## Matrix beoordeling plannen fase 4 Vitaal Centrum Duiven aan de hand van 8 criteria

Toelichting:
In onderstaande matrix wordt per plan en per criterium eerst een korte samenvatting gegeven op basis van de planbeschrijving zoals aangeleverd door de plannenmakers (licht blauw). Vervolgens wordt per criterium een ambtelijke beschouwing gegeven over de vier plannen (licht geel).

| | **Plan 1<br>Woonzorg Nederland** | **Plan 2: Een groen gebruikspark - Marjoleine Snaas** | **Plan 3: Een Duivens dorpshart voor iedereen - Eric Klappers** | **Plan 4: Koeltepark Duuve - Monica van Hummel** |
|---|---|---|---|---|
| Dorpse structuur | Plan zorgt voor aansluiting op de stedenbouwkundige structuur. Afronding van het plein door middel van park met een paviljoen. Dorpse maat en schaal. | Plan geeft een open gevoel en maakt het plein groter. De groene omgeving met gratis zitplaatsen en speelplekken nodigt uit om langer in centrum te verblijven. | Bebouwing in een bouwstijl passend bij de omgeving, Passage uit het zicht. Toevoeging multifunctionele gebruiksruimte voor iedereen. Dorps karakter met brede straten. | Groene invulling passend bij het dorp. Afsluiting van het plein door middel van bomen. Brede straten met ruimte voor activiteiten en evenementen. |
| Ambtelijke beschouwing | Alle vier de plannen geven op eigen wijze invulling aan het criterium dorpse structuur en de wijze waarop de betreffende invulling passend wordt gezien binnen de beschrijving van het criterium. Voor een beoordeling van dit criterium is advies ingewonnen bij buro Wissing (zie bijlage 2.a). Uit deze analyse komt naar voren dat een groene invulling van fase 4 leidt tot grote open (overgedimensioneerde) ruimten die in de ogen van de stedenbouwkundige tegenstrijdig zijn met de gedachte van een uitnodigend dorpshart. Doordat de huidige open ruimte onbebouwd wordt gelaten, dragen deze groene plannen niet bij aan een afronding van het Remigiusplein. In de analyse en vergelijk van de twee plannen met woonbebouwing valt allereerst de overeenkomsten in stedenbouwkundige hoofdstructuur op. Beide plannen gaan uit van bebouwing tegen de Elshofpassage en de Pastoriestraat aan met een open ruimte richting het Remigiusplein. In haar beoordeling wijst Wissing ook op grote en significante verschillen. Zo wordt de architectuur van plan 3 als (nog) niet passend beoordeeld. Gezien het ontwikkelstadium van schetsontwerp is dit geen onoverkomelijk probleem en kan dit richting voorlopig | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ontwerp worden bijgestuurd. Meer essentieel is de invulling van het niet bebouwbare gebied. Daar waar plan 1 kiest voor een groene invulling en een begrenzing van het Remigiusplein met een (laag) paviljoen, vergroot plan 3 het Remigiusplein zelf. Hoewel ingevuld met een alternatieve verharding, wordt hier naar mening van bureau Wissing een overgedimensioneerde pleinruimte gecreëerd. Tenslotte wordt opgemerkt dat door de positionering van parkeerruimte op het terrein ongewenste autobewegingen worden gecreëerd door het voetgangersgebied. | | | |
| Gebruiks-comfort plein | Gebruiksmogelijkheden van plein worden vergroot door park. Park heeft positief effect op bezonning plein. | Geen aantasting van bezonning op het plein. Bomen in het park zorgen voor schaduw en breken de wind. Mogelijkheden voor evenementen in het park. | Door afstand bebouwing tot horeca blijft bezonning plein gewaarborgd. Meer ruimte op het Remigiusplein door verplaatsen podium en standbeeld. | Park bestaande uit bomen met een ondergrond van half-verharding. Meer ruimte op het Remigiusplein door verplaatsen podium en standbeeld. |
| Ambtelijke beschouwing | In alle varianten worden de gebruiksmogelijkheden van het plein vergroot. Daarnaast is ten opzichte van de oorspronkelijke planopzet sprake van een positief effect op de bezonning van het plein. Plan 1 voorziet naast het toevoegen van groen in een paviljoen met een nader te bepalen gebruiksfunctie. Plan 2 voorziet in mogelijkheden voor kleinere evenementen op het gras in het park en op de rand bestrating rondom het park. Doordat in de plannen 3 en 4 halfverharding wordt gebruikt, zal deze ruimte goed te gebruiken zijn voor grotere evenementen. Een kanttekening hierbij is dat het Liemersplein specifiek is aangeduid als locatie voor grote evenementen en dat deze locatie hiervoor ook als zodanig is ingericht door het ontbreken van groen en andere obstakels en de aanleg van een stroomvoorziening. | | | |
