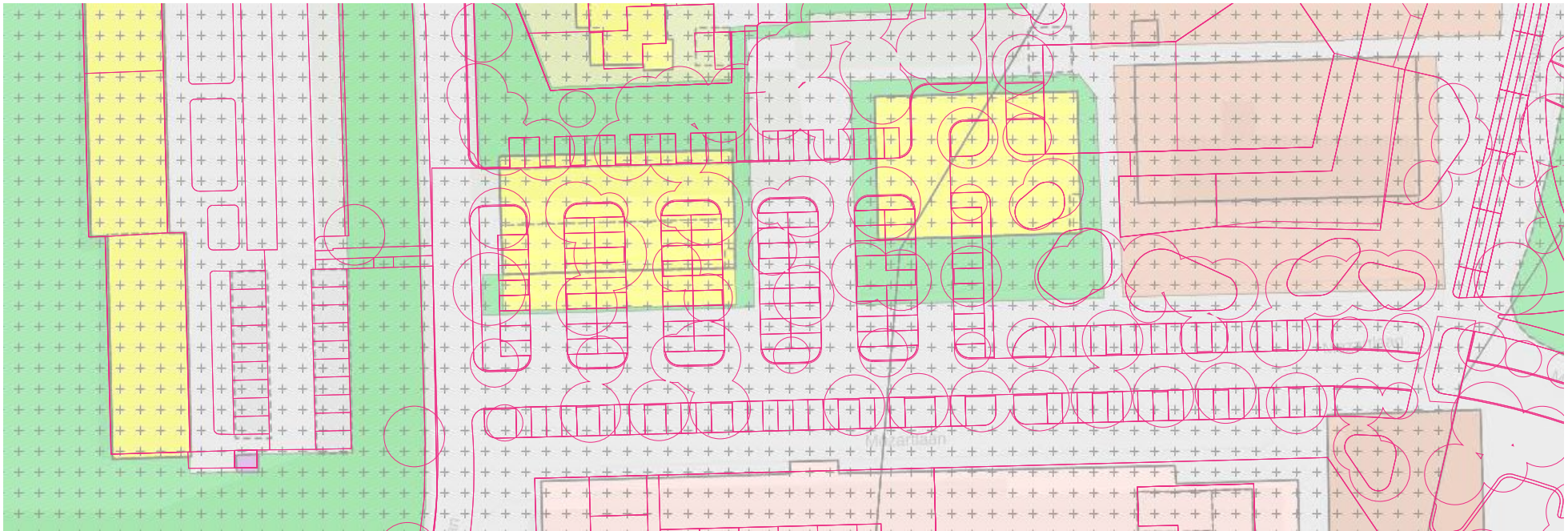




Bestemmingsplan met een indicatieve projectie van het ontwerp



# Bijlage 1: bestemmingsplan en ontwerp



*uitvergroting van het bestemmingsplan en een indicatieve projectie van het ontwerp ter hoogte van het parkeerterrein*

# Bijlage 2: samenvatting Centrumplan Doorwerth Afsluitdocument Fase 1

## Algemeen

In het dorp Doorwerth leeft al langer de wens om een dorpshart te creëren. Als gevolg van de vele wisselende stedenbouwkundige filosofieën in het verleden heeft Doorwerth geen duidelijk centrum van allure. De komende jaren staan wederom diverse nieuwe ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg en woningbouw op stapel in het centrumgebied. Om te voorkomen dat de nieuwe ontwikkelingen opnieuw ad hoc worden gerealiseerd heeft het Dorpsplatform begin 2013 het initiatief genomen een centrumplan te ontwikkelen. Door de plannen in samenhang te ontwikkelen kan het gewenste dorpshart worden gecreëerd. De gemeente Renkum heeft zich bij dit initiatief aangesloten en steun in de vorm van ambtelijke advisering en financiële middelen beschikbaar gesteld.

In een overeenkomst is de samenwerking vastgelegd. Uniek aan het project is dat het initiatief bij het dorp ligt. Het kernteam, bestaande uit diverse bewoners, heeft het afgelopen jaar uitgebreid geïnventariseerd wat de wensen van de inwoners en alle andere belanghebbenden (vastgoedeigenaren, bewoners centrumgebied, kindgerichte voorzieningen, gezondheidszorg, ondernemers, etc.) zijn. De inventarisatiefase wordt afgesloten met voorliggend inventarisatiedocument. Dit document dient tevens als beslisdocument voor de tweede fase.

## Afsluiting fase 1: inventarisatie

De rode lijnen uit de gesprekken met belanghebbenden zijn verwerkt in dit afsluitdocument met inventarisatie van wensen en een vlekkenplan (zie pag. 11). Dit afsluitdocument is voorgelegd aan de belanghebbenden en inwoners.

