Bundel van de Politieke Avond van 21 december 2021

Agenda bijlagen

Agenda Politieke Avond 21 december 2021 (2).docx

A - DIGITAAL

A.1 Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven / ronde tafel

De gemeenteraad wordt gevraagd om in het kader van de invulling van fase 4 van het plan Vitaal Centrum Duiven te kiezen voor een invulling met woningbouw in combinatie met een vergroting van het groen en gebruiksmogelijkheden.

0. Behandeladvies Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven.docx

1a. Raadsvoorstel Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven - getekend.pdf

1b. Raadsvoorstel Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven.docx

2. Concept Raadsbesluit Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven - 201534822_1.docx

Bijlage 1. 201534915 - Boekje Resultaat participatie Vitaal Centrum Duiven fase 4.pdf

Bijlage 1.a. 201534918 - Impressie plan Woonzorg Nederland.pdf

Bijlage 1.b 201534919 - Impressie plan Een groen gebruikspark - Marjoleine Snaas.pdf

Bijlage 1.c. 201534920 - Impressie plan Een Duivens dorpshart voor iedereen – Eric Klappers.pdf

Bijlage 1.d. 201534921 - Impressie plan Koeltepark Duuve – Monica van Hummel.pdf

Bijlage 1.e. 201534922 - Foto’s opbrengst inloopavond.pdf

Bijlage 1.f. 201534923 - Verslagenbundel.pdf

Bijlage 2. 201534827 - Matrix beoordeling plannen aan de hand van 8 criteria .docx

Bijlage 2.a. 201534924 - Stedenbouwkundige advisering over de plannen door buro Wissing.docx

Bijlage 2.b. 201534926 - Globale financiële doorrekening van de plannen door Stadkwadraat.pdf

Bijlage 3.a. 201539139 - Demarcatie combinatieplan.pdf

Bijlage 3.b. 201539140 - Schets openbare ruimte ingepast in demarcatie van combinatieplan.pdf

B8. FK - Ingezonden brief voor vergadering 21-12-2021 Vitaal Centrum Plan.pdf

A13. College van B&W - Kennisgeving Arrest Hoge Raad vs. ontwikkeling fase 4 Vitaal Centrum Duiven.pdf

CDA - technische vragen VCD met antwoorden.docx

Vragen fractie PvdA Duiven Politieke Avond met antwoorden.docx

Vragen GroenLinks - Centrum plan met antwoorden.docx

C9. Welling Catering - Ingezonden brief .docx

Bewonersplatform Centrum Duiven - Advies bewonersplatform alternatieve plannen faseIV.pdf

Reactie vragen PvdA over mail bewonersplatform fase 4.docx

Beantwoording Vragen bij Welling Catering.docx

A.2 Filmpjes 4 plannen

https://youtu.be/zKhJ4DutIq8 (plan 4)

https://youtu.be/pGBEcKp3BSg (plan 3)

https://youtu.be/PnCYj-ve9vw (plan 2)

https://youtu.be/fH-1AnLXeSA (plan 1)

Gemeente Duiven

Agenda Politieke Avond 21 december 2021

Digitaal

Tijdstip: **19.30 – 20:30**

Onderwerp: Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven

Ronde tafel
Portefeuillehouder: Spaargaren

Voorzitter: Marco Holtus

PAUZE 10 minuten

Tijdstip: **20.40 - 22.00**

Onderwerp: Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven (vervolg)

Ronde tafel
Portefeuillehouder: Spaargaren

Voorzitter: Marco Holtus

Onderwerp	Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven		
Ondertitel	De gemeenteraad wordt gevraagd om in het kader van de invulling van fase 4 van het plan Vitaal Centrum Duiven te kiezen voor een invulling met woningbouw in combinatie met een vergroting van het groen en gebruiksmogelijkheden.		
Portefeuillehouder	T. Spaargaren	Zaaknummer	Z/20/067595/201533087
Behandelend ambtenaar	Evelien Haak / Haiko ter Heide		
Belangrijkste bespreek- en/of 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 van Monica van Hummel en Eric Klappers. 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.		
Historie	Uitgangspunt voor de centrumontwikkeling in Duiven is de visie “Een uitnodigend dorpshart” uit 2008 van bureau Wissing, winnaar van het referendum onder de bevolking. Aan de orde is nu fase 4 van dit plan. Vorig jaar zijn met Woonzorg Nederland gesprekken gestart over een woningbouwontwikkeling op de locatie Vitaal Centrum Duiven fase 4. Het college is een intentieovereenkomst aangegaan met WZN, waarin is afgesproken gezamenlijk te zoeken naar een geschikte locatie in het centrum van Duiven. Naast een plan van Woonzorg Nederland, zijn door drie verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van deze locatie. De bal (dat wil zeggen alternatieven voor het plan van Woonzorg Nederland) is gaan rollen na een Speakers Corner. Op 4 oktober werd 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. Parallel aan de voorbereiding van het huidige 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. * Parallel aan dit raadsvoorstel liep een proces rondom het initiatiefvoorstel van D66 en ZN om fase 4 aan een referendum te onderwerpen. De voorstel is door de raad verworpen.		
Termijn	N.v.t.		

Politieke Avond	21 december 2021			Ronde tafel	
	23 december 2021			Debat tafel	
Voorzitter	**Griffie**	**Voorzitter**	**Zaal**	**Domein**	**Duur**
Ronde tafel 21-12	W. Bosch	M. Holtus	Digitale Raadzaal	Omgeving	140 minuten
Debat tafel 23-12	W. Bosch	M. Holtus	Digitale Raadzaal	Omgeving	85 minuten
Behandeladvies	Tijdens de ronde tafel is er gelegenheid tot het stellen van informatieve vragen over het voorstel. Technische vragen dienen vooraf gesteld te worden, dit kan via griffie@duiven.nl. *Bij technische vragen gaat het vaak om verzoeken tot feitelijke informatie (wie/wat/waar) die een ambtenaar kan beantwoorden. Overige vragen (o.a. waarom-vragen) kunnen op de avond zelf worden gesteld.* Initiatiefnemers krijgen 10 minuten spreektijd en overige externen/inwoners 5 minuten spreektijd zodat iedereen de kans krijg om op deze avond aan het woord te komen. Tussendoor zal er een pauze zijn van 10 minuten. Na afronding van de ronde tafel op 21 december kan in dezelfde week op 23 december een debattafel worden gehouden. De informatie staat dan nog helder op het netvlies en ook geeft het inwoners snel duidelijkheid over de politieke standpunten. Het alternatief is om de debat tafel pas 11 januari 2022 te houden. Het gevoelen van de Agendacommissie was tijdens de vergadering van 11 november echter om de spanningsboog kort te houden te houden.				
Spreekrecht publiek	Inwoners/derden kunnen meepraten aan de ronde tafel. Debattafels zijn voorbehouden aan de politieke fracties. Aanmelden via griffie@duiven.nl. Voor meer informatie https://www.duiven.nl/meedoen				

Opbrengst van de ronde tafel 21-12	
Opbrengst van de debat tafel 23-12	
Raadsvergadering	18 januari 2022

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
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
Burgemeester

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

ZFE354725D1

Gemeente Duiven

RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : Z/20/067595/201534822

Datum besluitvorming :

Onderwerp : Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven

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” 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.

De raad besluit

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.

de griffier, de voorzitter,

drs. W.R. (Wouter) Bosch mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Resultaat Participatie

Vitaal Centrum Duiven Fase 4

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

2. PROCES 4

3. PLANBESCHRIJVINGEN 6

Criteria voor planbeschrijvingen 6
1. "Appartementen voor 55-plus met groen park", Woonzorg Nederland 8
2. "Een groen gebruikspark", Marjoleine Snaas 17
3. "Een Duivens dorpshart voor iedereen", Eric Klappers 32
4. "Koeltepark Duuve", Monica van Hummel 41

BIJLAGEN 47

Opbrengst inloopavond 4 oktober 48
Aanvullende impressies per plan 58
Verslagen participatiebijeenkomsten 58
Collegevoorstellen 58

1. Inleiding

Tijdens de speakers corner op 9 maart 2021 en de thema-avond van 15 april 2021 werd fase 4 van het centrumplan Vitaal Centrum Duiven behandeld met het schetsontwerp van Woonzorg Nederland. Er werd door inwoners gevraagd of er inbreng van alternatieve plannen mogelijk is en deze mogelijkheid is geboden.

De afgelopen periode zijn door drie verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van de laatste fase van het centrale deel van het centrum, fase 4. Het college heeft hierop besloten tot een tussenstap in het proces. Met deze tussenstap wordt beoogd de alternatieve plannen te kunnen meewegen in de besluitvorming over de invulling van fase 4, door college en gemeenteraad.

De afgelopen maanden is gewerkt aan deze participatiestap. In dit document worden de stappen in het proces beschreven, en ook het resultaat: vier planbeschrijvingen met schetsontwerpen en kwalitatieve beschrijvingen van een aantal gezamenlijk vastgestelde criteria.



Figuur 1. Totaalplan 2015 met plangebied fase IV in groene cirkel

2. Proces

Deze participatie is begonnen met gesprekken met wethouder Spaargaren, de drie bewoners en ambtelijke ondersteuning.

- In het eerste gesprek van 27 mei werd de bewoners gevraagd het toegestuurde plan toe te lichten. Op basis van dit gesprek en de door de initiatiefnemers aangereikte stukken zijn de 3 initiatieven en het voorstel van Woonzorg Nederland beknopt samengevat in woord en beeld. Daarmee zijn kort en bondig factsheets gemaakt om de 4 alternatieven op gelijkwaardige manier te kunnen beschrijven (zie verslagen in de Bijlagen).

- In het tweede gesprek op 3 juni was voor de initiatiefnemers de ruimte om te reageren op de samenvatting van hun alternatieve plan. Gelet op het korte tijdsbestek tussen het aanreiken van de stukken en het overleg, waren de initiatiefnemers niet in de gelegenheid tijdens het overleg inhoudelijk op deze stukken te reageren. Aan de hand van deze twee gesprekken is gezamenlijk de conclusie getrokken dat er meer tijd nodig is voor een verdiepingsslag, om zo een resultaat aan college en raad te kunnen voorleggen waarbij een goed geïnformeerd besluit genomen kan worden. Dat is akkoord bevonden door het college.

Nu de agendacommissie heeft uitgesproken dat het raadsvoorstel Vitaal Centrum in twee ronden zal worden behandeld, is besluitvorming door de gemeenteraad voor de zomer niet langer aan de orde. Daarmee vervalt ook de noodzaak om voor het zomerreces een raadsvoorstel in procedure te brengen.

- Tijdens de bijeenkomst op 17 juni is besproken hoe het vervolgproces er uit gaat zien. Ten aanzien van de overleggen wordt er besloten het proces te vervolgen met behulp van een onafhankelijke procesbegeleider. Deze procesbegeleider zal zorgen dat alle deelnemers kun verhaal kunnen doen, en zal goed doorvragen waar nodig.
  Om de inhoudelijke verdieping goed te kunnen maken, is de initiatiefnemers een budget geboden om een schetsontwerp te laten maken van hun ruimtelijke plan.