| Groen en duurzaam | Groen met verblijfskwaliteit, gebruiksmogelijkheden en functie voor waterberging en voorkomen hittestress. | Keuze voor inheemse beplanting. Beplanting versterkt biodiversiteit. Park draagt bij aan klimaatadaptatie en tegengaan hittestress. | Klimaat adaptief bouwen in combinatie met half verhard plein om hittestress tegen te gaan. Extra opties voor duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen verkennen bij uitwerking plan. | Klimaatbestendig plein, half verharding loopt door op bestaande plein. Zitkuil achter podium dient als wateropvang. Hergebruik materialen podium. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ambtelijke beschouwing | Alle plannen hebben een deel van de ruimte gereserveerd voor een parkfunctie of een ‘klimaatplein’. Het plan van Marjoleine Snaas zorgt voor de toevoeging van het meeste groen. Het plan van Monica van Hummel voorziet in de aanplant van bomen, maar heeft halfverharding om de pleinfunctie te vergroten. Of de halfverharding bijdraagt aan het tegengaan van hittestress is afhankelijk van de uiteindelijke specifieke materiaalkeuze.<br>Bij plan 1 en 3 is sprake van bebouwing, beide partijen geven aan in te willen zetten op duurzaamheid/klimaat adaptief bouwen, in welke mate dit zal zijn, is op basis van de schetsontwerpen nog niet te beoordelen. | | | |
| Gebouw en wonen | 35 appartementen in de sociale huur voor de doelgroep 55+. Een ontmoetingsruimte is onderdeel van het concept. | Het toevoegen van wonen maakt geen onderdeel uit van dit plan. Voorgesteld wordt woningbouw te verplaatsen richting gemeentehuis. | 4 winkelunits en 23 tot 29 woningen, mix koop en huur. Beoogde doelgroep 1-2 persoons appartementen voor jong en ouder. | Er is geen sprake van een gebouw of bewoning in dit plan. |
| Ambtelijke beschouwing | Bij plan 1 en 3 is sprake van bebouwing. Hoewel ze ruimtelijk op het eerste gezicht overeenkomsten hebben, zijn er ook verschillen. Zo heeft plan 1 een klein binnenhof waardoor de meeste woningen aan de achterkant daar uitzicht op hebben. Op deze manier is er aansluiting op de Passage, terwijl wel het uitzicht op de achterkant van de Passage wordt afgeschermd. Plan 3 heeft tussen de woningen en de Passage parkeerplaatsen liggen, waardoor vanuit de woningen het uitzicht op de Passage niet wordt afgeschermd. Plan 3 vermeldt de mogelijkheid een hekwerk met beplanting toe te voegen om de achterkant van de Passage aan het zicht te onttrekken. In plan 3 is naast woonruimte, sprake van een aantal winkelunits. Gelet op de huidige leegstand in het centrum van Duiven bestaan twijfels bij de haalbaarheid van invulling van deze units. | | | |
| Maakbaar-heid en planning | Gegarandeerde afnemer. Beperkte afwijking van bp nodig voor parkeer-oplossing op afstand. Doorlooptijd: 1 jaar uitwerking plan tot vergunning en 1 jaar bouw. | Gemeente blijft eigenaar van de grond. Park past binnen de bestemming centrum. Doorlooptijd tot realisatie van het park is beperkt. | Afnemer nader te bepalen. Plan max. 24 woningen past binnen bestemmingsplan. Doorlooptijd: naast uitwerking plan aanbesteding nodig voorafgaand aan bouw. | Gemeente blijft eigenaar van de grond. Park past binnen de bestemming centrum. Voor gedeeltelijke verplaatsing van het kunstwerk is toestemming kunstenaars nodig. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ambtelijke beschouwing | Wanneer wordt afgezien van woningbouw, zal de doorlooptijd van plan 2 het kleinst zijn. Bij plan 4 moet een deel van het kunstwerk op het plein worden verplaatst. Omdat hiervoor toestemming nodig is van de kunstenaars moet in elk geval rekening worden gehouden met overleg en wellicht juridische procedures en daarom een langere doorlooptijd. Wanneer wordt gekozen voor bebouwing is, gelet op de gesloten intentieovereenkomst, de haalbaarheid van het plan van Woonzorg Nederland groot en is de planning duidelijk. Voor de afzetbaarheid van plan 3 bestaat het risico dat het, door de combinatie van winkelunits, woonvormen en doelgroepen, moeilijk is een ontwikkelende partij te vinden voor dit plan. Daarnaast is het ongewis wat het financiële en programmatische resultaat is van een aanbesteding van plan 3. | | | |
| Financiën | Woonzorg is non-profit organisatie. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de kosten voor aankoop van de grond. Woonzorg kan deze kosten dragen. | Alleen kosten voor aanleg en onderhoud van het park. Grond blijft in bezit gemeente. Park levert geld op in de vorm van besparingen op gebied van o.a. welzijn en CO2. | Financiële haalbaarheid meegewogen in opzet plan. Mix in programma maakt plan financieel interessant. Positief effect op commerciële waarde berekening huidige horeca. | Kosten voor realisatie en onderhoud van het groen. Kosten proberen te beperken door hergebruik en burgerparticipatie. Groen heeft waarde in relatie tot leefbaarheid. |
