ZFDC927E4DE

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/20/067595/201533087

Opsteller : Evelien Haak / Haiko ter Heide

Portefeuillehouder : T. Spaargaren

Afdeling : RSO

Samenvatting
Naast een plan van Woonzorg Nederland voor een woningbouwontwikkeling op fase 4, zijn door drie verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van deze locatie. De afgelopen periode is in opdracht van ons college samen met de plannenmakers gewerkt aan een verdiepingsslag van deze plannen. In het boekje “Resultaat participatie Vitaal Centrum Duiven fase 4” (bijlage 1) is zowel het proces om te komen tot deze verdieping als het resultaat hiervan vastgelegd. De vier plannen zijn in opdracht van ons college nader geanalyseerd. Op grond van deze analyse wordt voorgesteld te kiezen voor een invulling van fase 4 met woningbouw in combinatie met groen en verblijfsruimte. Parallel aan de voorbereiding van het raadsvoorstel is door drie plannenmakers het initiatief genomen om een combinatie van drie van de vier plannen te verkennen. Dit heeft geleid tot een voorstel waarbij het plan van Woonzorg Nederland uitgangspunt is voor de bebouwing en het plan van Eric Klappers en Monica van Hummel uitgangspunt is voor de openbare ruimte. Ons college stelt uw raad voor te kiezen voor dit gecombineerde plan, dit nader uit te werken en daarna te realiseren.

Beslispunten
1. Te concluderen dat de verdiepingsslag over fase 4 VCD voldoende argumenten heeft opgeleverd om te kiezen voor een invulling van deze fase met woningbouw in combinatie met een vergroting van het groen en gebruiksmogelijkheden.
2. Te kiezen voor een combinatie die uitgaat van woningbouw op basis van het plan van Woonzorg Nederland en een invulling van de openbare ruimte op basis van de plannen ‘Een Duivens dorpshart voor iedereen’ en ‘Koeltepark Duuve’.
3. In te stemmen met de financiële consequenties van deze keuze en deze consequenties te laten verwerken in de jaarrekening en vervolgens in een geactualiseerde grondexploitatie bij vaststelling van het bestemmingsplan.
4. Als raad ons college de opdracht te geven deze combinatie van plannen nader uit te werken en te realiseren.

Aanleiding
Vorig jaar zijn met Woonzorg Nederland gesprekken gestart over een woningbouw-ontwikkeling op de locatie Vitaal Centrum Duiven fase 4. Deze gesprekken zijn gestart omdat Woonzorg Nederland een grondpositie voor commerciële appartementen naast Thuvine door wetgeving niet meer mocht ontwikkelen en heeft verkocht aan een marktpartij. Wel wilde Woonzorg graag appartementen realiseren in het centrum van Duiven. Ons college is een intentieovereenkomst aangegaan met WZN, waarin is afgesproken gezamenlijk te zoeken naar een geschikte locatie in het centrum van Duiven.
Gelet op deze afspraak zijn meerdere locaties in de nabijheid van het centrum met Woonzorg besproken, waaronder Regina Pacis en vervolgens fase 4. Deze gesprekken hebben geleid tot een schetsontwerp waarover door ons college een intentieovereenkomst is gesloten met deze partij.

