# Vitaal Centrum Duiven

## 15 april 2021
## Voortgang centrumplan






Bestuurlijk opdrachtgever: Ton Spaargaren
Ambtelijk opdrachtgever: Rob Bos
Projectleiding: Haiko ter Heide / Evelien Haak

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Vandaag

- Op hoofdlijnen bijpraten van de raad
- Alles = openbaar muv lopende onderhandelingen
- Beantwoording van vragen

# Daarna

- Bijpraten stakeholders
  - Begeleidingsgroep
    (Omwonenden, Ondernemers, Instellingen)
  - Klankbordgroep IKC Remigius
- Raadsbesluiten

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Inhoud

- Terugblik
  - Fase 1, fase 2, fase 3
  - Bestemmingsplan Supermarkten
- Ontwikkelingen
  - Lidl / horeca
  - Passage verkocht
  - Fase 4: Woonzorg Nederland
  - Park: wonen + school
- Keuzes / besluiten
  - Eigendom Gebouw 2 (Ogtent)
  - Bestemmingsplannen

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Terugblik

## Duiven Referendum VCD 23 april 2008



Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Oplevering fase 1 : oktober 2012




Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase 2 wordt gebouwd: opening juli 2015





Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# en vervolgens kan fase 3 ook verder..

- fase 3: Lidl 2017

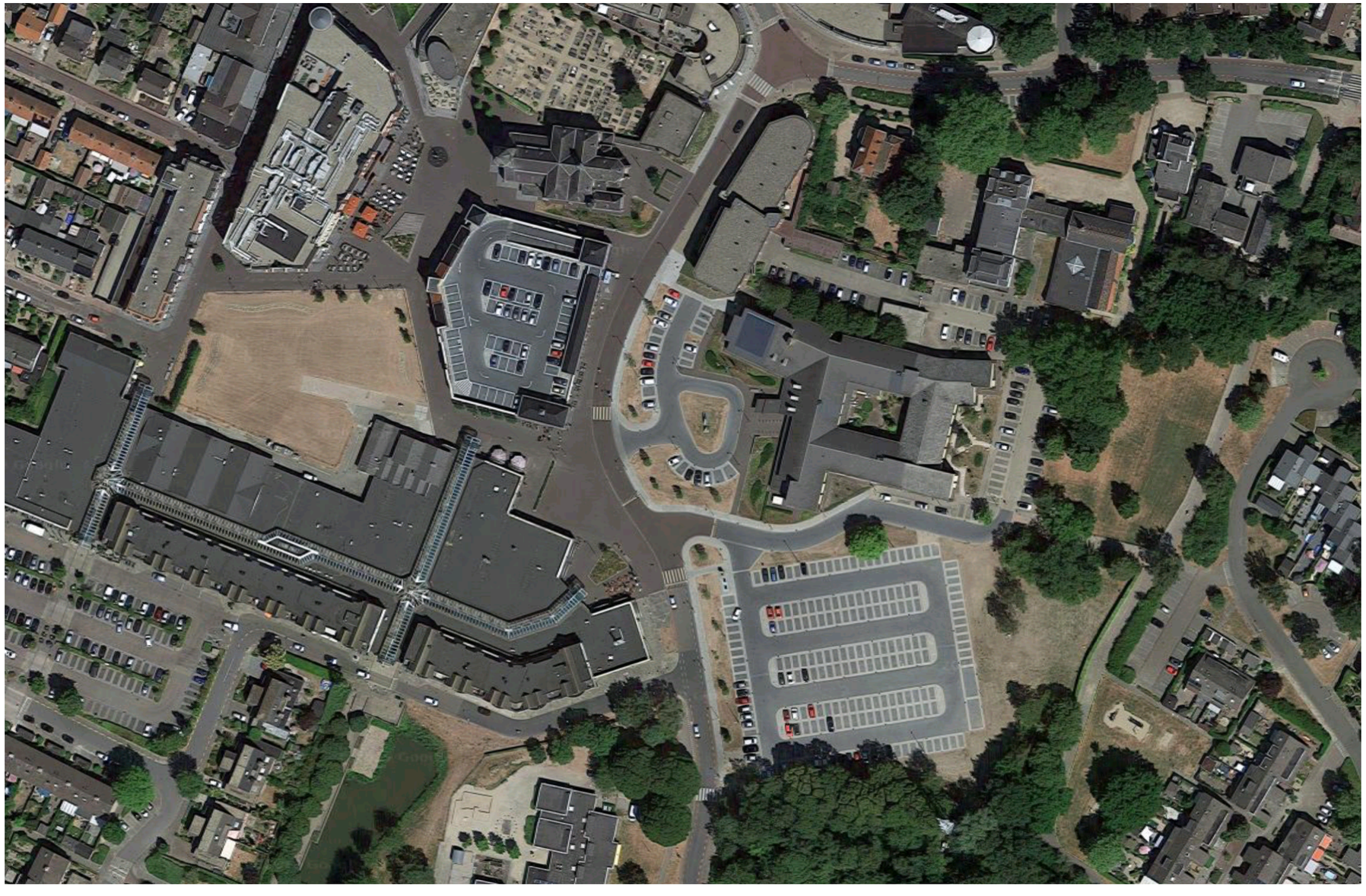



Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase 4



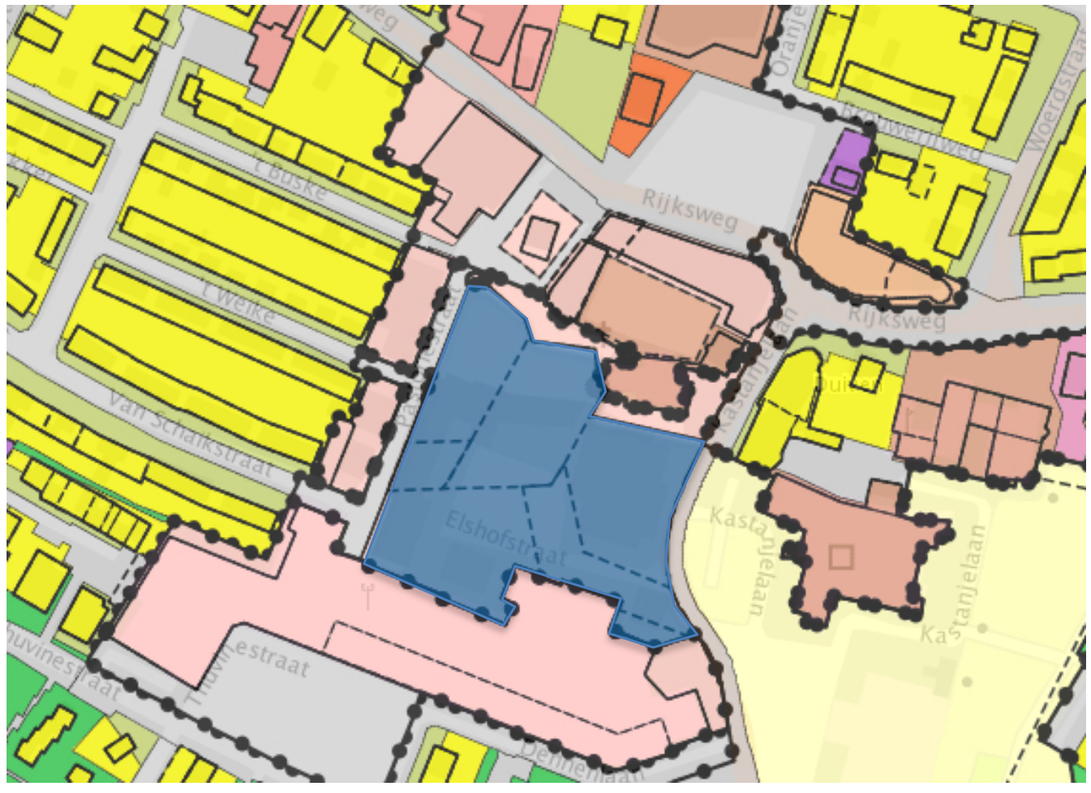
Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# bestemmingsplan

