Gemeente Duiven

Startdocument: herontwikkeling De Passage centrum Duiven

A. Beschrijving van het initiatief
De Passage heeft sinds medio vorig jaar een nieuwe eigenaar, WP Retail Invest (WPRI). Eind vorig jaar heeft deze partij aangekondigd een plan voor te bereiden voor herontwikkeling van De Passage. Het college heeft het plan van WPRI voor herontwikkeling van De Passage in week 25 officieel aangeboden gekregen. De nieuwe eigenaar van De Passage, is voornemens om het complex aan te pakken en de leegstand terug te dringen. Het hiertoe ingediende plan is een ambitieus en omvangrijk plan, dat een groot effect heeft op de zittende ondernemers en de mensen die rondom De Passage wonen.

Elementen die onderdeel uitmaken van het plan zijn:
- De verplaatsing van de Jumbo naar de kop van De Passage, inclusief het realiseren van een parkeerdek boven op de nieuwe supermarkt.
- Het realiseren van een appartementencomplex op de huidige locatie van Jumbo aan de Pastoriestraat.
- Een “kanteling” van Albert Heijn zodat de entree inpandig in De Passage wordt gesitueerd, met bovenop de nieuwe supermarkt een aantal appartementen.

B. Samenvatting publieke uitgangspunten op hoofdlijnen
Voor de toetsing van ontwikkelingen in het centrum van Duiven is de visie “Een uitnodigend dorpshart” uit 2008 van bureau Wissing het uitgangspunt.
Naast deze centrumvisie is er voor de verschillende beleidsvelden sprake van specifieke wet- en regelgeving waaraan dit initiatief zal worden getoetst. Via een kleuren (stoplichten) model wordt aangegeven in hoeverre een uitgangspunt hard, zacht dan wel wens is. De initiatiefnemer is en blijft altijd zelf verantwoordelijk dat zijn plan voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving. Het stoplichtenmodel is een dynamisch model en dient gezien te worden als een handreiking. Gedurende het traject wordt dit model waar nodig verder aangevuld en geactualiseerd.

<u>Toelichting betekenis kleuren:</u>
Rood = Landelijke en regionale wet- en regelgeving waar niet van afgeweken kan worden. De gemeente dient zich hier (ook) aan te houden en heeft geen invloed op deze uitgangspunten.

Oranje = Wet- en regelgeving waarin de gemeente ofwel het mandaat heeft om van de uitgangspunten af te wijken of deze nader in te vullen. Ook betreft dit gemeentelijke regelgeving en beleid waarbij geldt dat de gemeenteraad en/of het college van B&W het mandaat hebben om deze regelgeving te actualiseren of hiervan af te wijken.

Groen = Hier worden uitgangspunten aangegeven die nog niet zijn vastgelegd in vastgestelde regelgeving of beleidskaders. In veel gevallen is op dit moment hiervoor wel nieuwe regelgeving in de maak of is bekend dat er een politiek-bestuurlijke wens bestaat om dit als uitgangspunt te hanteren.

Thema/onderwerp	***Wet- en regelgeving / vastgesteld kader***	***Lokale zeggenschap/lokale wet- en regelgeving, beleid***	***Wensen, beleid in ontwikkeling***
Algemeen ruimtelijk		Koersdocument omgevingsvisie De nog vast te stellen Omgevingsvisie	
Archeologie	Wet op de Archeologische Monumentenzorg	Bestemmingsplan Archeologie (2009)	
Bodem en stikstof	Wet stikstofreductie Beleidsregels salderen in Gelderland Wet Bodembescherming Activiteitenbesluit milieubeheer Besluit Milieueffectrapportage		
Cultuurhistorie	Erfgoedwet	Gemeentelijk erfgoedbeleid	
Geluid/lucht-kwaliteit/geur/afval (grondstoffen)	Wet geluidhinder Wet Milieubeheer Besluit en regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) Handreiking Bedrijven en Milieuzonering Landelijk afvalbeheerplan	Gemeentelijk geluidsbeleid Geurverordening gemeente Duiven (2008) Afvalstoffenverordening Grondstoffenplan Samen minder afval (2021)	
Klimaat/ duurzaamheid		Notitie uitgangspunten duurzaamheid en circulariteit (nog op te stellen voor dit initiatief)	