De kern van het centrumgebied wordt gevormd door een Brink ongeveer op de plaats van de samenloop van Mozartlaan, Bachlaan en Richtersweg. Ten noorden daarvan wordt een gebied voorgesteld voor kindgebonden voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en een gezondheidscentrum. De bestaande parkeervoorzieningen blijven grosso modo gehandhaafd. Ten noordoosten van de beoogde brink ligt een gebied, waar mogelijkheden liggen om de financiële balans van het gehele centrumgebied in evenwicht te krijgen.

De reacties op het afsluitdocument en vlekkenplan waren tijdens de laatste raadpleging van bewoners van Doorwerth en belanghebbenden in het centrumgebied overwegend positief. De vraag- en discussiepunten die nog resteerden, worden meegenomen naar de ontwerpfase.

## Voorstel fase 2: stedenbouwkundig ontwerp

Na afsluiten van de inventarisatiefase begint het kernteam met fase 2; een stedenbouwkundig ontwerp maken voor het centrumplan. Hierbij krijgt het kernteam ondersteuning van een stedenbouwkundig bureau. De voorbereidingen voor fase 2 zijn inmiddels gestart. Deze fase gaat pas daadwerkelijk lopen nadat de gemeenteraad groen licht voor de kaders en het budget gegeven heeft. 4 maart 2015 2 Kerngroep Centrumplan Doorwerth.

De kerngroep heeft uit de inventarisatie een aantal kaders gedefinieerd. Deze dienen, na toetsing bij de gemeente, als basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. De concept-resultaten van de inventarisatie en de voorgestelde kaders zijn voorgelegd op debewonersavond van 5 februari 2015:

- Alle inwoners van Doorwerth hebben ook in fase 2 volop gelegenheid hun invloed op het plan aan te wenden,
- Het centrumgebied komt op of rond de kruising van de Richtersweg-Cardanuslaan-Bachlaan te liggen,
- Een herkenbaar centrumgebied is gewenst: een ruimte waar het sociale leven zich afspeelt en die een ontmoetingsplaats van het dorp is,
- De kindgerichte voorzieningen moeten dicht bij elkaar liggen. De locatie (in de buurt van het dorpsplein) staat nog ter discussie,
- De gezondheidszorg blijft geconcentreerd rond het Schubertplein; enige uitbreiding in hoogte dan wel oppervlakte moet mogelijk zijn,



- In het gebied dient ruimte te zijn voor de welzijnsvoorzieningen voor jongeren en ouderen zoals nu in de poort van Doorwerth,
- Het aantal parkeerplaatsen, bedoeld voor bestaande functies, in het gehele centrumgebied moet minimaal worden gehandhaafd,
- Nieuwe functies binnen het plan dienen op eigen terrein in hun parkeerbehoefte te voorzien,
- Het bouwplan aan de Mozartlaan wordt als niet passend binnen het centrum gezien,
- Het parkgebied langs de Bachlaan wordt slechts bij uiterste noodzaak aangetast. De bebouwing (compensatie in exploitatiebalans) wordt in eerste instantie gezocht in het deel waar nu de school staat en in het deel langs de Richtersweg, waarbij het groene karakter essentieel is,
- Het ontwerp moet geen eindontwerp zijn maar moet een groeimodel zijn, samengesteld uit verschillende fases. In iedere fase moet het er als een voltooid planuitzien,
- Een sluitende exploitatiebalans voor het gehele gebied is noodzakelijk,
- Basis blijft wonen - werken – spelen in bosrijke omgeving.

In het tweede deel van het afsluitdocument wordt een vooruitblik op de tweede fase gegeven.

De communicatie met alle belanghebbenden en inwoners van Doorwerth zal ook in de tweede fase intensief zijn om het draagvlak te behouden en uit te breiden.

De kerngroep vraagt aan de wethouder kennis te nemen van de bevindingen in voorliggend document. Ook wordt hem gevraagd te bevorderen dat de raad in stemt met het voorgestelde proces en de kaders voor fase 2. Daarmee wordt dan de inventarisatiefase afgerond.

Het afsluitdocument en de informatiebestanden van de kerngroep bevatten veel gegevens die een goede basis vormen voor het werk van het ontwerpbureau.

De detailinformatie, die als basis heeft gediend voor dit afsluitdocument is beschikbaar.

Aanvragen met een e-mail op [centrumplan@platform-doorwerth.nl](mailto:centrumplan@platform-doorwerth.nl)



**LOS stadomland B.V.**

Postbus 142  
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9  
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)  
[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

Masterplan | **centrum Doorwerth**