- beleidskader
  - structuurvisie centrum duiven: consoliderend vs ontwikkelend
  - uitgewerkt in BP centrum: strak bestemd
  - en BP Vitaal Centrum Duiven: concentratie



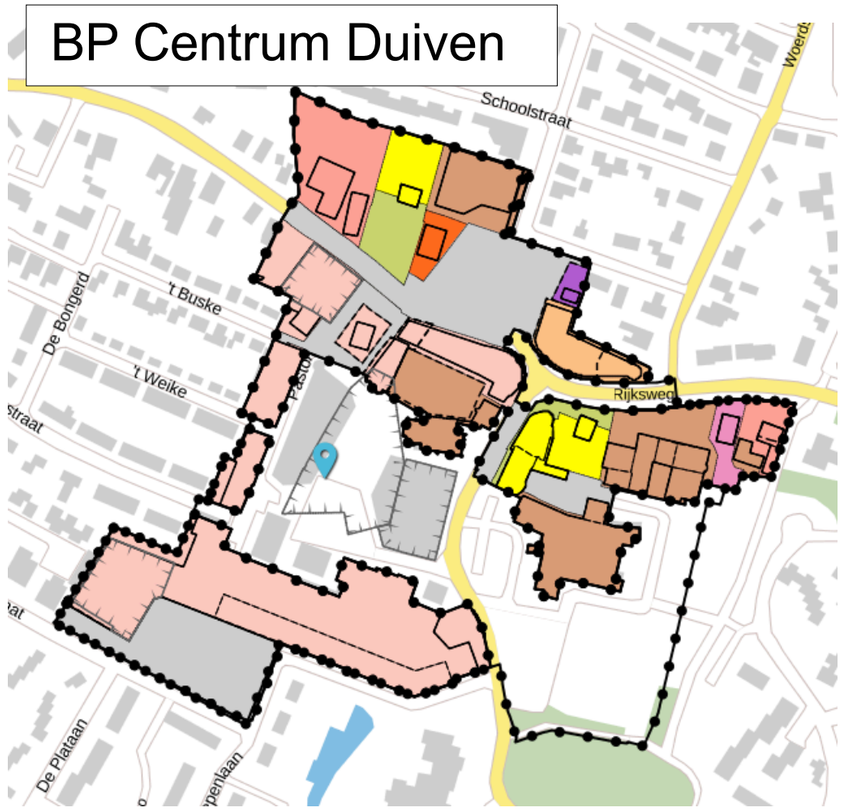

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

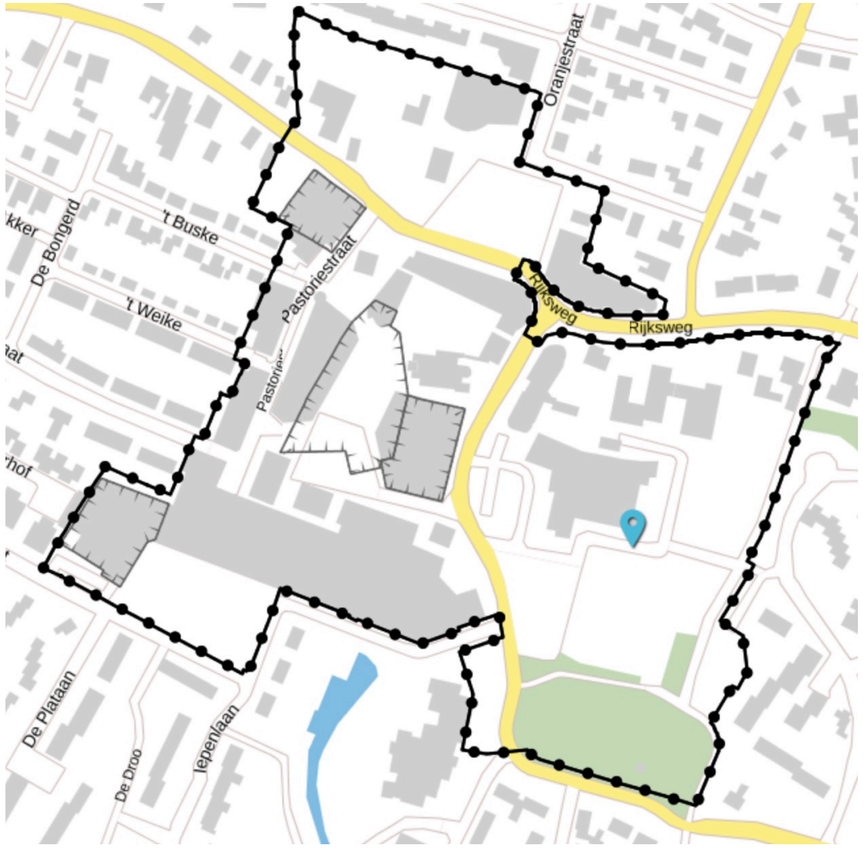
- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Structuur bestemmings plannen