| Ambtelijke beschouwing | Voor een beoordeling van dit criterium is advies ingewonnen bij Stadkwadraat (bijlage 2.b), in hoofdlijnen komen zij tot de volgende analyse. In twee plannen wordt het gebied aangewend voor woningbouw. In deze plannen is sprake van een positief financieel saldo. Het plan van Woonzorg kent een positief saldo van ca. € 65.200 en het plan van Eric Klappers een positief saldo van ca. € 205.300. Dit verschil ontstaat doordat in dit laatste plan niet alleen sociale huurwoningen worden gerealiseerd maar ook koopwoningen en winkels. In de twee overige plannen wordt het plangebied volledig ingericht als openbare ruimte, zonder vastgoedontwikkeling. Dit leidt tot een negatief saldo variërend van 4 tot 7 ton. In alle vier de plannen wordt een (gedeeltelijke) parkachtige inrichting gerealiseerd. De aanlegkosten van het groen vertegenwoordigen het grootste deel van de geprognosticeerde grondexploitatiekosten. | | | |
| Draagvlak | Bijstelling van het plan mede op basis van de enquête initiatiefnemers plan 3 en 4. Ervaring met | Voorkeur voor een raadgevend referendum om objectief draagvlak voor de plannen te meten. | Door middel van een online enquête is stakeholders gevraagd welk plan de voorkeur zou hebben. 97% | Door middel van een online enquête is stakeholders gevraagd welk plan de voorkeur zou hebben. 97% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | de doelgroep in relatie tot de horeca in verschillende andere steden. | | van de respondenten heeft de voorkeur voor een alternatief plan. | van de respondenten heeft de voorkeur voor een alternatief plan. |
| Ambtelijke beschouwing | De online enquête van Eric Klappers en Monica van Hummel heeft veel teweeggebracht. Gezien de vraagstelling en de wijze van presenteren van het oorspronkelijke plan van Woonzorg Nederland, en het in aanvang ontbreken van het plan van Marjoleine Snaas in deze enquete, achten wij deze enquête niet geschikt om verregaande conclusies aan te verbinden. Wel is een duidelijk draagvlak op te maken voor de overwegingen bij en het plan van Eric Klappers. Meer specifiek betreft dit de gewenste afstand tussen woningbouw en de horeca. Tijdens de inloopavond op 4 oktober zijn 150 geïnteresseerden komen kijken, die hun mening over de plannen hebben gegeven, de ontwikkeling van dit stukje centrum leeft dus in Duiven. | | | |
| Overig | Woonzorg ziet kansen tot optimalisatie van plan als samenwerking wordt gezocht met de nieuwe eigenaar van de Passage (o.a. laden/lossen en naastgelegen panden) | Suggestie tot verplaatsen van bouwplan voor fase 4 richting een andere plek bij/ achter het gemeentehuis. | Burgerparticipatie bij verplaatsen kunstwerk en podium. Plan Woonzorg op andere locatie realiseren. Zorgen over nieuwe locatie IKC Remigius gelet op evenementen Liemersplein. | Burgerparticipatie bij verplaatsen kunstwerk en podium. Plan Woonzorg op andere locatie realiseren. Zorgen over nieuwe locatie IKC Remigius gelet op evenementen Liemersplein. |
| Ambtelijke beschouwing | Dit criterium was vrij in te vullen door de plannenmakers. Dit leidt tot reacties op diverse thema's. Ten aanzien van de optimalisatiemogelijkheden zoals benoemd door Woonzorg wordt opgemerkt dat deze kansen worden onderschreven, maar dat het koppelen van planontwikkelingen alleen wenselijk is als dit de voortgang van de individuele ontwikkelingen niet belemmerd. De suggestie van Marjoleine Snaas tot verplaatsen van het bouwplan van Woonzorg Nederland richting de locatie grenzend aan het Liemersplein wordt opgemerkt dat deze locatie door uw raad is aangewezen als voorkeurslocatie voor IKC Remigius. Ook de andere 2 initiatiefnemers doen de suggestie het plan van Woonzorg op een andere locatie te realiseren. Ten aanzien van de ruimte achter het gemeentehuis wordt opgemerkt dat beschikbare ruimte hier beperkt is en deze locatie qua uitstraling en omgeving een heel andere is dan de meer centrale plek op fase 4. Voor de huidige locatie van de Jumbo geldt dat de gemeente gelet slechts een faciliterende rol heeft in een eventuele verplaatsing van de Jumbo naar een | | | |

| | |
|---|---|
| | andere locatie en daarop volgende invulling van de huidige Jumbo locatie. Het specifiek toewijzen van deze locatie aan Woonzorg Nederland behoort in die faciliterende rol niet tot de mogelijkheden. In het ontwerp bestemmingsplan dat momenteel wordt opgesteld voor de beoogde verplaatsing van het IKC Remigius richting de kop van het Liemersplein zal worden ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de school ten opzichte van het evenemententerrein. |