De hierop volgende bijeenkomsten vinden plaats met procesbegeleider en zonder wethouder Spaargaren, om als lid van het college afstand te nemen van de inhoud.

- Op 7 juli is de laatste bijeenkomst voor de zomervakantie, deze bijeenkomst wordt begeleid door de procesbegeleider.
- Woonzorg Nederland sluit op 1 september voor het eerst aan bij de bijeenkomst in Duiven. Alle vier de plannen worden gepresenteerd aan de hand van de schetsontwerpen. Na deze bijeenkomst bereiden alle deelnemers een beschrijving van hun eigen plan voor aan de hand van 8 criteria (zie 3. Planbeschrijvingen).
- Op 21 september worden alle planbeschrijvingen in de groep doorgenomen en waar nodig aangepast.
- Op 4 oktober vindt er een inloopavond plaats waar de vier schetsontwerpen en planbeschrijvingen worden gepresenteerd. De informatie die uit deze avond is opgehaald is bijgevoegd als bijlage.

- Op 20 oktober vindt er een afsluitende bijeenkomst plaats waarin het proces tot aan het raadsbesluit wordt besproken.

De opdracht van het college was om, door middel van de verdiepingsslag in dit participatieproces, te komen tot vier uitgewerkte planbeschrijvingen. Zoals beschreven in het collegevoorstel (zie bijlagen): *“Middels een zorgvuldig proces de verschillende varianten voor fase 4 in beeld brengen voor besluitvorming door uw college en vervolgens de gemeenteraad.”*

In het volgende hoofdstuk worden deze vier plannen gepresenteerd.

3. Planbeschrijvingen

In de planbeschrijving wordt een kernachtige beeldende weergave gemaakt van het plan, met een begeleidende tekst waarin het plan kwalitatief beschreven wordt. De vier plannen worden beschreven aan de hand van een aantal criteria. Op deze manier worden de vier plannen op een gelijkwaardige manier weergegeven. De 8 criteria zijn in het participatieproces besproken, aangepast en aangevuld.

Criteria voor planbeschrijvingen

De vier alternatieven worden aan de hand van 8 criteria beschreven. Dit wordt zoveel mogelijk op een feitelijke manier beschreven, waardoor geen weging wordt meegegeven aan de criteria in de presentatie van de plannen aan het college.

1. Dorpse structuur
   - Fase IV maakt het centrum af: “een uitnodigend dorpshart”
   - In het eerste criterium beschrijven we hoe de ontwerpen het ‘centrum afronden’
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Ruimtelijk gevoel;
     - Mooie straten;
     - Plein ‘afmaken’;
     - Uitnodigend dorpshart.
2. Gebruikscomfort Remigiusplein
   - Fase IV is de laatste gevel aan het plein.
   - Hier beschrijven we de impact van de ontwerpen op het gebruikscomfort van het plein.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Bezonning/ schaduw en sfeer;
     - Impact op terrassen/ horeca;
     - Mogelijkheden evenementen
3. Groen en duurzaam
   - In het derde criterium beschrijven we in hoeverre de ontwerpen bijdragen aan het groen en de duurzaamheid van het centrum.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Karakter van het groen;
     - Gebruiksgemak van het groen;
     - Duurzaamheid gebouw;
     - Klimaatadaptatie.
4. Gebouw en wonen
   - In het vierde criterium beschrijven we de kwaliteit van de bebouwing in fase IV zelf.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Programma van de nieuwbouw (o.a. wonen/horeca/anders);
     - Woonkwaliteit;
     - Kwaliteit eventueel binnenplein;
     - Aansluiting op de Passage, tussenruimtes.

5. Maakbaarheid en planning
   - In het vijfde criterium beschrijven we de mogelijkheden om de ontwerpen te realiseren.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Afzetbaarheid;
     - Vergunbaarheid;
     - Planning.
6. Financiën
   - Hier beschrijven we wat het financiële effect van de plannen is.
7. Draagvlak in Duiven
   - Het draagvlak onder de bewoners van Duiven wordt gepeild door middel van een bewonersavond.
8. Extra criterium
   - Dit criterium is vrij in te vullen met iets wat nog relevant is om mee te geven aan de raad wat nog niet beschreven is door de 7 voorgaande criteria.

1. “Appartementen voor 55-plus met groen park”, Woonzorg Nederland

Vitaal Centrum fase IV

Aan:	College van B&W van de gemeente Duiven
Van:	Woonzorg Nederland
Betreft:	Plan voor Vitaal Centrum fase IV
Datum:	26-10-2021

In eerste instantie heeft Woonzorg Nederland een plan gemaakt voor Vitaal Centrum fase IV op basis van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Naar aanleiding van gevoerde gesprekken in het kader van de participatie heeft Woonzorg Nederland haar plannen bijgesteld. Van het aangepaste plan is in het onderstaande document, op basis van een aantal vaste criteria, het plan van Woonzorg Nederland beschreven. Het betreft hier een schetsplan dat nog nader uitgewerkt dient te worden en waarbij wensen vanuit de omgeving, indien haalbaar, kunnen worden ingepast.

Het voorliggende plan gaat uit van een gevelwand voor de Elshofpassage, die de afronding van het plein verzorgt. In het plan is aansluitend aan het huidige dorpsplein een groen zone toegevoegd zodat daarmee de gebruiksmogelijkheden van het dorpsplein worden vergroot. In het plan zijn circa 35 sociale huurwoningen voor senioren opgenomen met een gemeenschappelijke ruimte. Er is een zorgvuldige overgang van dorpsplein naar groen park ontworpen d.m.v. een paviljoen. Het markante paviljoen, met een nader te bepalen gebruiksfunctie, beëindigd enerzijds het dorpsplein en vormt anderzijds een mooie, transparante overgang naar het groene park.





Dorpse structuur

- Fase IV zal het centrum af maken en zorgen voor “Een uitnodigend dorpshart”.
- Het plan van Weusten Liedenbaum architecten zorgt voor aansluiting op de stedenbouwkundige structuur met een afwisseling in openbare ruimtes; winkelstraatjes, dorpsplein en groen park.
- In deze plannen is een groen park aansluitend aan het bestaande plein toegevoegd.
- Er is een zorgvuldige overgang van dorpsplein naar groen park ontworpen d.m.v. een paviljoen. Het markante paviljoen, met een nader te bepalen gebruiksfunctie, beëindigd enerzijds het dorpsplein en vormt anderzijds een mooie, transparante overgang naar het groene park.
- De maat en schaal van plein, hof en straten zullen dorps aanvoelen en zullen daarom niet te groot worden.
- Het dorpsplein en het groene park zullen geschikt zijn voor diverse activiteiten en evenementen.

Gebruikscomfort Remigiusplein

- Door de toevoeging van het park worden de gebruiksmogelijkheden van het Remigiusplein vergroot.
- Het paviljoen op de overgang van plein naar hof kan een echte eyecatcher worden en kan mede identiteit verlenen aan deze plek.
- De opzet van dit plan zorgt voor een goede bezonning van de nieuwe woningen en het Remigiusplein.
- De bebouwing langs de Pastoriestraat en de Elshofstraat ligt 4 meter achter de oorspronkelijke rooilijn. Deze zone wordt groen ingevuld.
- De appartementen zijn dusdanig ingedeeld dat geluidsgevoelige ruimtes, zoals de slaapkamers, zo veel als mogelijk niet aan de buitenzijde van het gebouw, maar aan het geluidsluwe binnenhof gesitueerd zijn.
- Op de begane grond langs de Pastoriestraat en de Elshofstraat zijn de terrassen eveneens in het geluidsluwe binnenhof gelegen.



Positie 3 Zicht vanaf achterzijde Lidl

Groen en duurzaam

- Het park wordt ingericht met gevarieerd en weelderig groen met voldoende verblijfskwaliteit en gebruiksmogelijkheden voor kinderen om te spelen, om te zitten en te ontmoeten en natuurlijk ook voor vogels, vleermuizen en insecten om te leven.
- Het groen is overal aanwezig en beleefbaar; langs de straten, t.p.v. het park en in het binnenhof.
- Het groen heeft tevens een functie ten aanzien van berging en infiltratie van regenwater en het voorkomen van hittestress.
- De gebouwen worden duurzaam ontwikkeld op het gebied van flexibiliteit, aanpasbaarheid, energie, materiaalgebruik en flora en fauna.
- Het autoverkeer wordt met dit plan zo veel mogelijk buiten het centrum gehouden. Alleen voor mensen met een beperking worden een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Gebouwen en Wonen

- In totaal biedt dit woongebouw ruimte aan 35 appartementen in de sociale huur voor mensen vanaf 55 jaar.
- Woonzorg Nederland wil deze woningen ontwikkelen binnen de formule G'oud. Binnen deze formule kunnen bewoners Goud Oud worden. Deze formule is gestoeld op een aantal pijlers: persoonlijk contact, ontmoeten, veilig en toegankelijk en nabij naasten of gelijkgestemden.
- Deze zelfstandige woningen zullen ervoor zorgen dat bewoners (die op termijn) zorg nodig hebben langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Een groot probleem onder senioren is dat zij zich eenzaam voelen. Daarom is in de plint een algemene ruimte toegevoegd zodat bewoners een community kunnen vormen en gezamenlijk activiteiten kunnen organiseren, al dan niet met de buurt.



Positie 4 Zicht vanuit de Elshofstraat

- Het woonprogramma bestaat zowel uit 2- als 3 kamerappartementen. Met hierbij woningen onder de eerste aftoppingsgrens en woningen onder de liberalisatiegrens, zodat woningen ook bereikbaar zijn voor mensen met een smalle beurs.
- Vanwege de locatie in het centrum zijn geluidsgevoelige ruimtes, zoals de slaapkamers zo veel mogelijk gelegen aan het rustige binnenhof.
- De groene setting is vanuit alle plekken in het gebouw te beleven.
- Qua architectuur sluit het gebouw aan op de gewenste beeldkwaliteit. Er is sprake van een klassieke/ traditionele vormgeving die sterk gevarieerd is en daarmee aansluiting zoekt bij de dorpse schaal en sfeer van het nieuwe dorpshart.
- Door de nieuwe bebouwing worden zowel de Pastoriestraat als de Elshofstraat op een mooie wijze begeleid en gedefinieerd. Het winkelende publiek wordt op een vanzelfsprekende manier geleid naar de twee entrees van de Elshofpassage.
- Het nieuwe paviljoen, met een nader te bepalen functie, bevindt zich op de overgang van het Remigiusplein naar het groene parkje. Dit markante gebouwtje geeft sfeer en identiteit aan deze plek.
- In Duiven heeft Woonzorg Nederland reeds diverse wooncomplexen buiten het centrum waar senioren kunnen wonen. Omdat niet elke senior het zelfde is ziet Woonzorg Nederland deze centrum als een goede toevoeging zodat senioren op diverse manieren kunnen wonen. Daarnaast zorgt de nabijheid van voorzieningen dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Op dit moment wonen nog veel senioren in een ongeschikte woning waardoor er veel letsel is door valongevallen. De woningen van Woonzorg Nederland zijn drempelloos en voorzien van een lift waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Door het bouwen van aantrekkelijke seniorenwoningen zullen senioren eerder geneigd zijn om te verhuizen, zodat een verhuisketen op gang komt en ook woningen voor jonge gezinnen beschikbaar komen.