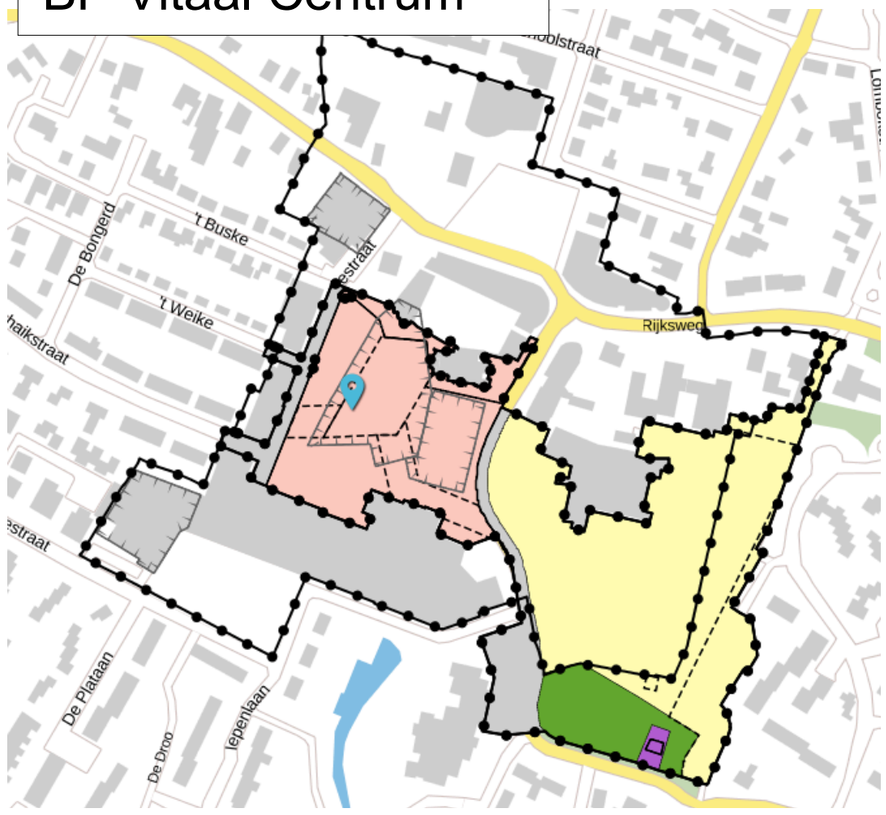
BP Centrum Duiven




BP Supermarkten




BP Vitaal Centrum

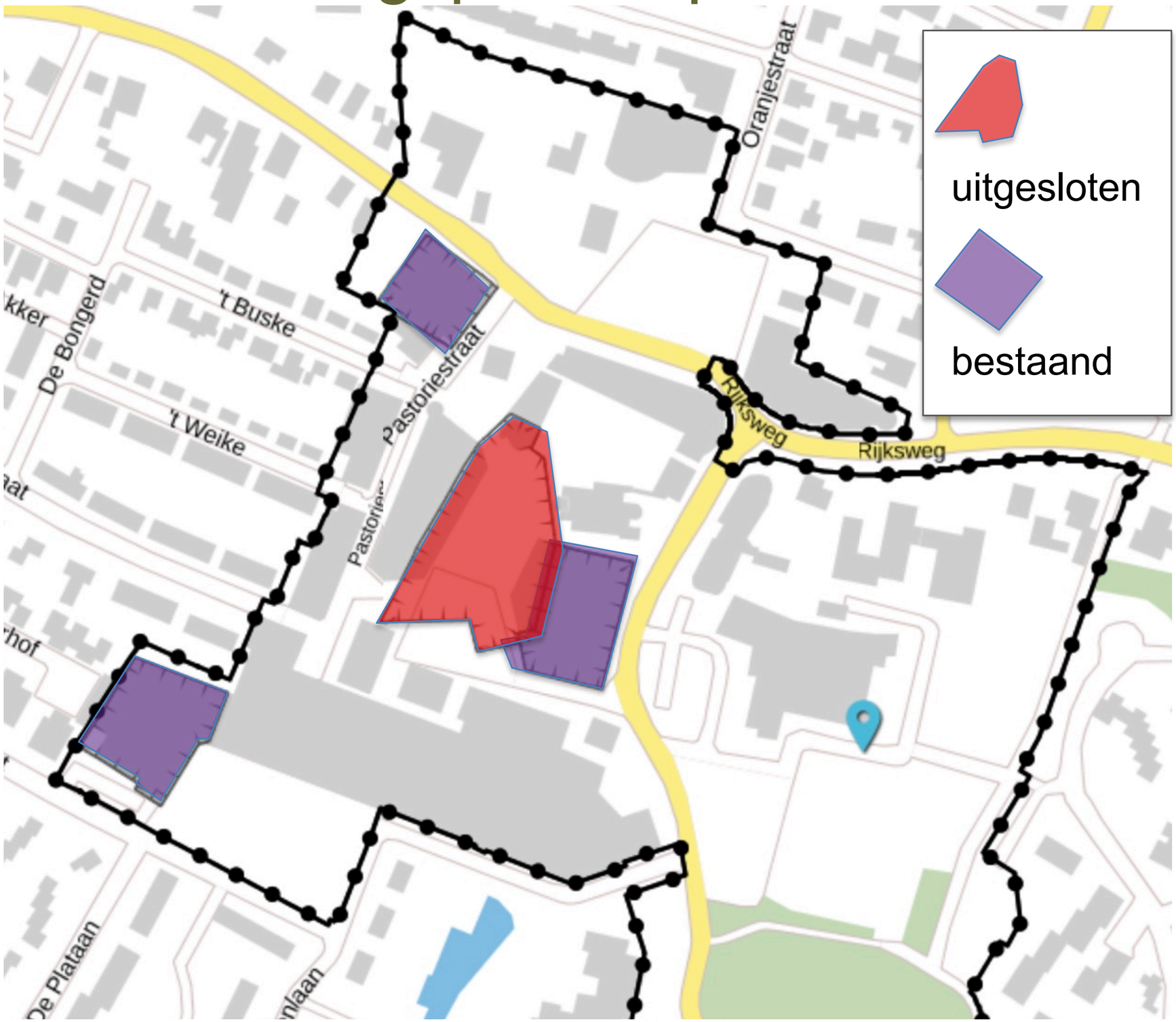



Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# bestemmingsplan Supermarkten




Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Bestemmingsplan supermarkten

- Lidl
  - Binnen uitbreiding winkeloppervlak
  - Aan plein horeca vestiging
- Jumbo
  - Wil uitbreiden op parkeerplaats
  - Staakt procedure na bestuurlijke lus