Naar aanleiding van het kenbaar maken van dit voorgenomen plan hebben zich een drietal initiatiefnemers gemeld met een alternatieve invulling voor deze locatie naast het plan van Woonzorg Nederland. Dit zijn Eric Klappers met zijn plan ‘Een Duivens dorpshart voor iedereen’, Monica van Hummel met haar plan ‘Koeltepark Duuve’ en Marjoleine Snaas met haar plan ‘Een groen gebruikspark’. Ons college heeft hierop besloten tot een tussenstap in het proces. Deze tussenstap is gezet om de alternatieve plannen te kunnen meewegen in de besluitvorming over de invulling van fase 4. Vervolgens is geconcludeerd dat behoefte bestond aan een nadere verdiepingsslag met de betrokken partijen, zodat middels een zorgvuldig proces de verschillende varianten voor fase 4 in beeld worden gebracht. Voor het zomerreces heeft ons college zodoende de projectorganisatie de opdracht gegeven om samen met de indieners van de plannen een verdiepingsslag te maken van de plannen. De afgelopen periode is met veel inzet van de initiatiefnemers gewerkt aan dit proces met als eindproduct het boekje “Resultaat participatie Vitaal Centrum Duiven fase 4” (bijlage 1). Ons college heeft waardering voor alle tijd en energie die door de initiatiefnemers is gestoken in dit proces. De vier plannen zijn in opdracht van ons college nader geanalyseerd (zie bijlage 2). Parallel aan de voorbereiding van het raadsvoorstel over de invulling van fase 4 bereikte ons college een signaal, op basis waarvan het nader onderzoeken van een combinatie tussen meerdere plannen reëel wordt geacht. Dit betreft het plan van Woonzorg Nederland, en de alternatieve plannen van initiatiefnemers Eric Klappers en Monica van Hummel. Uitgangspunt van het college is dat woningbouw onderdeel is van deze combinatie. Ons college ziet kansen om ruimte te bieden voor de initiatieven die zich richten op inrichting en gebruiksmogelijkheden van een vergroot Remigiusplein. Ons college heeft derhalve besloten partijen de ruimte te geven om deze samenwerking met de betreffende plannenmakers nader te verkennen. De derde initiatiefnemer, Marjoleine Snaas is door ons college geïnformeerd over deze verkenning, maar heeft hier niet aan deelgenomen. Deze verkenning heeft geresulteerd in een combinatie van plannen op basis waarvan fase 4 kan worden ingevuld.

Planning
Beoogd wordt besluitvorming in uw raad over dit voorstel te laten plaatsvinden begin 2022, zodat de realisatie van fase 4, alsmede de aanpassingen in de openbare ruimte, zo voortvarend mogelijk kunnen worden opgepakt. Ten behoeve hiervan worden in de loop van 2022 een bestemmingsplanwijziging en een bijgestelde grondexploitatie ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Beoogd effect
Het vaststellen van de invulling van Vitaal Centrum Duiven fase 4, inclusief de financiële consequenties in de grondexploitatie VCD.

Argumenten
1.1 Een invulling van de locatie met onder andere woningbouw doet recht aan de actuele woningbehoefte en de uitgangspunten van de oorspronkelijke centrumvisie.
Het toevoegen van woningen aan het centrum van Duiven was een onderdeel van het plan dat in het referendum in 2008 door de bevolking gekozen is en door de gemeenteraad in 2010 in de Structuurvisie Centrum Duiven is verankerd. Fase 4 betreft de laatste gemeentelijke grondpositie in het centrale deel van het centrum waar invulling kan worden gegeven aan het toevoegen van woningen. Bovendien biedt een invulling van fase 4 met woningbouw de kans om in te spelen op de (ook in de door uw raad in juli 2021 vastgestelde Woonvisie) grote behoefte in de gemeente Duiven aan woonruimte voor kleinere (1 en 2 persoons) huishoudens dichtbij het centrum. Programmatisch zijn in beide plannen uitgaande van woningbouw, voornamelijk woningen voor de kleinere (1/2 persoons) huishoudens bedacht. Met name voor deze kleinere huishoudens wordt in Duiven een grote behoefte gezien. Belangrijk verschil tussen de woningbouwplannen is de specifieke doelgroep. Woonzorg Nederland is een woningcorporatie die huurwoningen realiseert voor senioren (55+). Eric Klappers gaat in zijn plan uit van een mix tussen huur en koopwoningen

en qua doelgroep streeft hij een mix na tussen jong en oud. De andere twee plannen gaan niet uit van enige vorm van woningbouw op de locatie fase 4.