Positie 2 Zicht vanuit Pastoriestraat

Maakbaarheid en planning

- Woonzorg Nederland is een professionele, financieel draagkrachtige woningcorporatie met ervaring in zowel de verhuur als in de projectontwikkeling zodat dit plan gerealiseerd kan worden.
- Vanuit marktonderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar senioren woningen in het sociale segment. Bij het wijzigen van het programma op de locatie van Fase IV zal binnen de gemeente een andere locatie beschikbaar moeten komen voor het invullen van deze woningbehoefte.
- Het plan is ontworpen ruim binnen de rooilijnen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en voldoet tevens aan de gewenste beeldkwaliteit.
- Nadat een definitieve keuze is gemaakt voor één van de plannen verwacht Woonzorg Nederland circa een jaar nodig te hebben voor de voorbereidingen (ontwerp, vergunning en bouwvoorbereiding) en een jaar voor de bouw van het wooncomplex.

Financiën

- Woonzorg Nederland is een non-profit organisatie/woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting. Woonzorg Nederland is bereid om te investeren in woningen voor het sociale segment zodat ook mensen met een kleine beurs betaalbaar kunnen wonen.
- Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de kosten voor aankoop van de grond en de aanleg van het openbaar gebied door de gemeente Duiven. Woonzorg Nederland kan deze kosten dragen conform de afspraken in de intentieovereenkomst.
- Voor de gemeente zijn geen aanvullende kosten nodig om het horecaplein aan te passen.



Positie 2 Zicht vanaf het Remigiusplein

Kansen voor verdere uitwerking

Het hierboven geschetste plan past binnen de door de gemeente meegegeven plangrenzen. Woonzorg Nederland is van mening dat een aantal zaken geoptimaliseerd kunnen worden als de samenwerking opgezocht wordt met WPRI (eigenaar van de Elshofpassage) en de gemeente Duiven. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

1. Laten vervallen van de laad- en losstraat aan de oostzijde van dit plan, waardoor er minder vrachtverkeer moet keren tussen het winkelend publiek.
2. Het betrekken van de panden aan de oostzijde bij het plangebied, waardoor het aantal seniorenwoningen kan worden vergroot.
3. Langs de Pastoriestraat ervoor zorgen dat door de bebouwing en de functies de loop naar de Elshofpassage wordt verbeterd.

Overigen

Naar aanleiding van de informatieavond zijn 2 belangrijke commentaren gekomen waarop wij een toelichting willen geven.

1. Waarom de doelgroep senioren? In 2030 zullen er naar verwachting 4,2 miljoen 65-plussers in Nederland wonen, 920 duizend meer dan begin 2019. Deze groep zal dan 23 procent van de bevolking vormen, nu is dat 19 procent. (bron CBS). Zowel relatief als in absolute aantallen stijgt het aantal senioren. De overheid wil dat iedereen langer zelfstandig blijft wonen. Echter kan dit alleen als mensen in een passende woning wonen. Met het wegvallen van de verzorgingshuizen is de tussenstap tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis verdwenen. Daarom zijn goede seniorenwoningen nodig waarin bewoners zelfstandig kunnen wonen en in de laatste fase van hun leven zorg kunnen ontvangen. Belangrijke punten hierbij zijn: nabijheid van voorzieningen zodat veel zaken zelfstandig gedaan kunnen worden zoals winkelen, voorkomen van eenzaamheid (bijvoorbeeld door toevoegen van een recreatieruimte), veiligheid, rolstoeltoegankelijk, etc.

WOON ZORG NEDERLAND

Door het bouwen van aantrekkelijke woningen voor senioren (doelgroep van Woonzorg Nederland is 55+) kunnen mensen waarvan de kinderen het huis uit zijn verleid worden om te verhuizen naar een appartement. Hierdoor komen gezinswoningen vrij en komt er een verhuisketen op gang.

2. Wonen in het centrum is dat wel een goed idee? Woonzorg Nederland heeft goede ervaringen met de seniorenwoningen in diverse centra. Zowel in dorpen als in grote steden heeft Woonzorg Nederland seniorenwoningen boven of nabij de horeca/winkels. Wij merken dat huurders specifiek kiezen voor een locatie. In bijvoorbeeld 's-Heerenberg merken wij dat huurders specifiek kiezen voor een locatie op het Stadsplein (centrum), het klooster Gouden Handen (rand van de bebouwde kom aan een mooi stadspark) of Kempkenshof (aan de rand van het centrum met voorzieningen dichtbij). Voor alle drie deze locaties zien wij andere huurders. Dit geld ook voor bijvoorbeeld locaties in Amsterdam waar wij woningen verhuren aan bijvoorbeeld de Nieuwmarkt, één van de drukste horecapleinen van Amsterdam. Woonzorg Nederland ervaart op de centrumlocaties een grote belangstelling van senioren om hier te wonen. De toekomstige huurders dienen van te voren op de hoogte te zijn van de overige functies in de omgeving om klachten te voorkomen. Woonzorg zal dit dan ook in de verhuurbrochure/website vermelden. De bewoners die kiezen voor een centrumlocatie, kiezen deze locatie omdat er voorzieningen in de buurt zijn, maar ook omdat er wat te kijken is. Senioren zijn vaker overdag thuis en zijn blij als er wat gebeurt in hun omgeving. Om in de nachtsituatie de klachten te beperken willen we de slaapkamers zo veel mogelijk aan de binnentuin laten grenzen en niet de plein zijde situeren. Woonzorg Nederland verhuurt op dit moment reeds op 3 plekken seniorenwoningen in Duiven, te weten: Thuvinepark (Thuvine, Parkflat en Duvestaete), Eilandplein (De Waddenborgh) en Steenstraat (De Geer I). Met woningen in het vitale centrum van Duiven komt er meer keuzemogelijkheid voor senioren. Dat er veel belangstelling is voor deze seniorenwoningen bleek ook wel op de informatieavond in de kerk waarbij diverse senioren vroegen waar ze zich konden inschrijven.

De alternatieve plannen geven aan dat er veel draagvlak is voor hun plannen op basis van de door de intitiatiefnemers van de alternatieve plannen uitgezette enquête. Dat er ook andere wensen zijn onder de bevolking is duidelijk geworden met deze enquête. Woonzorg Nederland heeft daarom haar plannen bijgesteld zodat het vergroten van het plein met groen ook is meegenomen in haar plan.

Woonzorg Nederland hoopt met dit plan goede sociale huurwoningen voor senioren te realiseren waarmee het dorpsplein op een dorpse manier wordt afgerond. In de volgende fase zouden we het plan graag verder optimaliseren en detailleren in samenspraak met diverse stakeholders

2. “Een groen gebruikspark”, Marjoleine Snaas

Onderwerp: uitwerking van een alternatief plan voor het centrum van de gemeente Duiven.

Aanleiding voor het voorstel:

Op dit moment ligt er een plan van het College om midden in het centrum een appartementencomplex voor senioren te laten bouwen. Dit plan stuit bij aardig wat Duivenaren op weerstand. Al eerder zijn er pogingen van mij geweest om het centrum groen te houden, helaas zijn die telkens gestrand. Voornamelijk omdat de alternatieve plannen “te vroeg” kwamen. Om te voorkomen dat nu de plannen “te laat” komen en om de inwoners van de gemeente Duiven ook een andere keuze te geven is een alternatief plan gemaakt, wat hierbij is toegevoegd.

Alternatieve plan onderbouwing:

In 2008 is het plan “een uitnodigend dorpshart” per referendum door de Duivense bevolking gekozen. Inmiddels zijn we 13 jaar verder en is het plan op diverse onderdelen anders, of helemaal niet uitgevoerd. De financiële kaders zijn herhaaldelijk aangepast en je kan stellen dat het oorspronkelijke plan niet precies zo is uitgevoerd als bedacht en gehoopt.

De eerste woningen die zijn gebouwd in de Pastoriestraat waren bedoeld als koopwoning, maar zijn uiteindelijk als huurwoning in de markt gezet. Het gebouw van de OGtent zou door een projectontwikkelaar worden gebouwd, met winst voor de gemeente Duiven. Daarentegen is het gebouw in eigen beheer gebouwd en levert het geen winst op. De woontoren met 30 woningen die naast het gemeentehuis zou komen zal niet gebouwd worden en de winst die daaruit zou voortvloeien, komt er dus ook niet. Op de uitwerkingstekening (de verbeelding) van het oorspronkelijke plan is de getekende groene uitstraling ook niet echt gelukt, er staan niet echt veel bomen in het centrum. Op het uitgaansplein staan 5 bomen weggewerkt vlak naast de kerk. Voor de rest is er naast het podium een bloembak gekomen. De leilindes die in de Pastoriestraat staan moeten het geheel een beetje kleur geven, maar echt een groene uitstraling komt er niet van. Het uitgaansplein is kaal en versteend, hoewel de horeca uitbaters met wat bloembakken hun best gedaan hebben er nog iets groens aan toe te voegen.

Al met al is er van de uitwerking van het plan “een uitnodigend dorpshart” maar een beetje terecht gekomen. Ook de financiële berekende en verwachte winst is niet gerealiseerd, er is zelfs heel veel geld afgeschreven op de plannen, oftewel het heeft veel geld gekost.

In de loop van de jaren is duidelijk geworden dat de gemeenteraad hoge doelstellingen heeft gesteld op milieugebied. De gemeente heeft afgelopen jaren herhaaldelijk laten zien dat het haar ernst is met het vergroenen van onze gemeente. Er zijn diverse projecten ingezet variërend van erfbeplanting ondersteunen, inzaaien van bermen en stukjes van gemeenteperken, tot het aansporen van de inwoners van de gemeente om hun tuinen te vergroenen, tegels eruit te halen en bomen te planten om o.a. hittestress tegen te gaan en water vast te houden om daarmee het bodemleven te stimuleren. Er is een circulair industrieterrein aangelegd, en de raad heeft doelstellingen aangenomen om de afspraken van het milieu akkoord van Parijs uit te gaan voeren.
Natuurlijk is bouwen voor de toekomst ook een onderdeel van de ambities en daar wringt het plan van het uitnodigend hart met de groene ambities van de gemeente.

Er zijn diverse andere opties om in de nabijheid van het centrum woningen te bouwen. De aanname dat senioren midden in het centrum willen wonen is discutabel. Een seniorencomplex vlak bij horeca bouwen is vragen om problemen met o.a. geluidsoverlast. Huidige bewoners van het centrum hebben al vaker aangegeven last te hebben van luidruchtige bezoekers, geluid vanuit de horeca.
Deze bewoners wonen echter niet direct aangrenzend aan het uitgaansplein, dus mag je aannemen dat bewoners die wel direct aan het plein zouden komen te wonen de overlast nog erger zullen ervaren.

De geplande 40 woningen zullen overigens niet alleen voor inwoners van Duiven. Zij zullen beschikbaar komen voor alle inwoners van de stadsregio via de geldende toewijzingseisen, een gebied met rond de 740 duizend inwoners.

Rondom het centrum zijn er mogelijkheden tot de bouw van aardig wat woningen.