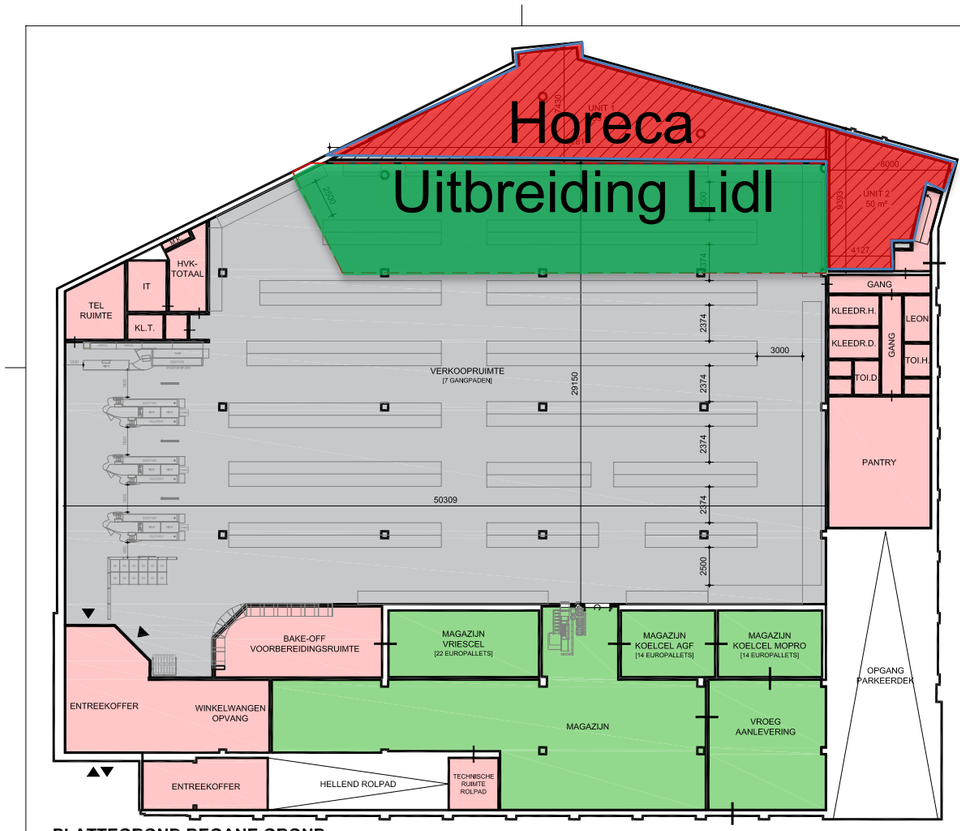
- Raad van State doet uitspraak
  - Rechtsgevolgen bestemmingsplan blijven in stand

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Deels supermarkt / deels horeca




PLATTEGROND BEGANE GROND





onderdeel : Haalbaarheid
Vlekkenplan 2

getekend : E. Smit | formaat : A2 | schaal : 1: 200 | projectno : 170209

projectleider : E. Smit | paraaf : | datum : 19–06–2019 | blad : BH002a

D:\WTEK\OVERZICHTS.DWG

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# De Passage

- Is verkocht
  - Aan vastgoedondernemer uit Amsterdam
- Verkennend gesprek geweest
  - Eind 2020 met wethouder en projectleider
- Voornemens nieuwe eigenaar
  - Zegt aan plan te werken
  - Nog geen zicht op wanneer plan komt
  - Nog geen aanwijzingen wat er in het plan gaat staan, supermarkt wordt genoemd

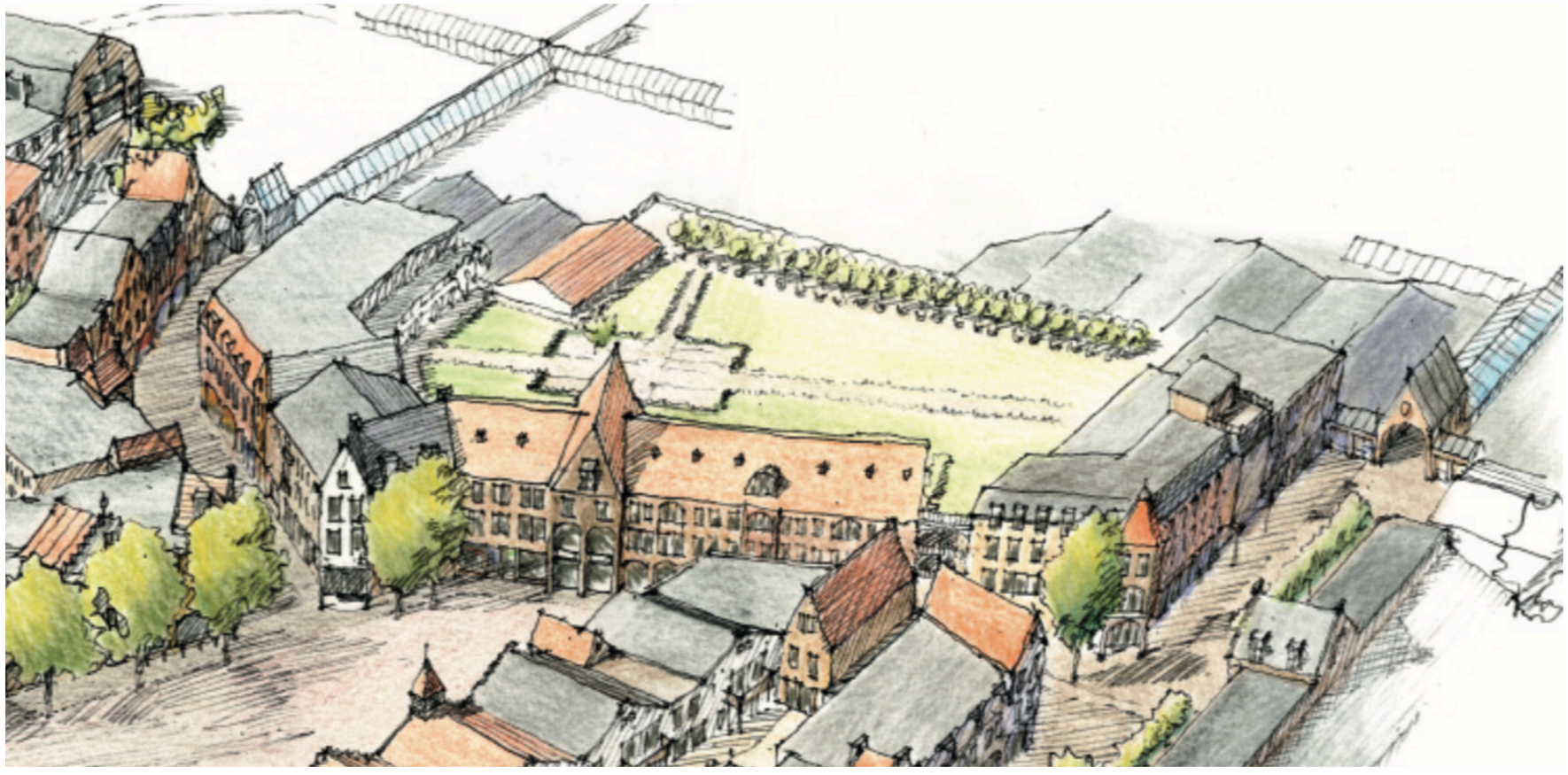
Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV

## Fase IV in Referendum VCD 23 april 2008



Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV




Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen

# Fase 4



Gemeente Duiven

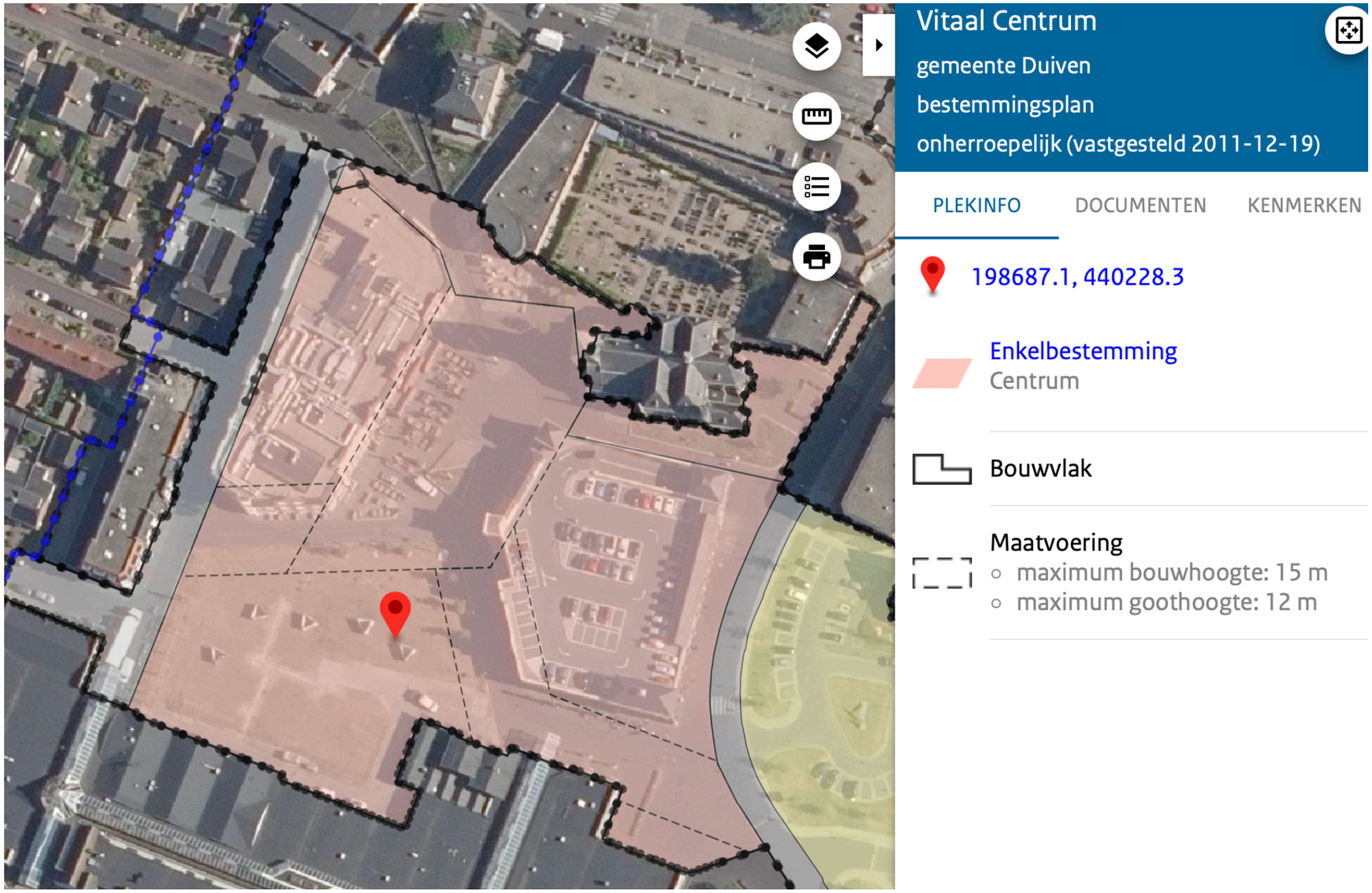
Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV

## Fase IV in Bestemmingsplan



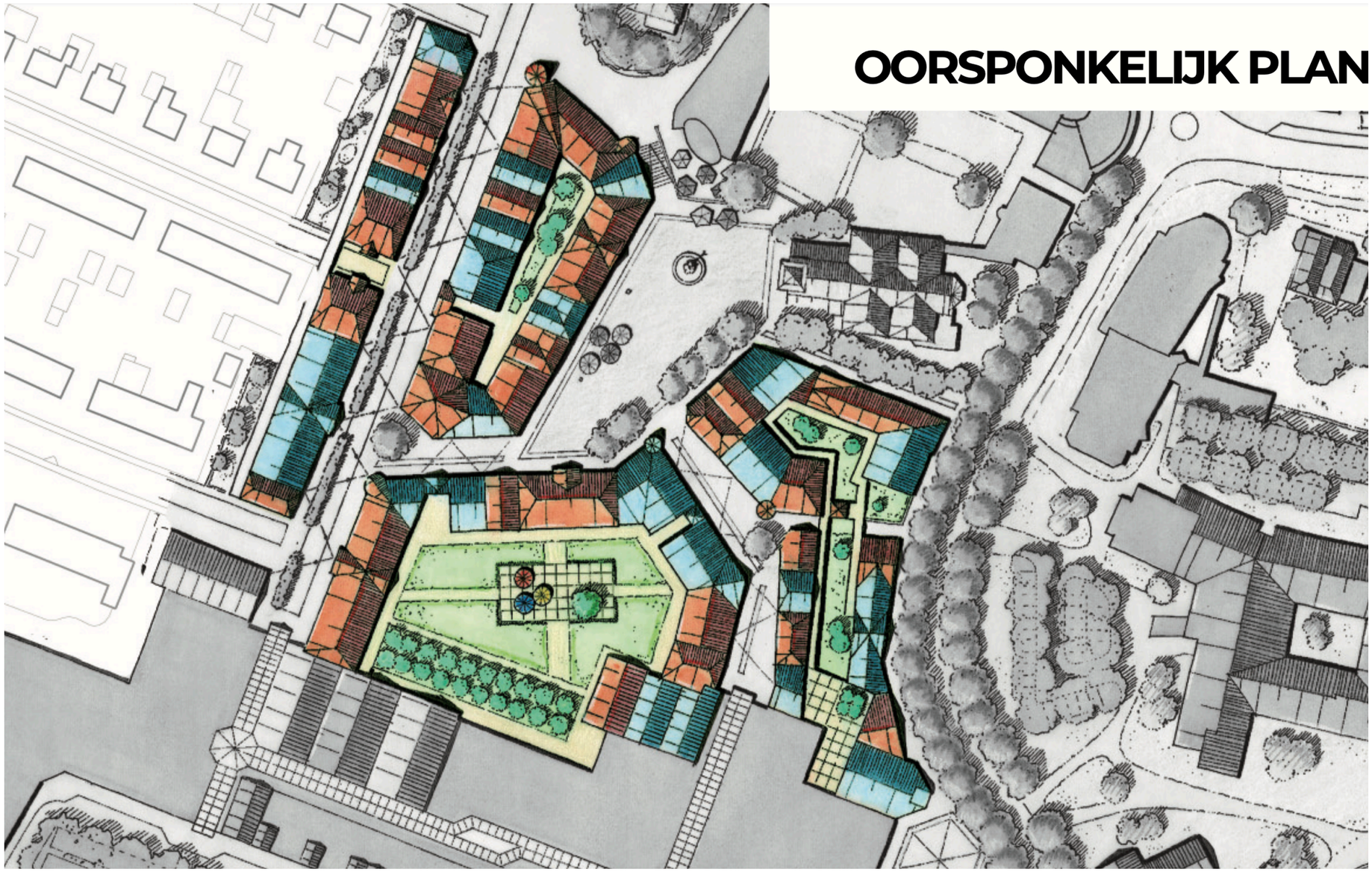



Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV: uitsnede referendumplan



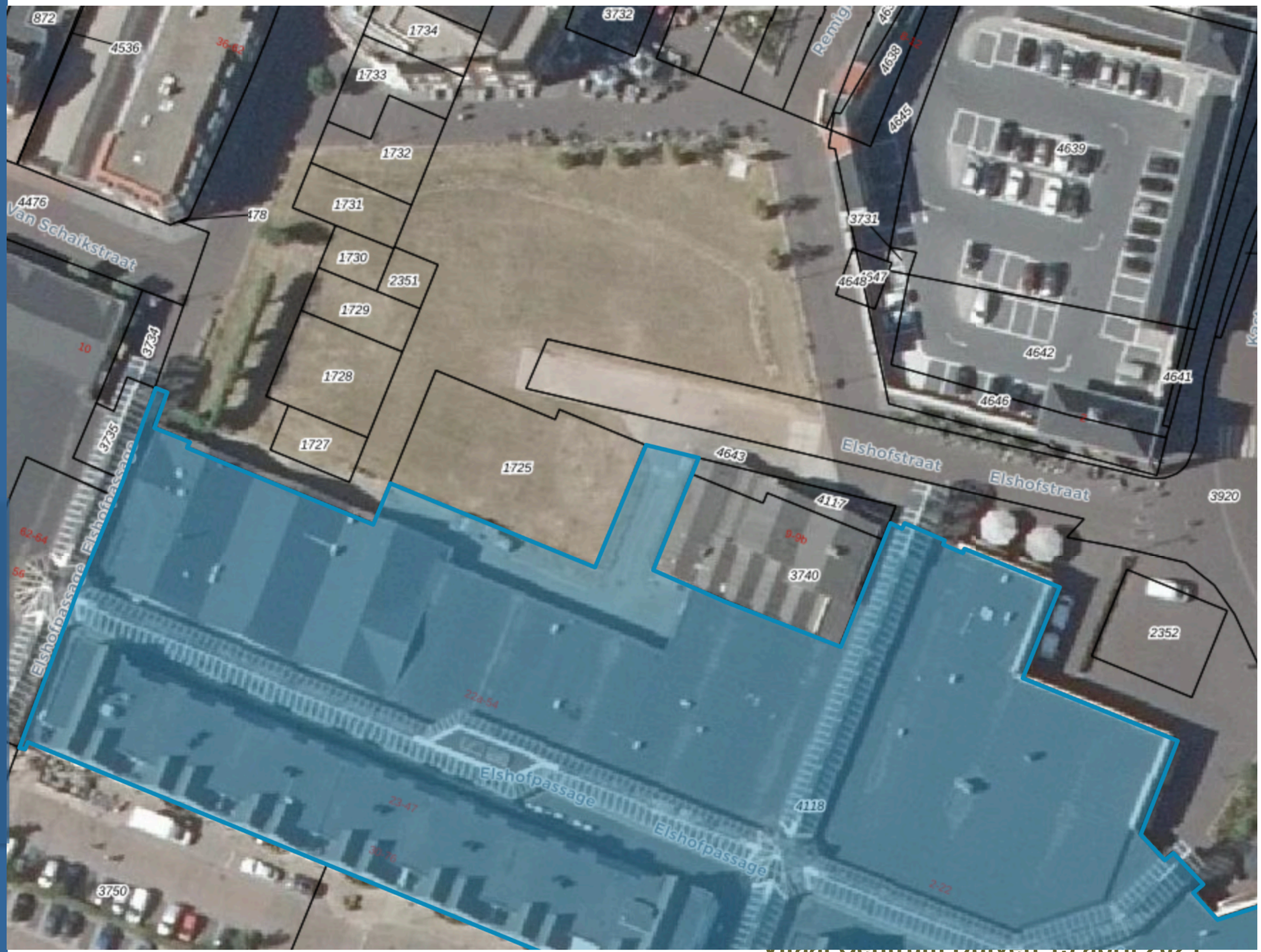

Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV, bevoorrading Passage





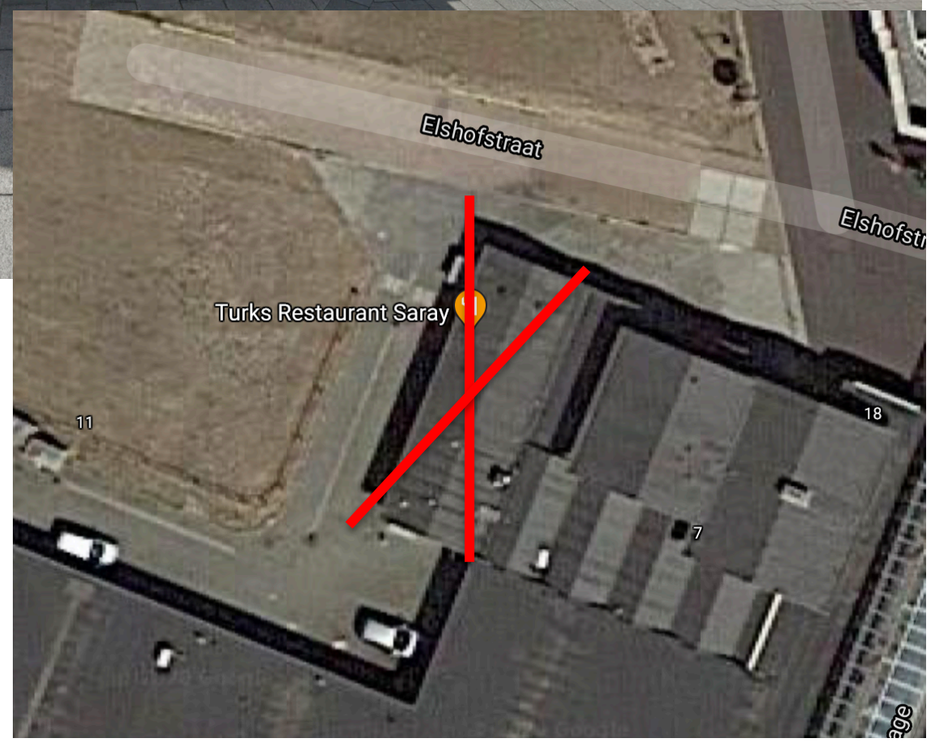

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV, bevoorrading Passage




Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV,  verkenning







Gemeente Duiven

Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021

Vitaal Centrum

# Fase IV,  verkenning WOZO N




Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

# Fase IV,  verkenning WOZO N




Gemeente Duiven

**Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021**

Vitaal Centrum

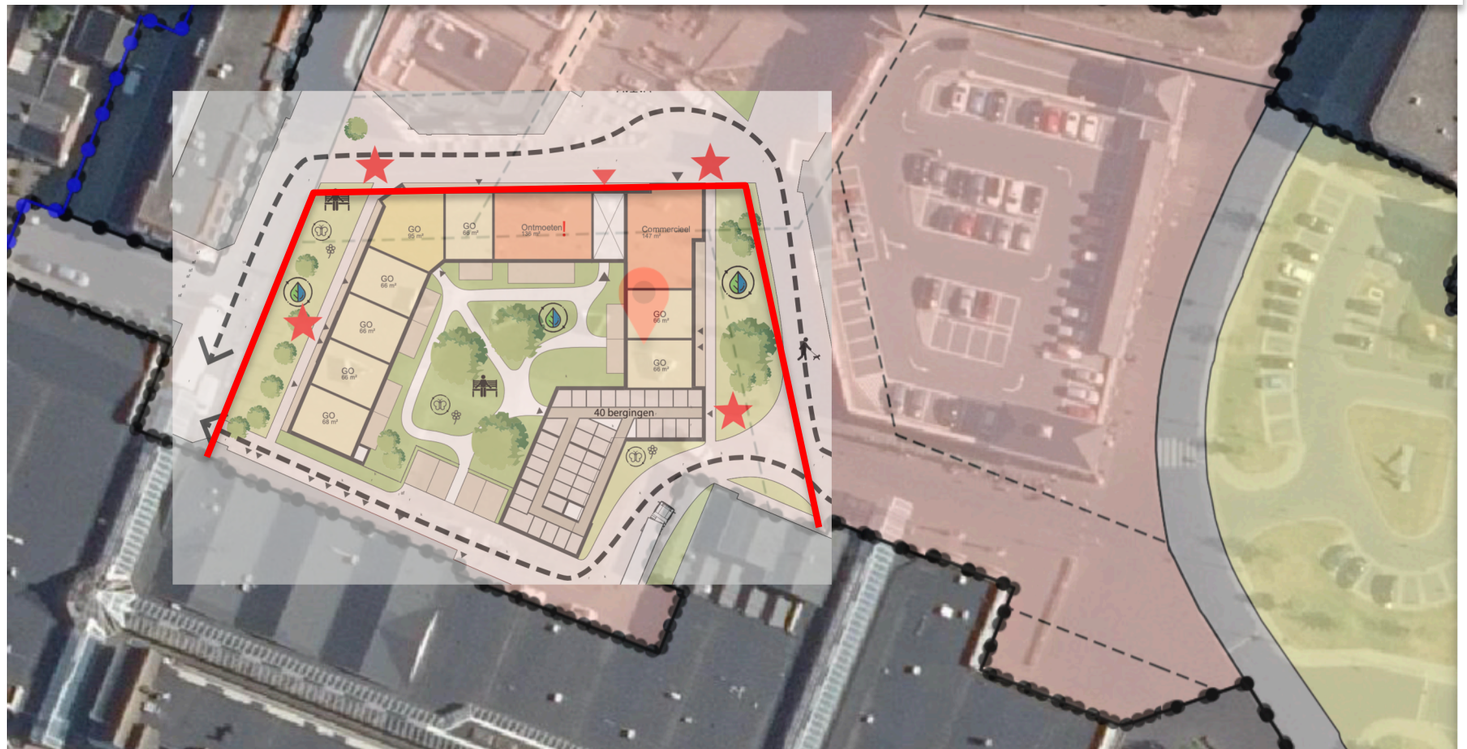
# Fase IV,  verkenning WOZO N



Vitaal Centrum

# Fase IV: WOZON irt Bestemmingsplan






Vitaal Centrum

gemeente Duiven

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2011-12-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

198687.1, 440228.3

Enkelbestemming
Centrum

Bouwvlak

Maatvoering
- maximum bouwhoogte: 15 m
- maximum goothoogte: 12 m

Mogelijkheden Bestemmingsplan

Aandacht: Parkeren

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV: WOZON irt Bestemmingsplan





Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Fase IV,  eerste uitwerking WOZO N



- **Planuitwerking**
  - Intentieovereenkomst getekend
  - Uitwerken tot bouwplan
  - Eind jaar vergunningaanvraag

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Intentieovereenkomst WOZO -N

- **Intentieovereenkomst**
  - Gemeente levert bouwrijpe grond
  - WOZO-N ontwikkelt en bouwt
  - Appartementen vallend onder prestatieafspraken
  - Intentieovereenkomst wordt uitgewerkt in Koopovereenkomst