1.2 Het realiseren van bebouwing draagt bij aan het afronden van de stedenbouwkundige structuur aan het plein.
De ontwikkelingen in het centrum hebben als doel om een uitnodigend dorpshart te realiseren. Grote open ruimten zijn tegenstrijdig met de gedachte van een uitnodigend dorpscentrum. Dit is de reden waarom in het referendumplan bewust is gekozen voor een ‘schaalverkleining’ van de aanwezige ruimten. Dit heeft geleid tot een compact gedimensioneerd dorpsplein met aantrekkelijke architectuur als het hart van het dorp. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een goede afronding van het Remigiusplein met bebouwing en straten nodig om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

1.3 Naast het realiseren van woningen is ten opzichte van de oorspronkelijke planopzet van buro Wissing ruimte voor een forse vergroting van groen en gebruiksruimte.
In de oorspronkelijke planopzet van buro Wissing werd uitgegaan van volledige bebouwing van fase 4. De verdiepingsslag heeft als positief resultaat opgeleverd dat in beide nu voorliggende woningbouwplannen ook ruimte is voor meer groen. Dit groen draagt bij aan de klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress, de belevingswaarde van additionele gebruiksruimte en het zorgt tevens voor een buffer tussen de nieuwe woningen en het bestaande Remigiusplein.

1.4 Het niet bebouwen van fase 4 heeft financiële consequenties.
De alternatieve plannen die uitgaan van een volledig groene invulling van fase 4 hebben negatieve effecten op de grondexploitatie. Aan de kostenkant gaat het daarbij om eenmalige en om structurele kosten. Qua eenmalige kosten gaat het in elk geval om de waarde die wordt misgelopen omdat er geen woningbouw wordt gerealiseerd. Daarnaast is sprake van aanlegkosten voor een alternatief plan, het gaat hierbij om circa 2.500 m^2 extra groen dat moet worden aangelegd. De aanlegkosten zijn uiteraard afhankelijk van het ontwerp. In opdracht van de gemeente heeft Stadkwadraat de plannen doorgerekend. De aanlegkosten van het plan van Marjoleine Snaas worden ingeschat op circa 4 ton en de kosten voor aanleg van het plan van Monica van Hummel worden geraamd op circa 7 ton. Naast deze eenmalige kosten is ook sprake van structurele kosten, hierbij moet worden gedacht aan de kosten voor beheer van het groen. Dit geldt echter ook voor de twee andere plannen, maar dan in mindere mate omdat in deze beide plannen de oppervlakte aan openbare ruimte kleiner is.

2.1 Een combinatie van plannen doet op veel onderdelen recht aan de maatschappelijke inbreng gedurende het participatietraject
Ons college heeft het signaal dat een drietal partijen bereid waren een combinatie van plannen nader ter verkennen positief ontvangen. De voorgestelde combinatie waarbij voor de woningbouw het plan van Woonzorg Nederland uitgangspunt is (35 appartementen) en voor de openbare ruimte het ontwerp van Eric Klappers en Monica van Hummel doet in onze ogen recht aan de inbreng gedurende de participatie. Ten aanzien van de openbare ruimte is in het participatietraject enerzijds de wens opgehaald meer ruimte te bieden aan groen in het centrum en anderzijds de wens voor het versterken van de gebruiksmogelijkheden van een vergroot Remigiusplein. Deze signalen zijn in alle vier de plannen in meer of mindere mate verwerkt. Door in de combinatie van plannen voor de openbare ruimte de plannen van Eric Klappers en Monica van Hummel als uitgangspunt te kiezen wordt recht gedaan aan deze inbreng. Woonzorg Nederland heeft de geboden ruimte tijdens de verdiepingsslag benut om haar plan op basis van de ingebrachte informatie bij te stellen. Zo is Woonzorg Nederland tegemoet gekomen aan de maatschappelijke wens tot het houden van meer afstand tussen de nieuwe woningen en het horecaplein. Als gevolg hiervan zijn de twee plannen waarin woningbouw is voorzien, ruimtelijk veel op elkaar gaan lijken. Door te kiezen voor een combinatie van de plannen waarbij voor de openbare ruimte het plan Eric Klappers en

Monica van Hummel uitgangspunt is en voor de bebouwing het plan van Woonzorg Nederland leidend is, ontstaat een aanvaardbare goede ruimtelijke structuur waarmee tevens recht wordt gedaan aan de inbreng tijdens het participatietraject.