Het gebouw van de Remigiusschool wordt gesloopt en daarmee komt grond vrij. De weggestreepte woontoren kan in aangepaste vorm gebouwd worden naast het gemeentehuis; het nieuwe gebouw van de Remigiusschool kan ook achter het gemeentehuis gebouwd worden. Het gebouw van de voormalige MAVO aan de Schoolstraat komt vrij en kan gesloopt worden, daarmee komt ook daar grond vrij. Het oude politiebureau kan verbouwd worden. Het gemeentehuis kan gesloopt worden. Er waren zelfs plannen om de seniorenwoningen schuin tegenover de AH te slopen en in een andere vorm te herbouwen. De nieuwbouw van de Jumbo op de kop van de Elshofpassage en de verbouw van de AH aan het andere uiteinde van de passage zorgen oor nog meer woningen. Ook wat verder weg zijn nog mogelijkheden. Zo is bijvoorbeeld de bebouwing op de plek waar ooit de Koeieneur zelf heeft gestaan nog steeds niet uitgevoerd.

De mogelijkheden zijn er, of men dat ook wil is een afweging van de gemeenteraad.

Als je 55 jaar of ouder bent ben je in de gemeente Duiven al senior. Er worden bij de onderbouwing van de nieuwe bouwplannen van de gemeente aardig wat aannames gedaan waarbij je je kunt afvragen of die kloppen. De aanname dat de meeste senioren geen auto's hebben (en er daarom geen parkeerplaatsen bij de geplande bouw door Woonzorg Nederland in het centrum hoeven te komen). De aanname dat senioren midden in het centrum willen wonen.

Kortom over de onderbouwing waarom het plan van de gemeente moet worden uitgevoerd valt nog wel wat op af te dingen.

Bovenstaande redenen zijn voor mij reden geweest om een alternatief plan in te dienen voor de groene ruimte in het centrum van de gemeente Duiven.

Ideeën voor een park

Waarom dit park eruit ziet zoals het eruit ziet!

Een centrum moet een gebruiksplek zijn voor **alle** inwoners van onze gemeente.

Voor mij is een park midden in ons centrum belangrijk voor alle inwoners van onze gemeente en voor alle bezoekers. Ik wil graag dat mensen gewoon gratis in het park kunnen gaan zitten op een bankje in de schaduw van een boom, of aan een tafeltje in de zon. Zomaar, zonder dat je verplicht bent om iets te eten of te drinken te bestellen zoals dat (uiteraard) wel op een terras in de schaduw of zon moet.

Een park voor kinderen, waar ze even lekker kunnen ravotten onder het toeziend oog van hun ouders/begeleiders.

Een park moet dus iets toevoegen aan ons centrum, het kan problemen oplossen, mensen samen brengen, onderhoudsvriendelijk zijn, moet tegen een stootje kunnen qua gebruik en voor iedereen toegankelijk zijn.



Mag ik u virtueel meenemen naar het park?

Nadat je de fiets hebt geparkeerd in één van de ongeveer 140 fietsparkeerplaatsen aan de rand van het park loop je naar de ingang. Kom je zonder fiets kan je natuurlijk direct naar binnen wandelen ‹

Bij de ingang is een breed pad dat naar de achterkant loopt, naar de speelgelegenheden voor de kinderen. De grasvelden worden vanuit het hoofdpad afgezet met grote stenen, zodat het kinderen uitnodigt om van steen tot steen te springen op weg naar het speelgedeelte.

De speeltoestellen hebben ook een toestel waar kinderen die gebruik maken van een rolstoel gewoon samen met alle andere kinderen kunnen spelen. Geen pannenkoekschommel, die heeft bijna iedere speeltuin, maar eentje waar je met rolstoel en al in kunt rijden en dan dus niet in je uppie hoeft te spelen, maar zoals het hoort samen met andere kinderen. Verder een speeltoestel om in te klimmen, aan te duikelen en een “kudde” wipkippen, met en zonder stoeltjes en een rolstoeltoegankelijk. Het park is er namelijk voor iedereen en zeker voor de kinderen. Zij zijn ook inwoners van de gemeente Duiven en hebben net zoveel recht op het centrum als alle andere inwoners.

In plaats van rechtdoor te lopen naar de speeltoestellen kan je ook langs de bloembakken in de stijl en kleurgebruik van de bloembakken die al in het centrum liggen, daarbij zal wel meer rekening worden gehouden dat de gebruikte planten ook voedsel voor insecten en vogels leveren en dus meer zijn dan alleen maar mooi en in de winter moet er ook nog iets te zien zijn. Die plantenbakken moeten/zullen ook voorkomen dat mensen en honden zomaar door de planten het park inlopen en alles stuk trappen. Na de bloembakken kan je kiezen uit zes verschillende zijpaden die eindigen in een terrasje. De paden zijn breed zijn ivm evenementen, maar ook om mensen met rollator, kinderwagen, rolstoel of scootmobiel gewoon te kunnen laten keren op dat straatje. Op de terrassen komen rolstoelvriendelijke picknickbanken te staan. Die kunnen door iedereen gebruikt worden.

Langs de randen van de paden komen bankjes te staan uitkijkend naar diverse kanten, zodat je kan kiezen of je mensjes wilt kijken, je kinderen in de gaten wilt houden of gewoon lekker met je rug naar iedereen in een boek wilt kruipen. Voor de rustig willende schaakspelers staat er ergens anders een speciale schaaktafel met stoeltjes. Of kom tot rust in het hoekje bij het kunstkastje. Genieten van de telkens wisselende tentoongestelde kunst. Een kunstkastje? Ja, een kastje waar iedere inwoner van Duiven zijn of haar kunstuiting in mag tentoonstellen. Dat gaat bij loting en iedere periode komen er weer andere zaken in om te bewonderen. De precieze uitwerking van hoe en wat komt nog. Maar kunst in de openbare ruimte, van en voor iedereen is belangrijk.

Tussen de paden ligt gras. Niet zomaar gras, maar gras waar bloemetjes in mogen groeien, madeliefjes, ereprijs, kruipende boterbloemen, klaver en al die andere plantjes die een toevoeging hebben aan de natuur. Plantjes die het ook niet erg vinden als mensen af en toe op ze gaan staan of als ze af en toe worden gemaaid. Dat maaien gebeurt met mate, want een strak grasveld voegt aan de natuur en de mens niets toe. Op het gras mag je ook gewoon lopen. Er is zelfs een groot stuk grasveld (afmeting ongeveer 15 bij 20 meter) om bv croquet te spelen, of rustig te badmintonnen.



Bomen en struiken moeten in dit park op zijn minst iets aan de natuur toevoegen. Alleen maar mooi zijn is niet genoeg. In dit park is het belangrijk dat het dierenleven er ook iets aan heeft. Dus worden er drink, eet, slaap, nest en badderplekken gemaakt voor vogels. Uiteraard een insectenhotel en egeltjes rust en overwinterplekken.

Rondom het park is een rand met bestrating die iets losser gelegd is zodat de overgang tussen “echte straat” en parkrand wat vriendelijker verloopt. Op die rand kunnen kramen gezet worden tijdens evenementen.

Denk aan Duuve te Gek , een braderie. Een muziekevenement waar dan niet alleen de mensen die op de terrassen bij de horeca zitten van kunnen genieten, maar ook de mensen in het park. Er zijn tenslotte genoeg mensen die niet het geld hebben om betaald op een terras te gaan zitten. Met de kermis, kleine kermiskramen zoals b.v. touwtje trekken, eendjes hengelen, ballen gooien. Kortom de (kleinere) kinderkermis midden in het centrum.

Misschien onze markt op dinsdagochtend weer midden in het dorp.

Ik zie zelfs de drumband, fanfare of harmonie over de paden en het gras lopen en muziek maken tijdens feesten. De vendeliers tussen de bomen (ruimte zat voor) met het vaandel zwaaien.

Maar er is ook plek zat om in het gras op de koningsmarkt je kleedje met spulletjes neer te leggen. De bezoekers kunnen via de brede paden lopen en jij kan je spullen verkopen. Ook dat hoort bij ons dorp.

Het centrum moet een plek worden waar activiteiten plaats kunnen vinden. Maar ook een plek om tot rust te komen.

Het zicht op de achterkant van de Elshofpassage wordt weggewerkt met hekwerk waartegen klimplanten groeien, ook hierbij is toegevoegde waarde meer dan alleen mooi. Maar we kunnen ook kiezen voor losse geveltjes, zodat het van afstand lijkt of er nog huisjes staan. Dat geeft een ruimtelijk effect en maakt het plein wat meer af. Die keuze is alleen een stukje duurder.

Met zo'n park zal winkelend publiek vaker en langer in het centrum komen. Denk je eens in winkelen, terrasje met iets lekkers, als dat op is de kinderen even lekker spelen in het park (als ze oud genoeg zijn) Dan kan je als ouders nog even tweede lekkers nemen op terras terwijl de kinderen zich vermaken op de speelplekken in het parkje. Uiteindelijk allemaal ontspannen weer verder winkelen of naar huis. Lijkt mij voor kinderen een leuker uitstapje ipv alleen maar mee moeten winkelen (daar worden ze niet vrolijker van en de ouders meestal ook niet .

Zo'n plak midden in ons centrum zal ook mensen vanuit de omringende gemeenten aantrekken want of je de boodschappen nu in de eigen gemeente haalt of in Duiven maakt niet uit, maar in Duiven

HEBBEN ZE EEN MOOI PARK MET VEEL GRATIS ZITPLEKKEN EN SPEELPLEKKEN VOOR DE KINDEREN.



Het groene hart van de gemeente Duiven



Alternatief plan voor centrum gemeente Duiven.



Waarom groen (bomen en struiken) in ons centrum?



- groen zorgt voor een gezonde leefomgeving,
- groen bevordert het welbevinden van de mensen,
- groen is goed voor de biodiversiteit,
- groen houdt water beter vast en gaat verdroging tegen,
- groen werkt als windbreker, gaat sterke windtunneleffect in straten en op pleinen tegen,
- groen geeft (lichte) schaduw,
- groen gaat hittestress tegen,

Voordelen groen centrum

* je maakt een uniek centrum, in de ons omringende gemeenten zijn vrijwel alle centra versteend,



* het centrum blijft beschikbaar voor b.v. de markt, evenementen,
* mensen kunnen in centrum op bankje zitten zonder verplichting tot aanschaf consumptie,
* de grond blijft beschikbaar voor de volgende generaties om hun eigen keuzes te maken over eventuele volgende bestemming,

Gebruiksmogelijkheden van het groene centrum t.o.v. bebouwing,



* het groene centrum is voor alle inwoners van en bezoekers aan de gemeente Duiven,
* door speelplekken in het centrum hebben ook de kinderen een eigen plekje, zelfs als het te koud is om met het water op het plein te spelen,
* evenementen als markt, Duuve te Gek, kermis etc. blijft mogelijk midden in centrum i.p.v. verbannen te worden naar parkeerplaatsen,
* fijne groene omgeving zal ervoor zorgen dat bezoekers vaker en langer in het centrum zullen komen en blijven,
* door b.v. picknickbanken in park te zetten zal het een ontmoetingsplek worden voor iedereen,

Nadelen bebouwen centrum



* verstening van het centrum en daardoor hittestress,
* door verstening wordt geluid versterkt en zal geluidsoverlast toenemen,
* door bouwen zullen de ondernemers in ons centrum wederom in een bouwput belanden en het nog zwaarder krijgen om te overleven,
* volgende generaties hebben geen mogelijkheden om zelf iets voor centrum te bedenken, alles is dan volgebouwd,
* geen plekken meer voor kosteloze ontmoeting, want geen "vrije" zitplaatsen,
* een zeer smal steegje als doorgang tussen OGtent gebouw en nieuwe bebouwing, kan onveilig zijn of als onveilig worden ervaren,

1. DORPSE STRUCTUUR.

Ruimtelijk gevoel:

doordat je vanuit het horecaplein “van je af kan kijken”, geeft dit plan geen ingesloten gevoel en zal dus het plein niet alleen groter laten lijken maar is het, doordat het gebruikt kan worden ook groter.