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Woon- en parkeer park

## 2008




## 2011



Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

Gemeente Duiven

# totaalplan 2015




Vitaal Centrum Duiven 15 april 2021

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# School

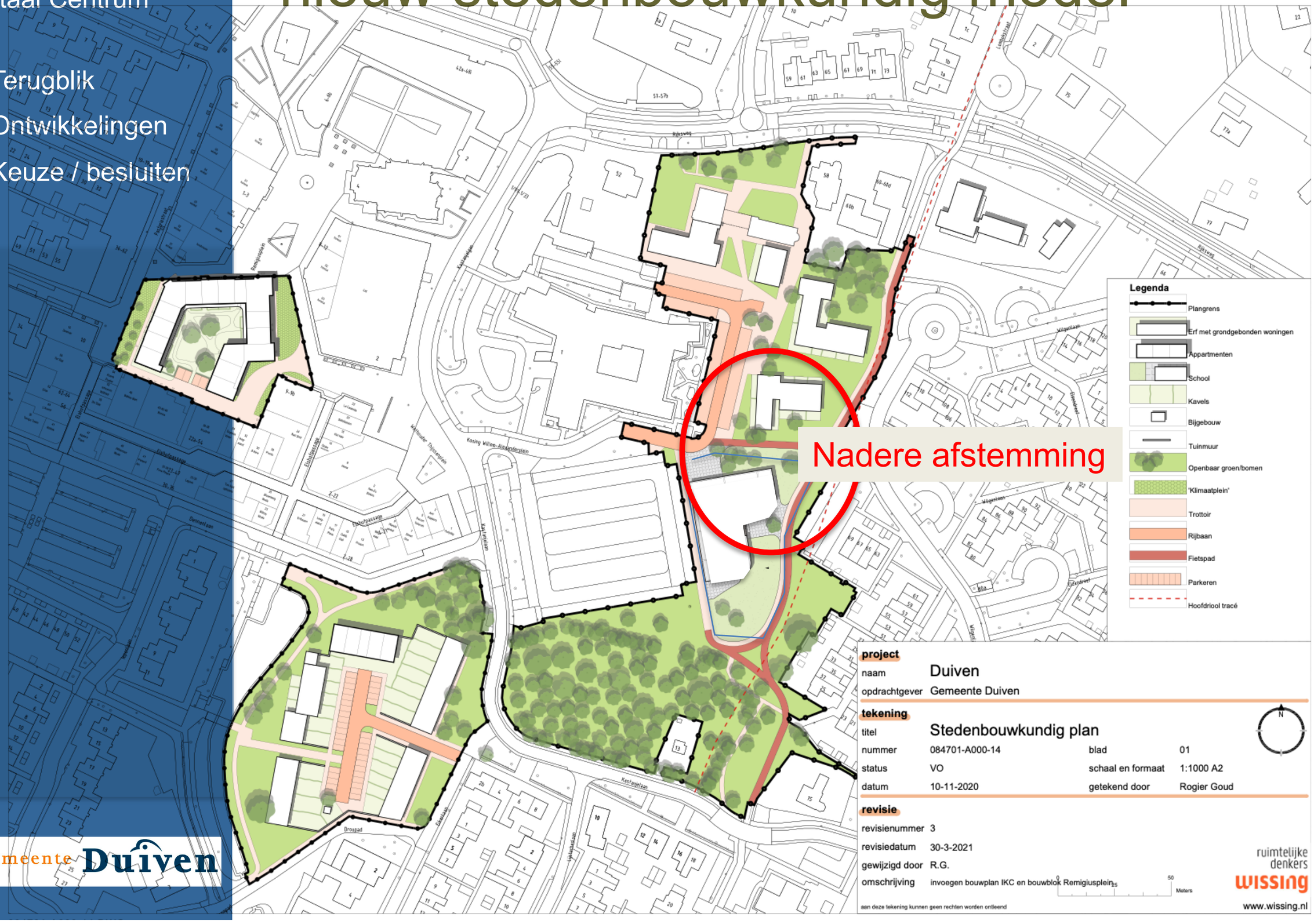
- **Voorkeurslocatie**
  - Raadsbesluit november 2018, integraal huisvestingsplan
  - Voorkeurslocatie IKC aan Liemersplein 19 nov 2019, opgenomen in kennisgeving aan raad
  - Nader onderzoek naar Liemersplein / woonpark als voorkeurslocatie voor IKC Remigius

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# nieuw stedenbouwkundig model




Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Voortgang School

- PVE School
- Architect gekozen jan 2021
- Binnenruimte PVE: bepaald
- Buitenruimte: nader af te stemmen

Gemeente Duiven

IKC Remigius

www.icsadviseurs.nl

## Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen Remigius

DEFINITIEF



Opdrachtgever
Innerwaard Integrale Kindcentra

Datum
13 november 2020

Referentienummer
22000063/20200724Hbo01

Auteur
Nienke van Hulst
Anne klein Breteler
Erwin Veneklaas Slots

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Gebouw II: historie raadsbesluiten

21 mei 2012: aanpak
- start aanbesteding gebouw 2
- verplaatsing CCOG

1 juni 2013: scenario's
- kennis nemen van onderhandelingen
- instemmen alternatief scenario (koop pand door gemeente)

26 mei 2014: krediet
- krediet ter beschikking

start uitwerken verkoopproces
- 10 oktober 2017: vervreemden fase 2

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Gebouw II verdieping

- **OG tent beheert de verdiepingen**
  - Vanaf medio 2019 -> Ervaring is goed
- **Conclusie marktverkenning**
  - Verkoop aan markt niet aan de orde
- **Opties**
  1. gemeente houdt zelf: -- > maatschappelijk waarderen
     1.A zoals nu: individuele huurders
     1.B stichting Og tent huurt geheel en onderverhuurt aan derden
  2. Verkoop aan Stichting OG tent
- **Voorkeur vooralsnog optie 1B**

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Gebouw II verkoop begane grond

- **Verkenning verkoopmogelijkheden**
  - Met alle huurders BG gesproken
  - Door Makelaar KWB Vastgoed
  - Er is serieuze interesse voor meeste units

- **Bepaling verkoopsom**
  - Objectief en uitlegbare formule (ITZA)
  - Voor ieder dezelfde formule, voor elk pand specifieke prijs
  - Totaal geraamd opbrengst conform taxatie

- **Na “corona” start actieve verkoop**

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Planning besluitvorming

- **Besluitvorming Raad (juli 2021)**
  - Bijgesteld ruimtelijk plan
  - Grondexploitatie
  - Fase II eigendomssituatie
  - Krediet IKC / school

- **Bestemmingsplan / Vergunningen**
  - Ontwerp Bestemmingsplan: Q4 2021
  - Bouwplanprocedure fase IV: Q4 2021

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Planning realisatie

- **Fase IV**
  - 2022: voorjaar start woningbouw

- **Woningen in park**
  - 2022: voorjaar start woningbouw

- **IKC Remigius nieuw**
  - 2022: najaar start bouw school (ca 1,5 jaar)

- **Locatie huidig IKC Remigius**
  - 2024: sloop school en aansluitend bouw

Gemeente Duiven

Vitaal Centrum

- Terugblik
- Ontwikkelingen
- Keuze / besluiten

# Einde
# Dank voor uw aandacht

# Vragen?

Gemeente Duiven