2.2 De invulling van de bebouwing met het plan van Woonzorg Nederland doet recht aan de invulling van de prestatieafspraken en de woonbehoefte in Duiven.
De gemeente maakt al geruime tijd zogenaamde prestatieafspraken met woningbouwcorporaties waaronder Woonzorg Nederland. Partijen hebben daarin vastgelegd samen te zoeken naar een passende locatie in Duiven waar nieuwbouw voor de doelgroep 55+ gerealiseerd kan worden. Bovendien is met Woonzorg Nederland een aanvullende afspraak gemaakt om de mogelijkheid van nieuwbouw in de nabijheid van het centrum te verkennen. Woonzorg Nederland was daarmee de eerste en meest logische partij om een woningbouwontwikkeling op deze plek te verkennen. De verkenning met Woonzorg Nederland heeft geleid tot een getekende intentieovereenkomst met deze partij. In deze overeenkomst hebben partijen onder voorwaarden de intentie uitgesproken een woningbouwontwikkeling te realiseren op de locatie fase 4. Een van deze condities is een voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. Indien niet wordt gekozen voor het ontwikkelen van het bouwplan van Woonzorg Nederland op deze locatie dan blijft de intentie op zoek te gaan naar een locatie in de nabijheid van het centrum onverkort van kracht.

2.3 De beoogde combinatie van plannen leidt tot een gunstig ontwikkelmodel qua haalbaarheid en doorlooptijd.
Door voor de bebouwing te kiezen voor Woonzorg Nederland, is sprake van een gegarandeerde professionele afnemer. Omdat het hier gaat om een woningbouwcorporatie waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt, is er geen noodzaak tot aanbesteding. Binnen de gemeente Duiven worden met de toegelaten woningbouwcorporaties vergelijkbare (financiële) afspraken voor de realisatie van sociale woningbouw gemaakt.

2.4 Alles overwegende heeft ons college een voorkeur voor de uitwerking van een combinatie van plannen.
Ons college ziet de volgende voordelen in een combinatieplan:
- Draagvlak vanuit de samenleving voor versterken van de gebruiksfunctie van een vergroot Remigiusplein en de toevoeging van groen;
- Keuze voor het bouwplan van Woonzorg Nederland heeft als voordeel de garantie op uitvoering door een bekenden betrouwbare partij en een snelle realisatietermijn;
- Met deze ontwikkeling worden er 35 sociale huurappartementen gerealiseerd.

3.1 Keuze voor de invulling van fase 4 heeft financiële consequenties
Elk van de plannen leidt tot een ander financieel resultaat voor de gemeente. In opdracht van de gemeente heeft Stadkwadraat een globale doorrekening gemaakt van de vier plannen en de voorgestelde combinatie (zie bijlage 2.b). Voor het plangebied, programma en ruimtegebruik is aansluiting gezocht bij de ontvangen stukken. Waar nodig zijn enkele aannames en globale metingen gedaan om plangebied en ruimtegebruik te bepalen.
De twee plannen waarin het plangebied volledig wordt ingericht als openbare ruimte, zonder vastgoedontwikkeling, kennen een negatief saldo variërend van 4 tot 7 ton. In de andere plannen en combinatie van plannen wordt een deel van het gebied aangewend voor woningbouw. In deze plannen is sprake van een positief saldo. Het huidige plan van Woonzorg kent een positief saldo van circa € 65.200 en het plan van Eric Klappers een positief saldo van circa € 205.300 en het combinatieplan kent een nagenoeg kostenneutraal saldo. De gepresenteerde resultaten moeten worden geïnterpreteerd als indicatie van de financiële effecten, niet als gedetailleerde raming en hebben alleen betrekking op fase 4. Keuze voor de combinatie van plannen heeft een effect op de grondexploitatie voor het totale project Vitaal Centrum Duiven.
De totale financiële gevolgen van zowel de planwijzigingen waarover al besluitvorming door uw raad heeft plaatsgevonden (verplaatsing IKC Remigius, aanwijzen oude locatie IKC