Mooie straten:

de straat tussen horecaplein en de Pastoriestraat blijft ruimtelijk doordat het park ernaast ligt. Het wordt niet ingesloten door (hoge) muren en blijft daardoor ook ruim toegankelijk voor hulpdiensten en bevoorradingsverkeer. De straat die ontstaat tussen de Lidl en het Remigiusplein wordt aan twee kanten begrenst. Aan de ene kant door de Lidl en de andere kant door het park. Het wordt daardoor een echte straat.

Plein afmaken:

door een park voeg je iets ruimtelijks toe aan het centrum. Door het “wegwerken” van de achterkant van de Elshofpassage met groen of losse geveltjes geef je ook een einde aan het plein.

Uitnodigend Dorpshart:

door een groene omgeving te bieden met veel gratis zitplaatsen en speelplekken voor kinderen, zal het uitnodigen om vaker naar het centrum te komen en langer te verblijven. Het park zal ook zeker bezoekers van de omliggende gemeenten trekken.

2. GEBRUIKSCOMFORT REMIGIUSPLEIN

Bezonning/schaduw en sfeer:

bomen in het park geven schaduw in delen van het park. De bezonning van het plein en de daar gelegen terrassen zal daardoor niet aangetast worden. De sfeer op het plein zal er juist op vooruit gaan omdat het de uitstraling van een echt dorpsplein gaat geven. Zo’n dorpsplein met groen en terrassen, waar iedereen zo gecharmeerd van is als men in zuidelijke landen dorpjes bezoekt.

Impact op terrassen/horeca:

de toevoeging van de bomen in het park zal de wind “breken”. Wind heeft altijd de gewoonte om na een gebouw omlaag te waaien waardoor de windeffecten versterkt worden (zie de windtunneleffecten in Pastoriestraat). Door de schaduw in het park en de verdamping vanuit de bomen zal het hittestress tegen gaan. Een boom kan wel 10 airco’s vervangen. Het park zal door de fijne sfeer meer bezoekers naar het centrum trekken en bezoekers zullen langer verblijven in het centrum. Daardoor zal er voor de horeca en andere ondernemers een grotere kans ontstaan om bezoekers te verleiden tot het doen van aankopen.

Mogelijkheden evenementen:

doordat de paden en de daartussen liggende grasvelden gewoon gebruikt kunnen worden en er een rand bestrating buitenom het park ligt is er ruimte voor kraampjes, kleedjes, kleinere kermisattracties, en activiteiten. Bij grotere mensenmassa’s (b.v. bij Sinterklaasviering) is er plek genoeg voor een intocht. Bij activiteiten op het horecaplein is er in het park ook plek voor mensen die niet op terras kunnen zitten i.v.m. volle terrassen of omdat niet iedereen geld heeft om op terras te zitten. Meer ruimte voor mensen, betekend ook meer potentiële bezoekers.

3. GROEN EN DUURZAAM

Karakter van het groen:

in het park zal beplanting komen die niet alleen mooi is, maar ook in ieder jaargetijde iets toevoegt aan de natuur. Dus voedsel en schuil/rustplekken voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Inheemse planten en bomen hebben daarbij de voorkeur, maar zeker de verwachte klimaatsveranderingen zullen in de beplanting meegenomen worden. Al deze beplanting zal een toevoeging zijn aan de biodiversiteit en zal ervoor zorgen dat dit park een stapsteen wordt voor dieren om van ene groene gebied naar andere te komen.
Gebruiksgemak van het groen:
in het park zijn veel zitplekken midden tussen het groen. Je kunt kiezen om aan de rand van het park te gaan zitten waar je uitkijkt op het horecaplein en bezoekers van het centrum, maar je kan ook kiezen voor een rustiger plek in het park. Door inheemse beplanting is er minder onderhoud, want die planten zijn robuuster dan uitheemse beplanting. Het gras hoeft niet heel vaak gemaaid te worden, op die manier krijgen lage kruipende plantjes tussen het gras ook de mogelijkheid om te bloeien, denk b.v. aan madeliefjes, klaver enz. Deze planten kunnen er ook goed tegen als er over ze heen gelopen wordt en zijn prima voedselplanten voor insecten.
Duurzaamheid gebouw:
is uiteraard voor een park niet van toepassing. Vandaar hierboven en onder in de andere criteria de argumenten voor **geen** bebouwing. Wel zijn de banken en picknick tafels gemaakt van gerecycled plastic en worden er voor zoveel mogelijk andere onderdelen duurzame materialen gebuikt en waar mogelijk materialen hergebruikt.
Klimaatadaptatie:
doordat de grond in een park beter water opneemt dan bestrating en dat ook langer vasthoudt, zal er bij fikse regenbuien minder water direct via het riool afgevoerd worden. Door toevoeging van bomen en groen, wat voorbereid is op de toekomst zal er in de toekomst nog meer profijt van het park ontstaan. Tegengaan hittestress door schaduw en verdamping water, opnemen CO2 door beplanting, biodiversiteit verhogend, wegvangen fijnstof, stikstof vastlegging, windbreking.

4. GEBOUW EN WONING

Programma van nieuwbouw:
bij de verplaatsing van de voorgestelde bebouwing van plannen (richting gemeentehuis. Zie daarvoor de voorstellen in punt 8 van dit stuk) zal kunnen worden voldaan aan dat programma. Zelfs meer dan bij de twee andere ingediende voorstellen voor bebouwing.
Woonkwaliteit:
door de bebouwing te verplaatsen richting gemeentehuis zullen die woningen in een rustige omgeving komen te staan. Minder kans op geluidsoverlast, dicht bij het centrum (de afstand tot de nieuw te bouwen Jumbo is nog geen 100 meter), parkeerplaatsen voor de deur. Doordat de bestaande, volwassen bomen zoveel mogelijk gespaard worden ligt de bebouwing in een groene omgeving, aan twee kanten is veel groen van patersbosje en bomen op huidige honden uitlaatveld.
Kwaliteit van eventueel binnenplein:
bij het bouwplan voor de combi senioren/starters woningen kan een binnenplein ontworpen worden. Daar kan door zowel de bewoners van de senioren appartementen als door de bewoners van de starters woningen gebruik van gemaakt worden. Op die manier komen jong en oud bij elkaar en dat zal de sociale cohesie bevorderen. Mochten er twee aparte bouwplannen komen is het afhankelijk van de ontwerpen of er binnenpleinen komen.
Aansluiting op de Passage, tussenruimte:

het park op zich veranderd niets aan de huidige gebruiksstructuren van de Elshofpassage.

5. MAAKBAARHEID EN PLANNING:

Afzetbaarheid:
is op het park niet echt van toepassing. De verplaatsing van de bebouwing richting Gemeentehuis zou Woonzorg Nederland (WZN) de kans geven om seniorenwoningen te bouwen en de starters appartementen. De opbrengst van de huur/koop starters appartementen zullen extra winst opleveren voor WZN, waardoor het aantrekkelijker wordt om dat complex te bouwen. Voor iedereen levert dit een win-win situatie op. Aantrekkelijk voor WZN om te bouwen, seniorenwoningen, starters woningen en een mooi openbaar park.
Vergunbaarheid:
daar verwacht ik bij zowel het park als bij de woningbouw geen problemen. De gemeente wil graag bouwen en moet zelf de vergunningen afgeven.
Planning:
een park is snel te realiseren omdat het veel minder werk is dan bouwen. Daardoor zal ook de bouwoverlast voor de ondernemers tot een minimum beperkt worden. De bouwplannen richting gemeentehuis zullen ook redelijk snel uit te voeren zijn omdat die grond niet bebouwd is en in eigendom van de Gemeente Duiven. Aan-en afvoer routes tijdens bouw zijn prima te realiseren. De bouwplannen zijn pas in schetsfase en kunnen dus redelijk snel aangepast worden.

6. FINANCIËN:

Wat zijn de financiële effecten van dit plan:
voor het park zijn alleen de kosten van de aanleg en het jaarlijkse onderhoud van toepassing. De grond blijft als bezit op de balans staan en zal zelfs in de loop der jaren in waarde toenemen. Bij de bouwplannen richting gemeentehuis is de grond in bezit van de gemeente en kan dus vrij makkelijk verkocht worden aan WZN. De afschrijvingen die gedaan zijn doordat de in het oorspronkelijke plan complex niet werd gerealiseerd kunnen daarmee ook voor een deel teruggeboekt worden. De grond voor de nieuwe Remigius school is ook in bezit van de gemeente en blijft dat ook. De geplande grondgebonden (lees woningen met tuin) kunnen niet worden gebouwd. Daar moet dus op worden afgeschreven. De totale financiële consequenties zijn nu nog niet totaal te overzien.
Bij financiën denkt men vaak alleen aan kosten voor een park, maar een park levert ook geld op. De rapporten van Luc Bos Dubbelrapportage “Stedenbouw Gezondheid en Welzijn” en het iTree Eco Nederland Rapport welke ook door gemeenten gebruikt wordt om opbrengsten van groene ruimten te kunnen berekenen geven b.v. aan dat bomen opbrengt geven aan besparingen op o.a. GGZ zorg, CO_2 besparing etc. Met name met en door bovenstaande rapporten kan men per object berekenen wat de financiële opbrengst is.

7. DRAAGVLAK IN DUIVEN:

Hoe meet je het draagvlak voor de plannen:
om het draagvlak van alle plannen die ingediend worden zijn er natuurlijk verschillende methoden om dat te meten. Ervaringen uit het verleden geven een beeld dat bij random uitnodigingen voor een enquête er maar een beperkte opbrengst is. Uitnodigingen die digitaal gehouden worden bereiken een groot gedeelte van de inwoners niet.

Omdat dit plan het gebruik van het centrum voor alle inwoners van de gemeente Duiven gaat beïnvloeden is het zaak alle inwoners een mogelijkheid te geven om een mening te laten geven over de verschillende plannen. Een raadgevend referendum is daarvoor het meest efficiënt en objectieve middel.
Daarbij is het wel van belang dat de indieners van de plannen waarover een referendum gehouden zou gaan worden, betrokken worden bij de voorbereiding, informatievoorziening en uitwerking van het referendum.
De gemeente Duiven heeft een referendumverordening, dus is er ook duidelijk hoe zo'n referendum gehouden kan worden.