Groen, natuur en landschap	Wet natuurbescherming	Handboek Openbare Ruimte (HOR) Handboek bomen	
Stedenbouwkundig (omgeving)		Bestemmingsplan Centrum, Vitaal Centrum en Supermarkten Centrum Duiven Spelregels architectuur Handboek Openbare Ruimte (HOR)	
Veiligheid		Keurmerk Veilig Ondernemen	
Verkeer/parkeren	CROW-richtlijnen	Parkeernormennota (auto en fietsparkeren)	
Water/riolering	Het nog vast te stellen watertakenplan waarin o.a. wordt vastgesteld: - Gescheiden rioolstelsel (hemelwater/afvalwater) - 60mm berging per woning, in 24 uur weer beschikbaar - Openbare ruimte: 100mm berging (40m vertraagd afvoeren en 60mm berging)		Voldoende ruimte voor groen en water en spelen Klimaatadaptief inrichten: hittestress, wateroverlast en droogte
Wonen en detailhandel	Wet Ruimtelijke Ordening Bouwbesluit (2012) Ladder voor duurzame verstedelijking	Woondeal (2020) Liemerse woonagenda 2020-2025 Woonvisie 2021-2030 en uitvoeringsagenda wonen	Hoe draagt dit initiatief bij aan het functioneren van het centrum. Wat verdwijnt er en wat komt er bij als het gaat om wonen en vierkante meters detailhandel.

C. Procesbeschrijving

<u>Processtappen</u>
Het proces om te komen tot een ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit drie fasen, initiatieffase, ontwerpfase en procedurefase. Dit startdocument heeft betrekking op de eerste processtap.

1. Initiatieffase

In deze fase komt een ruimtelijke initiatief binnen bij de gemeente. Indien het plan kansrijk wordt geacht wordt de initiatiefnemer verzocht een initiatiefbeschrijving aan te leveren. In reactie hierop maakt de gemeente een startdocument en wordt door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. De initiatieffase wordt afgesloten met het toetsen van het principeverzoek en het opstellen van een rapportage over de initiatieffase, waarin ook wordt vooruitgeblikt naar de volgende fase (ontwerpfase). Tevens vindt een duiding plaats van de door de gemeente voor het ontwerp richtinggevend geachte onderzoeken zoals bijvoorbeeld water, archeologie en milieuaspecten. Deze rapportage gaat naar het college van B&W en indien nodig naar de gemeenteraad.

<u>Planning initiatieffase</u>

- Q4 2021: initiatiefnemer levert compleet principeverzoek aan op basis van het startdocument.
- Q1 2022: gemeente toetst principeverzoek en treft voorbereidingen voor een principebesluit. Gelet op de impact van het project is naar verwachting betrokkenheid van de gemeenteraad gewenst. Timing in afstemming met griffier en Agendacommissie.

<u>Kosten initiatieffase</u>

Op basis van de 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Duiven houdende regels omtrent de heffing en invordering van leges' worden voor een principeverzoek leges betaald door initiatiefnemer aan de gemeente (circa € 3.000 prijspeil 2021). Deze verordening wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

<u>Communicatie / Participatie</u>

De initiatiefnemer wordt gevraagd als onderdeel van het principeverzoek een participatieplan aan te leveren. De initiatiefnemer doet in dit plan een voorstel voor het proces waarin ze de stakeholders gaan betrekken. Dit plan kan in afstemming met de gemeente bijgesteld worden op basis van voortschrijdend inzicht of veranderende omstandigheden.
Het college stelt bij het besluit op het principeverzoek vast welk participatieniveau het beste past bij het voorliggende initiatief.
Bij voorliggend initiatief wordt in het kader van participatie specifiek aandacht gevraagd voor de wijze waarop ondernemers en -verenigingen worden betrokken. Ook graag toelichten hoe WPRI denkt om te gaan met ondernemers waar in de nieuwe situatie geen plek voor is.

<u>Organisatie</u>

De gemeentelijke organisatie wordt als volgt ingevuld:

- projectleiding: Haiko ter Heide, Evelien Haak
- ambtelijk opdrachtgever: Rob Bos
- bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Spaargaren