Remigiusplein als woninglocatie) als de nu voorliggende planwijzigingen zullen wij bij de jaarrekening aan u voorleggen. Vervolgens wordt dit verwerkt in een geactualiseerde grondexploitatie die u gelijktijdig met de bestemmingsplanwijzigingen ter besluitvorming wordt voorgelegd.

4.1 Na keuze voor deze combinatie van plannen geldt dat nog een nadere uitwerking moet plaatsvinden.
De uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte kan parallel worden opgepakt. De uitwerking van de openbare ruimte vindt plaats samen met de landschapsontwerper die is ingeschakeld door Eric Klappers en Monica van Hummel. De uitwerking van de bebouwing vindt plaats met de architect van Woonzorg Nederland. Bij de uitwerking van de schetsplannen tot een definitief ontwerp krijgen de initiatiefnemers een wederzijdse adviesrol. Dit betekent concreet dat zij een advies mogen geven op het plan van de ander. Vervolgens beoordeelt de partij die voor de uitwerking van dat onderdeel verantwoordelijk is, in afstemming met de gemeente of en zo ja op welke wijze dit advies wordt overgenomen. Het staat de Eric Klappers en Monica van Hummel vrij om bij de concretisering van hun plan Marjoleine Snaas te betrekken. Mocht dit gebeuren dat ondersteunt het college dit meedenken van harte.

Kanttekeningen
1.1 Met de keuze voor woningbouw vervalt de optie fase 4 geheel groen in te vullen.
Twee alternatieve plannen gaan uit van een invulling van fase 4 zonder woningbouw. Door woningbouw als uitgangspunt te kiezen, kiest u als raad niet voor de plannen van Marjoleine Snaas en Monica van Hummel. Deze twee plannen hebben er wel toe bijgedragen dat ook in de plannen waar bebouwing onderdeel van uitmaakt, er meer ruimte is voor groen ten behoeve van het tegengaan van hittestress en het realiseren van extra gebruiksruimte.

2.1 De combinatie van plannen leidt tot een nieuwe demarcatie tussen openbare ruimte en pand.
Indien het ontwerp voor openbare ruimte (van Eric Klappers en Monica van Hummel) en het ontwerp voor het pand (van Woonzorg Nederland) over elkaar heen worden gelegd dan is er sprake van een gedeeltelijke overlap tussen de plannen. De afgelopen weken is gekeken of partijen in onderling overleg konden komen tot een duidelijke demarcatie tussen het te bebouwen perceel en de openbare ruimte (zie bijlage 3.a). Beide partijen hebben gezocht naar mogelijkheden om te schuiven met hun plangrenzen, zonder dat dit ten koste gaat van de beoogde hoofdopzet. Voor Woonzorg Nederland is het van belang een bepaalde massa aan appartementen te kunnen realiseren met zoveel mogelijk slaapkamers en privé buitenruimtes aan de geluidsluwe binnenzijde van de het pand. In de voorgestelde opzet worden 35 appartementen gerealiseerd en een ontmoetingsruimte. Voor het ontwerp van de openbare ruimte is het van belang dat er een wig-vorm ontstaat voor het vergroten van het Remigiusplein met rechte lijnen en daaromheen een groen carré van tenminste twee rijen bomen. Door het pand op te schuiven richting de Pastoriestraat en ook wat compacter vorm te geven richting de Passage is er wat extra ruimte ontstaan. Daarnaast is de beoogde wig-vorm in de openbare ruimte wat verschoven in de richting van de Lidl, op deze wijze ontstaat er voldoende ruimte om ook bij het hoekpunt van het pand, tegenover brasserie ‘Een Mooie Dag’, tussen de gevel en de wig twee rijen bomen te kunnen realiseren (zie bijlage 3.b). Partijen hebben in gezamenlijkheid overeenstemming bereikt over een demarcatie tussen bebouwing en openbare ruimte (zie bijlage 3.a). Bij de uitwerking van de plannen zal worden beoordeeld in hoeverre er ruimte is voor de invulling van wederzijdse aanvullende wensen. Zoals bijvoorbeeld de wens vanuit Woonzorg Nederland om rondom het pand een zogenaamde ‘Delftse stoep’ te realiseren als buffer tussen de woningen en de openbare ruimte.