8. WAT LEVERT HET PLAN (openbaar park) VOOR ALLE INWONERS VAN DE GEMEENTE DUIVEN OP?

Om een park aan te kunnen leggen, is het noodzakelijk om eerst de andere plannen (die met de bebouwing) een andere mogelijkheid te geven bij het centrum. Naast, en achter het gemeentehuis ligt een groot stuk grond (nu grasveld, honden uitlaatplek en parkeerplaats) waar mogelijkheden zijn om te bouwen. De in het oorspronkelijke centrumplan geplande appartementen op die plek, zijn door de gemeenteraad weggestreept en de grond die daarvoor nodig was is grotendeels omgezet naar parkeerplekken. Er zijn dus meer parkeerplekken gerealiseerd dan in oorspronkelijke plan nodig waren. Dat is ook merkbaar doordat er in de drukste winkelmaanden in december een ijsbaan in grote tent neergezet kan worden zonder dat dat tot parkeerplaatsen tekort leidt. Daarbij komen er aan die kant van het centrum extra parkeerplaatsen op de nieuw te bouwen Jumbo. De plannen om op de plek grenzend aan de grote parkeerplaats naast het gemeentehuis het nieuwe gebouw van de Remigius school en grondgebonden woningen achter het gemeentehuis te realiseren heb ik iets aangepast. De Remigius school plaats ik achter het gemeentehuis. Dat is een veel rustiger omgeving in het groen voor een school ipv bij een parkeerplaats. De grondgebonden woningen (lees woningen met een tuin) die de gemeente daar zou willen realiseren achter het gemeentehuis, zijn mijns inziens niet echt de juiste keuze in een centrum. In het kader van efficiënt grondgebruik zijn appartementen een veel logischer keuze.
Door een stukje van de grote parkeerplaats naast het gemeentehuis weg te halen, ontstaat er plaats voor seniorenwoningen eventueel gecombineerd met koop en/of huurwoningen voor starters. Op die manier kunnen er seniorenwoningen en starterswoningen (1 en 2 persoons) koop en/of huur in twee en drie lagen gebouwd worden. Een kleine schets van de situatie heb ik bijgevoegd.

Ongeveer 7500 m2, waarbij het deel achter het gemeentehuis voor de Remigiusschool zou zijn en de plek grenzend aan de parkeerplaats voor een bouwplan voor senioren en starters



met gezamenlijke binnentuin. Of twee aparte bouwplannen (met senioren woningen en starters koopwoningen)

Ik ben natuurlijk geen huizenontwerper, maar neem aan dat een goede architect daar iets moois van kan maken, uiteraard met respect voor de bestaande volwassen bomen. Bij een concept van jong en oud met elkaar een binnentuin delen zal de sociale cohesie daar in ieder geval ten goede komen.

Samenvattend de voordelen voor alle inwoners van de gemeente Duiven:
Een gratis toegankelijk (openbaar) park voor alle inwoners van onze gemeente. Centraal gelegen en het hele jaar te gebruiken door iedereen. Met bomen, struiken, gras met kruipende plantjes en bloemetjes erin waar je gewoon overheen mag lopen, groene achterwand of losse geveltjes, banken, picknicktafels, bloembakken, insecten hotel, afgeschermd brandnetelhoekje voor vlinders en hun rupsen, egelslaapplaats, kunstkastje, schaaktafel, brede paden en terrassen en **een speciale centrale plek voor de kinderen, met speeltoestellen die voor ieder kind toegankelijk zijn**. Rondom de buitenrand een bestratingsrand waar ook kraampjes kunnen worden neergezet en veel plekken om de fiets prettig te parkeren.
De voordelen van mijn plan t.o.v. de andere plannen zijn groot (zonder daarmee de andere plannen tekort te doen of af te kraken). Met name doordat er speeltoestellen zijn, zullen meer mensen met kinderen naar het centrum komen. Ook op dagen waarop het normaal wat minder druk is met bezoekers. En waar ouders met kinderen zijn , worden ook dingen gekocht ☺.
We weten allemaal dat je met kinderen al snel even ijsje gaat halen, of ze zien iets leuks in een winkel wat ze willen hebben. De snoepjes en leuke kinderdingen staan natuurlijk niet voor niets op kinderhoogte in winkels!!
Maar ook als je op een terras zit met de kinderen en zij hebben hun eten/drinken op worden zij onrustig en willen verder, terwijl jij eigenlijk nog wel iets langer wilt blijven zitten en misschien nog wel een tweede ronde wilt nemen. Met het park en de speelplekken kunnen de kinderen het park ingaan, jij kan de kinderen toch zien (het is totaal omheind, er is maar één ingang en dus maar één uitgang dus ongemerkt “ontsnappen” is er niet bij) en je kan

zelf dus nog op terras blijven zitten. Door de brede paden, geen opstapjes of trappen is het park goed toegankelijk voor iedereen, dus ook voor mensen die slechtziend zijn of met bezoekers met rolstoel, rollator, kinderwagen, scootmobiel. Als we wat extra geld willen spenderen voor de aanleg van het park is het ook mogelijk om de achterkant van het park i.p.v. een begroeid hek af te werken met alleen losse geveltjes, zodat de indruk ontstaat dat er nog huizen staan. Op die manier werk je de (lelijke) achterkant van de Elshofpassage weg.
Doordat de grasvelden tussen de paden gewoon te gebruiken zijn is er ruimte om dat tijdens evenementen ook gewoon te gebruiken. Je hebt op die manier een plek waar je ook tijdens evenementen ergens gratis kunt zitten, zonder de verplichting van een terras. Kortom een centrale plek voor iedereen, jong, oud, er tussenin, mobiel of iets minder mobiel, financieel meer of minder, het maakt niet uit.

Voordelen voor inwoners van de gemeente Duiven door verplaatsen bouwplannen op grasveld in het centrum naar andere plek centrum (bij en achter het gemeentehuis):
Groene ruimte die er nu is midden in het centrum blijft groen en wordt park
seniorenwoningen met betaalbare huur in centrum naast gemeentehuis
starterswoningen betaalbare huur en/of koop in centrum naast het gemeentehuis
rustige groene plek voor nieuw te bouwen Remigius school achter het gemeentehuis
plek voor woningbouw op oude locatie van de Remigius school

3. “Een Duivens dorpshart voor iedereen”, Eric Klappers

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

Planbeschrijving - Vitaal Centrum Duiven 2.0 – Eric Klappers

Een Duivens dorpshart voor Iedereen



© 2021 GAJ|VBW Architecten & Buro Ontwerp en Omgeving

Het plan

In het Duivense dorpshart staat ruimte voor ontmoeten en ondernemen centraal, gecombineerd met goed wonen. Ruimte voor iedereen dus! Het dorpshart waarbij het plein centraal staat wordt op een fraaie wijze afgerond door aan de zuidrand een gebouw te maken die een sfeervolle pleinwand vormt. Bij de vormgeving van het plein en de bebouwing is aandacht voor de schaal en uitstraling maar ook voor de zichtlijnen richting de brede zijstraten. Zo ontstaat een levendig en sfeervol dorpshart dat als een geheel gaat werken.

Het nieuwe gebouw aan de zuidzijde biedt ruimte voor ongeveer 30 sociale én betaalbare huur- en koopappartementen voorzien voor starters en ouderen met eigen parkeerplaats. Appartementen en de toegang zijn voorbereid op levensloopbestendig wonen. Op de begane grond is vestiging voor lokale detailhandel of ondernemers een mogelijkheid. In dit plan is bewoning op de begane grond voor minder validen voorzien. De diversiteit in bewoners inclusief de ruimte voor ondernemers, onderscheidt dit plan van anderen waar het gaat om de sociale cohesie en controle en de levendigheid die er is gaat eenzaamheid tegen. Dit wordt ook ondersteund vanuit bouwprojecten elders in het land.

Het dorpspodium vormt de overgang tussen het horecaplein en het klimaat adaptief park met bomen. Hierdoor ontstaat een plein met mediterrane sfeerbeleving. Hiermee ontstaat op het gehele plein veel ruimte voor verenigingen, evenementen en activiteiten samen met en door ondernemers.

“Dit uitnodigende dorpshart maakt het mede waard om in Duiven te wonen, te ondernemen of het centrum te bezoeken.”

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

Wat er aan vooraf ging

Fase IV van het centrumplan in Duiven is het sluitstuk van de ontwikkeling en laatste kans voor een uitnodigend dorpshart. Vitaal Centrum Duiven 2.0 heeft vanwege dit grote algemene belang een alternatief plan mogen maken op verzoek van het College, na de presentatie van het Woonzorg complex voor senioren in april 2021. Hiervoor zijn wij in de periode april tot en met september in gesprek gegaan met alle belanghebbenden om ieders behoefte te vernemen. Het resultaat is een fantastisch, financieel interessant en uitvoerbaar plan welk past bij een groeiend Duiven maar met een eigen dorpskarakter waarin ruimte is voor iedereen, om elkaar te ontmoeten en te ondernemen, waarin rekening wordt gehouden met het klimaat en de functie van groen.

Het plan is gebaseerd op een visie op gehele plein gevormd door het huidige grasveldje, het horecaplein, de toegang via Pastoriestraat en vanaf de Lidl. Het is opgesteld vanuit de wensen van de inwoners van Duiven, de gebruikers van het plein, buurtbewoners, verenigingen, organisatoren van kleine evenementen en verenigings- en culturele activiteiten, de ondernemers en bezoeker van Duiven. Het plan vergroot de aantrekkingskracht van Duiven in de regio Liemers, o.a. op het winkelend publiek en toeristen maar ook als vestigingsplaats voor ondernemers. Het geheel heeft een groot draagvlak onder alle doelgroepen.

In het kort

- Ongeveer 30 woningen in een goede mix van sociale en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en ouderen met voldoende afstand tot de horeca en eigen parkeergelegenheid
- 320 m2 plint voor lokale detailhandel en 2 tot 4 vestigingsplaatsen voor ondernemers eventueel met kantoor aan huis is een mogelijkheid
- Ruim 1.800 m2 ‘groen’ voor algemeen gebruik aan de voorzijde van de woningen



Zicht vanaf de Beloning



Zicht vanaf de ingang Lidl

Een dorpshart waar ontmoeten en ondernemen centraal staat

De inrichting van het gehele plein, waarbij het dorpspodium verplaatst wordt en het middelpunt wordt, is ruimtelijk van opzet. Hierdoor blijven evenement zoals een braderie, schuttersfeest en kermis, kerstmarkt, koningsdag- en nacht, de sinterklaas intocht, Duuve te Gek e.d. mogelijk in het dorpshart. Ook is er ruimte voor nieuwe evenement, bijvoorbeeld in combinatie met koopzondagen met ondernemers en horeca, zodat het hele centrum bruist. Dit maakt het vitale centrum echt af, met een goede plein beleving met ruimte voor de horeca. Ontmoeten en ondernemen staan centraal, gecombineerd met goed wonen voor hen die graag samen in een uitnodigend dorpshart willen wonen of je nu jong of ouder bent.