2.2 Niet alle maatschappelijke signalen die in het participatietraject zijn afgegeven krijgen een plek in deze combinatie van plannen.

Een combinatie van plannen leidt ertoe dat er ook als onderdeel van de participatie signalen zijn afgegeven die geen plek krijgen in het combinatieplan zoals dat nu voorligt. Dit betreft op hoofdlijnen de volgende onderwerpen:

- Beoogde doelgroep
  In het participatietraject zijn nadrukkelijk twijfels naar voren gekomen over de wenselijkheid om de oudere doelgroep waarvoor Woonzorg Nederland huurappartementen realiseert, te huisvesten op de locatie fase 4. Ons college is er niet van overtuigd dat de 55+ doelgroep op deze locatie ongewenst is. Het gevreesde klagen over evenementen en horeca is volgens ons college niet exclusief toerekenbaar aan ouderen in een huurwoning. Woonzorg Nederland heeft voldoende referenties en argumenten gegeven om deze vrees te weerleggen. Daarnaast geven de programmatische uitgangspunten in de alternatieve plannen geen garantie op het uitblijven van klachten.

- Toevoegen detailhandel
  Het plan van Eric Klappers gaat naast woningbouw uit van een aantal winkelunits aan de zijde van de Pastoriestraat. De planopzet van Woonzorg Nederland kent geen extra winkelruimtes, maar alleen een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Wel is met Woonzorg Nederland besproken de woningen in de plint aan de zijde van de Pastoriestraat qua bouwhoogte zodanig uit te voeren dat deze (bij gebleken behoefte op termijn) ook als winkel geschikt zijn. Op dit moment is er gezien de aanzienlijke leegstand van winkelruimte in het centrum geen ruimte voor extra winkeltoevoegingen.

- Parkeren
  In het plan van Eric Klappers is op basis van maatschappelijke inbreng gekozen voor parkeren op eigen terrein. In het bouwplan van Woonzorg Nederland, is in afstemming met de gemeentelijke afdeling realisatie en beheer, gekozen voor parkeren op afstand (op het Liemersplein). Deze keuze komt voort uit overwegingen van verkeersveiligheid om het voetgangersgebied zoveel mogelijk vrij te houden van gemotoriseerde verkeersbewegingen. Voor de het niet realiseren van parkeerplaatsen op fase 4, maar het parkeren op afstand op het Liemers Plein, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is een eerste inventarisatie uitgevoerd op basis waarvan dit qua parkeerbalans haalbaar lijkt. Nadere onderbouwing hiervan vindt plaats in het kader van de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

- Architectuur
  Architectonisch kent het plan van Eric Klappers een andere uitstraling dan het schetsontwerp van Woonzorg Nederland, namelijk een meer eigentijds beeld. Qua architectuurbeeld geldt voor elk ontwerp dat bij de uitwerking van het plan dezelfde spelregels architectuur van toepassing zijn. Daarmee is de beoogde architectonische kwaliteit en uitstraling gewaarborgd. Deze “Spelregels Architectuur Vitaal Centrum Duiven” zijn integraal vastgelegd en als bijlage opgenomen bij het geldende bestemmingsplan Vitaal Centrum.