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

Aantrekkelijk dorpshart voor iedereen

Het huidige grasveld (laatste gedeelte van fase IV van het vitale centrumplan Duiven) wordt bebouwd in een bouwstijl passend bij de stijl van het bestaande horecaplein (Remigiusplein) en de entree via de Lidl en wellicht straks de Jumbo. De bewoning staat op de grootst mogelijke afstand van het horecaplein. De achterzijde van de Elshofpassage is daarmee uit het zicht en het plein is rondom af met een ruimtelijk beeld vanuit iedere positie. De voorzijde grenzend aan de bebouwing wordt fraai afgerond met een 'groene' multifunctionele gebruiksruimte voor iedereen, welke de verbinding legt met de horeca op het Remigiusplein en brengt alles samen in 1 plein. Het gebruikersgroen biedt, naast de multifunctionele mogelijkheden bij activiteiten, een plek om te zitten, te spelen en te ontspannen zonder dat gelijk een consumptie verplicht is op het horecaplein. Dit maakt ons dorpshart een aantrekkelijke plek voor iedereen.

De aansluiting wordt gezocht qua bouwstijl bij de eerder gerealiseerde fasen van het centrumplan. De bebouwing aangrenzend aan de Pastoriestraat past bij de stijl van fase 1. Voor de aansluiting met het winkelgebied, o.a. met de Pastoriestraat, is op de begane grond een ondernemersplint voorzien voor de lokale detailhandel. Aangrenzend aan het plein, bezien vanaf de Pastoriestraat, kan de mogelijkheid worden gecreëerd voor bijvoorbeeld een ijs-, broodjeszaak of restaurant-/lunch gelegenheid met een klein terras aan het park. Ook voorzien we in dit plan ambachtswoningen met een ondernemersplint op de begane grond van de Elshofstraat met erboven appartementen of mogelijkheid tot koop als grondgebonden woning. Wanneer blijkt dat hier geen of niet voldoende interesse is, worden deze gerealiseerd als appartement. Om fase IV en het gehele plein echt af te maken, is de ontwikkeling van het oude pand van Jan Gerritsen en huidige beautysalon mee ingetekend. De toegang vanaf de Kastanjelaan via de ingang langs de Lidl wordt verkeersluw aangelegd. Hierbij wordt autoverkeer en bevoorrading zoveel mogelijk op een groene manier gescheiden van voetgangers en fietsers, maar rekening houdend met de noodzakelijke rijcurves voor bevoorrading. Hoe dit verder gerealiseerd wordt, is een detailinvulling die ook in afstemming met het WPRI plan en met inachtneming van verkeersveiligheid gemaakt wordt.

De gehele uitstraling is stedelijk, echter zonder het dorpse karakter te verliezen. Het hele plan bevat maximaal 3 woonlagen (hoog). Het plan houdt rekening met het feit dat Duiven groeit en de inwonersdiversiteit en daarmee de behoeften mee veranderen. Het is ruimtelijk van opzet voor de brede doelgroep van centrumgebruikers, zoals winkelend publiek, toeristen, ondernemers, horeca, kinderen, verenigingen, cultuur, etc. Niet in de laatste plaats voor de centrumbewoners zelf. De straten en toegangen zijn breed, mede ook voor de noodzakelijke verkeers- en brandveiligheid e.d. door het jaar heen, bij evenementen en activiteiten.
De brede straten bieden voldoende mogelijkheden voor de belangrijke verbinding met het Liemers Plein. Op deze manier is het mogelijk succesvolle en grotere activiteiten in het gehele centrum te organiseren zoals Duuve te Gek, braderie, koningsmarkt en kermis met schuttersfeest.
Een groeiend dorp met een gewenste regiofunctie heeft een aantrekkelijk centrum nodig met voldoende ruimte om elkaar te kunnen ontmoeten, om activiteiten te organiseren en te kunnen ondernemen.

Gebruikscomfort Remigiusplein

Door de afstand van de bewoning tot het horecaplein, is de aanwezigheid van zon (huidige bezonning) op het horecaplein en terrassen gewaarborgd. De extra ondernemersplint die mogelijk wordt aan het plein heeft zon tot later in de middag, net wat langer dan de bestaande horeca in de plint uit fase 2. Het park aan de voorzijde van de bebouwing gebaseerd op het plan met alleen groen van Vitaal Centrum Duiven 2.0, wordt voorzien van voldoende aansluitende bomen voor de nodige

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

schaduw en met blad hoog op de stam zodat zicht op gehele plein blijft. Het geheel is ruimtelijk, duurzaam en klimaatvriendelijk en het is er goed toeven.

Het podium en standbeeld van de man met Duif, nu nog tussen de terrassen op het horecaplein, wordt verplaatst naar de punt van huidige grasveld en wordt het nieuwe middelpunt van het plein. Dit is een podium voor optredens door het jaar heen, bijvoorbeeld voor de sinterklaasintocht, een bandje in de zomermaanden, filmscherm, kunstuitvoering of concert van een muziekvereniging. Bijkomend positief effect is dat hiermee ook de ruimte voor bevoorrading en bestemmingsverkeer op het horecaplein weer beter toegankelijk wordt.

Door het verleggen van het podium ontstaan ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld de gezamenlijke HOP horecaondernemers om een kleine tent te plaatsen voor een evenement op het plein zoals Koningsnacht. Hierbij is er voldoende afstand tot de gevels mogelijk.

"De ruimte voor verenigingsactiviteiten, ondernemen en ontmoeten door het jaar het heen, draagt bij aan het gemeenschapsgevoel en houdt Duiven aantrekkelijk. Nu en in de toekomst. "

Groen en duurzaam

Het plan voorziet in klimaat adaptatief bouwen om wateroverlast, hittestress en de nadelen van droogte te verminderen, o.a. door aanpassingen op het horecaplein en het klimaatvriendelijk park met bomen. Door bomen met een geveerd blad ontstaat een transparant kronendak, waaronder het heerlijk vertoeven is op opvallende zitelementen met een positief effect op de biodiversiteit.



Zicht vanaf boven

Het park is voorzien van een halfverharding, welke het multifunctionele gebruik mogelijk maakt en tegelijk en regenwater kan worden opgenomen. Het zal ook minder uitnodigen om van het park een honden uitlaat veld te maken.

Door de keuze voor bebouwing is de mogelijke klimaatadaptatie lager in vergelijk met geheel groen houden. Door het gedeelte voor de bebouwing half verhard te maken voldoet zo'n 70% van het plein aan de nieuwe klimaatstandaard. Bomen zorgen naast verkoeling ook voor opname van C02, vastleggen van stikstof en windbreking.

Het park heeft een duidelijke afscheiding met het mogelijke verkeer op het plein en naar de bewoning. Door de multifunctionele inrichting ontstaat ruimte voor fietsen. Gedrag van bezoekers laat zien dat de fiets zo dicht mogelijk bij en nu op het horecaplein wordt geparkeerd. Hoe is in beide punten een latere detailinvulling.

In het kader van duurzaamheid zullen de materialen van het podium aan het horecaplein worden hergebruikt in het nieuwe podium.

De bebouwing zal minimaal aan de standaard bouw- en duurzaamheidseisen voldoen. De mate van geluidsisolatie van gevel en ramen is afgestemd op de toegestane geluidsnormen op het horecaplein,



Zicht vanaf de achterzijde Lidl

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

om bewoning comfortabel te maken en te zorgen dat deze samen gaat met de pleinfunctie. De eerste verdieping van de ambachtswoningen zijn voorzien van een groen balkon aan de achterzijde. Extra duurzaamheidseisen en klimaatadaptatie is in de ontwikkelfase een nadere detailinvulling, maar één met veel kansen voor verdere verrijking van het ontwerp. Groene daken of juist zonnepanelen is bijvoorbeeld een bespreekpunt in wat het beste aansluit op het gehele kwaliteitsbeeld van het plein en de mate waarin natuur inclusief bouwen passend is bij een dorpscentrum. Naast nestkasten in de bomen, bloemen en struiken, bloembakken op balkon, hemelwater gekoppeld aan het riool, bedrading aan bebouwing voor klimplanten van de begane grond naar het balkon e.d.

Gebouw en wonen

Uit de enquête, waarmee we het draagvlak wilden onderzoeken, blijkt dat 1/3e van de respondenten voor (sociale en betaalbare) huur is, 1/3e voor koop en 1/3e zonder voorkeur. Vanuit de gesprekken met een diverse groep stakeholders en uit de enquête (zie figuur) blijkt dat de behoefte bestaat aan 1- en 2-persoons appartementen voor jong & ouder. Dit sluit aan bij de 2021 woonvisie van Duiven en de vraag naar woningen in Duiven.

Tabel 3. Kern Duiven. Streefprogramma woningbouw inbreidings- en kleinere locaties (< 50 woningen) 2021-2030

Categorie	Prijscategorie (prijspeil 1-1-2021)	Type woning	Belangrijkste doelgroep	Percentage
Sociale huur middeldure huur betaalbare koop	< € 633,25 € 633,25 tot € 850,- < € 250.000,-	Appartementen/ grondgebonden woningen voor 1-2 pers.huishoudens, min. 60-90 m2 BVO	Starters/jongeren en ouderen	70%
Middeldure koop Dure koop	€ 250.000,- tot € 325.000,- > € 325.000,-	Grondgebonden woningen min. 100 m2 BVO Appartement voor 1-2 pers. Huishoudens, min. 70 m2 BVO	Doorstromers	30%

Aan de grote vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens door jongeren en ouderen komen we vooral tegemoet door nieuwbouw op de bestaande locaties in de kern Duiven. Immers deze locaties liggen veelal dicht bij voorzieningen en kennen vaker dan uitbreidingslocaties ruimtelijke beperkingen (beperkte openbare ruimte, minder mogelijkheden voor parkeren). We gaan op die locaties uit van een hoger aandeel appartementen, dan voor de nieuwe uitbreidingsplannen.

Een woonbestemming alleen voor senioren heeft geen draagvlak op deze locatie. Dit gaat niet samen met horeca en evenementen, is de breed gedragen opinie van de inwoners en ondernemers.

In dit plan is bewoning op de begane grond voor minder validen voorzien.