Financiële paragraaf

Grondexploitatie Vitaal Centrum Duiven

De financiële verschillen tussen de vijf plannen zijn door Stadkwadraat inzichtelijk gemaakt door middel van globale doorberekeningen (zie argument 3.1 en bijlage 2.b). De voorgestelde keuze voor een combinatie van plannen heeft een financieel effect op de vastgestelde grondexploitatie. Los daarvan geldt dat de oorspronkelijk beoogde invulling van fase 4 met detailhandel, als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, economische ontwikkelingen en een toename van leegstand in het centrum, al langere tijd duidelijk niet

meer reëel is. Daarmee is de oorspronkelijk geraamde opbrengstpotentie van fase 4 zoals destijds opgenomen in de vigerende grondexploitatie van circa 1,5 miljoen euro niet meer realistisch. Dit staat geheel los van de keuze uit een van 5 plannen voor fase 4 die momenteel aan uw raad worden voorgelegd.
Over de noodzakelijke wijziging in het programma van fase 4 richting woningbouw en de financiële effecten hiervan hadden wij uw raad bij voorkeur middels een integraal raadsvoorstel over alle reeds door uw raad besloten en nog te besluiten planwijzingen in het centrum voor in de zomer geïnformeerd. Als gevolg van het uitgebreide participatietraject voor fase 4 en de gewenste snelheid in besluitvorming over verplaatsing van IKC Remigius is het niet mogelijk geweest de besluitvorming hierover in één voorstel aan u voor te leggen. Daar waar de noodzakelijke planwijziging op fase 4 van detailhandel richting woningbouw een negatief financieel effect heeft, hebben andere planwijzingen, zoals het aanwijzen van de achter te laten schoollocatie als woningbouwlocatie, een positief effect op de grondexploitatie. De totale financiële gevolgen van zowel de planwijzigingen waarover al besluitvorming door uw raad heeft plaatsgevonden (verplaatsing IKC Remigius, aanwijzen oude locatie IKC Remigiusplein als woninglocatie) als de nu voorliggende planwijzigingen zullen wij bij de jaarrekening aan u voorleggen. Vervolgens wordt dit verwerkt in een geactualiseerde grondexploitatie die u gelijktijdig met de bestemmingsplanwijzigingen ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Participatie en communicatie
Hierboven hebben wij al het een en ander geschreven over het gevoerde uitgebreide participatieproces, waar de initiatiefnemers met veel inzet aan hebben bijgedragen. Aanvullend is er 4 oktober 2021 een inloopavond georganiseerd over de vier plannen. Tijdens deze avond konden geïnteresseerden kennis nemen van de inhoud van de vier plannen. De initiatiefnemers waren aanwezig om een toelichting te geven op hun eigen plan. De bezoekers zijn in de gelegenheid gesteld hun reactie op de plannen achter te laten. Om een indruk te geven wat er leeft onder de mensen zijn foto’s van al deze briefjes gemaakt, deze foto’s zijn als bijlage aan het boekje toegevoegd. Voor de leesbaarheid zijn in het boekje “Resultaat participatie Vitaal Centrum Duiven fase 4” alle plus en minpunten van de gele briefjes uitgeschreven.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen

1.	201534915	Boekje “Resultaat participatie Vitaal Centrum Duiven fase 4”
1.a.	201534918	Impressie plan Woonzorg Nederland
1.b	201534919	Impressie plan ‘Een groen gebruikspark’ - Marjoleine Snaas
1.c.	201534920	Impressie plan ‘Een Duivens dorpshart voor iedereen’ – Eric Klappers
1.d.	201534921	Impressie plan ‘Koeltepark Duuve’ – Monica van Hummel
1.e.	201534922	Foto’s opbrengst inloopavond
1.f.	201534923	Verslagenbundel
2.	201534827	Matrix beoordeling plannen aan de hand van 8 criteria
2.a.	201534924	Stedenbouwkundige advisering over de plannen door buro Wissing
2.b.	201534926	Globale financiële doorrekening van de plannen door Stadkwadraat
3.a.	201539139	Demarcatie combinatieplan
3.b.	201539140	Schets openbare ruimte ingepast in demarcatie van combinatieplan
4.	201534822	Concept Raadsbesluit invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven

Duiven, 30 november 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	Burgemeester