"**De diversiteit in bewoners inclusief de ruimte voor ondernemers, onderscheid dit plan van anderen en de sociale cohesie en controle die hiermee ontstaat past zeer goed bij het dorpshart.**"

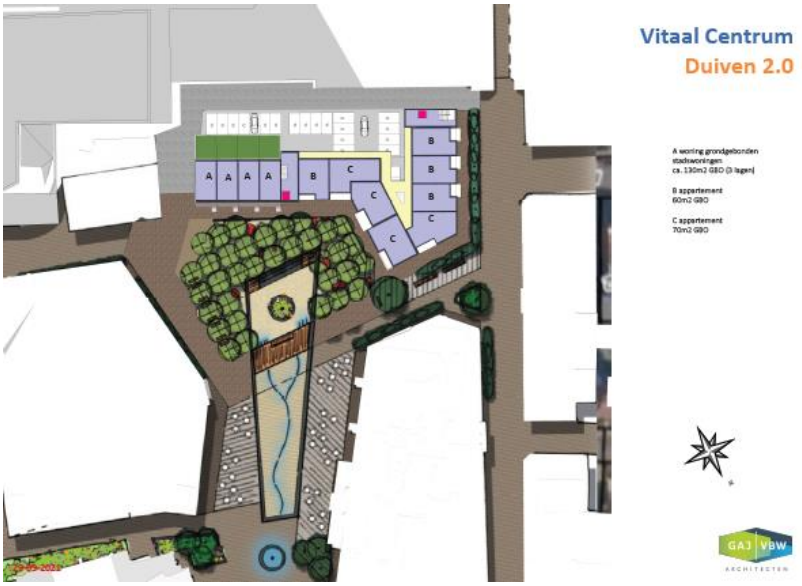
Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

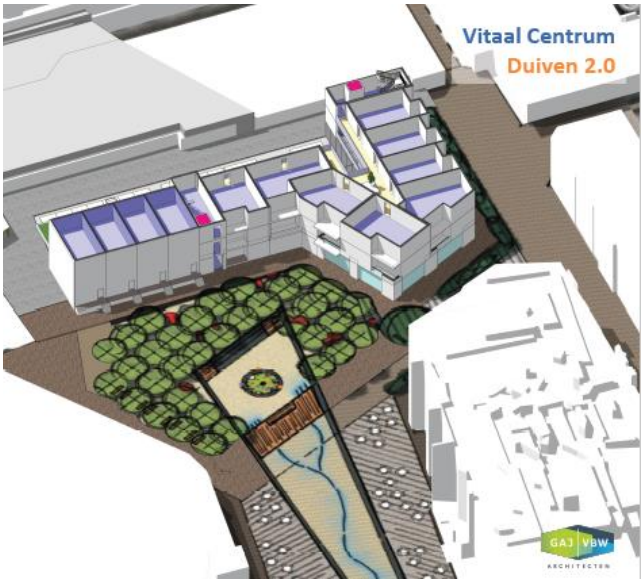
Het schetsontwerp betreft:

- 8x commerciële of betaalbare/sociale huur á 70m2 GO
- 8x commerciële of betaalbare/sociale huur á 60m2 GO
- 1 begane grond woning voor minder valide, betaalbare/sociale huur 60m2, welke uit te breiden is naar 2 woningen maar wat dan ten koste gaat van een aantal parkeerplaatsen
- 4 koop (+130m2 m2) ambachtswoningen óf 6 appartementen á 80m2 met een groen terras aan de achterzijde op de eerste verdieping en toegang voor minder validen op de begane grond
- 24 parkeerplaatsen en 15 buitenbergingen, voor bijvoorbeeld een scootmobiel
- 3x winkelplint voor detailhandel aan de Pastoriestraat en 1x een commerciële plint op een markant punt voor restaurant of ijs-lunch-coffee punt is mogelijk: samen zo'n 320 m2

De bebouwing is 3 woonlagen met variatie in de daken voor een speels geheel. Het plein moet aansluiten in de definitieve architectuur op de huidige stijl van o.a. Lidl/De Beloning/OGtent uit fase 2 en 3. De bebouwing aangrenzend aan de Pastoriestraat sluit aan op de stijl uit fase 1.

De nieuwbouw is conform het woonkeurcertificaat, waarmee o.a. ook levensloopbestendig wordt gebouwd. Ruimte voor liften is voorzien in de trappenhuizen en de appartementen zijn gelijkvloers.





Totalen:

- Minimaal 23 appartementen: 17x huur en 4x grondgebonden koopwoning óf 6 appartementen
- Maximaal 29 appartementen: 1x extra huur én 320m2 commerciële plint (= 5 appartementen)

Wanneer het oude pand van Jan Gerritsen direct wordt mee ontwikkeld dan geeft dat extra mogelijkheden voor huur- of koopappartementen. Wanneer de bestemming (nu 8m hoog) wordt aangepast naar 3 bouwlagen bijvoorbeeld:

- Een plint voor detailhandel of ondernemers en 2 lagen appartementen van 3 x 80m2
- Zonder plint 3 lagen appartementen van 3x 80m2 óf 3 lagen van 5 x 50m2 kleine studio's.

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

Maakbaarheid en planning

De marktomstandigheden zijn uitermate goed voor de afzetbaarheid van een combinatie van koop- en huurappartementen. Nieuwsberichten, reacties op social media, gesprekken, de enquête, rapportages en lokale marktonderzoeken sluiten hier naadloos op aan.

De plannen passen ook goed bij de recent gecommuniceerde WPRI plannen, mits goede en tijdige afstemming van de afhankelijkheden. Na de keuze voor de ontwikkelaar en een bouwer, is circa een jaar nodig voor de voorbereidingen (ontwerp, vergunning en bouwvoorbereiding) en een jaar voor de bouw. Lokale professionele ervaren partijen zijn reeds betrokken vanaf de start bij het plan. Dit maakt het tot een goed onderzocht en uitvoerbaar plan.

De ontwikkeling is commercieel haalbaar. Dit blijkt uit een verkenning van de woningvraag en bij ondernemers. Een nader haalbaarheidsonderzoek op korte termijn kan dit uitwijzen. De betaalbare en sociale huur kan dan ook besproken worden, bijvoorbeeld met Vivare. Hoe eerder dit geschiedt, parallel aan het huidige Woonzorgplan, hoe beter het effect op de planning en de uitvoerbaarheid. In de basis is dit alternatieve plan al gereed sinds juni 2021. De procesgang die ingezet is door het college van Duiven, heeft tot een verdere verdieping geleid met de stap naar een schetsontwerp via een architect. Dat nog geen parallel traject is ingezet door de gemeente, welke wel is verzocht door Vitaal Centrum Duiven 2.0, **mag in de politieke besluitvorming niet meewegen** want deze zaken hadden reeds gedaan kunnen zijn of ten minste in gang gezet kunnen worden.

Het ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan, verkeers- en brandveiligheid. Het houdt rekening met de ontwikkelingen van de Elshofpassage voor zover nu bekend. Op vlak van vergunbaarheid worden dan ook geen bijzonderheden verwacht.

"**Het plan biedt de voldoende eigen parkeerplaatsen en heeft het draagvlak van de (centrum)ondernemers, inwoners en buurtbewoners in het centrum.**"

Financiën

Tijdens de opzet van het plan is ook vanuit het oogpunt van de financiële haalbaarheid meegekeken en meegerekend. Gezien de verhouding 1/3e koop, 1/3e betaalbare/commerciële huur, 1/3e sociale huur met een 25.000 euro subsidieregeling per sociale huurwoning, 320m2 commerciële plint in een koop of huur en eventueel een ondernemersplint op de begane grond van de ambachtswoningen, is de conclusie dat dit alternatieve plan financieel zeer interessant is gezien de grondwaarde berekening op basis van commerciële ontwikkeling en in vergelijk met de waarde in de intentie overeenkomst met WoonZorg wanneer alleen sociale huur woningen voor 55+. Daarbij is nog geen rekening gehouden met het potentieel van het oude pand van Jan Gerritsen.

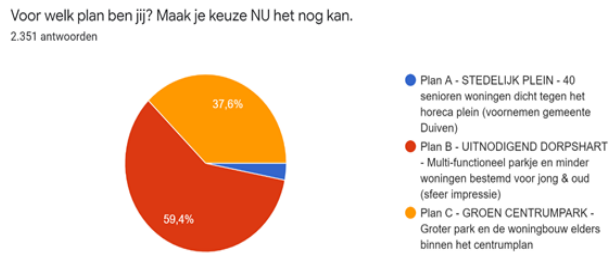
Dit plan biedt maakt vestiging van horeca ondernemers en detailhandel aantrekkelijker. Door de bebouwing op grotere afstand van het horecaplein zal dit tot minder klachten en problemen in de vergunningverlening leiden voor de horecaondernemers. Het heeft eveneens een positief effect op de commerciële waarde berekening (ITZA normering) van de huidige horeca plint o.a. gerealiseerd in fase 2 en nog steeds in ontwikkeling.

Onderzoeken tonen de waarde van groen aan, omdat het o.a. de aantrekkingskracht, het vestigingsklimaat en leefbaarheid van een centrum verbetert.

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

Draagvlak in Duiven

Vitaal Centrum Duiven 2.0 beoogt het grootst mogelijke gezamenlijke belang te behartigen vanuit feedback uit de enquête en gesprekken met (groepen) stakeholders. Het draagvlak van inwoners is gemeten middels een neutraal opgestelde enquête in de periode mei t/m augustus 2021. De aankondiging van de enquête heeft geleid tot 16.000 views en 2.700 betrokkenheidsacties.



De meer dan 2350 respondenten hebben zich helder uitgesproken. 97% is voor een alternatief plan (zie figuur). De inwoners van Duiven zijn zeker niet tegen bewoning voor senioren, ook aan deze woonruimte is grote behoefte o.a. voor de doorstroming op de woningmarkt, echter past een mix beter op deze locatie van fase IV. In de Duiven Post, op Facebook en Instagram, met posters en fysieke aanwezigheid in het centrum, zijn het originele woonzorg plan en alternatieve plannen onder de aandacht gebracht. Woonzorg heeft mede op basis hier van haar originele plan laten vervallen en feedback verwerkt in een alternatief plan gebaseerd op plan B op basis van beperkter bouwen van sociale huurwoningen voor 55+ en meer groen voor algemeen gebruik aan de voorzijde. De inloopavond op 4 oktober bevestigt het beeld van de enquête. De 150 bezoekers zijn minder positief over alleen senioren en positief over de mix van starters en ouder en ondernemers. De meningen over een podium zijn verdeeld, maar dat is een detail invulling. Parkeren bij eigen woning wordt positief ontvangen maar een goede oplossing is vereist voor de verkeersbewegingen. Positief is men over de klimaatvriendelijke totaal visie op het gehele plein en de ruimte o.a. vanuit Pastoriestraat naar het plein.

Extra criterium

Vanuit Vitaal Centrum Duiven 2.0 vinden wij het belangrijk om te benadrukken dat het volgen en respecteren van het participatieproces cruciaal is voor een transparant eindresultaat, welke ook te volgen is voor de betrokken inwoners en ondernemers van Duiven.

De burgerparticipatie willen wij graag doortrekken bij het verplaatsen van het podium en het beeld van de man met Duif. Wij willen ons inzetten om burgers en ondernemers uit Duiven samen te brengen en dit tenminste kostenneutraal te maken. Het verplaatsen verbindt en is het startsein voor het alternatieve plan, ongeacht of gekozen is voor beperkt bouwen met functioneel groen (Plan B) of voor een gehele groene oplossing (Plan C).

Het Woonzorg plan (Plan A) en bouwen voor 55+ verdient ook een plek in het centrum van Duiven en het zou een win-win situatie zijn wanneer deze te realiseren is bijvoorbeeld op de oude of juiste nieuwe locatie van de Remigiusschool, of op de plek van de huidige Jumbo of oude Mariaschool.

De zorgen van Vitaal Centrum Duiven 2.0 zitten nog in de realisatie van de nieuwe locatie van de Remigiusschool aan het Liemers Plein. Onduidelijk is welke impact dit heeft op de vergunningverlening van grotere evenementen die nu nog mogelijk zijn in het centrum, o.a. vanwege de VNG richtafstanden tabel waarin 30 meter ten opzichte van een school wordt vereist. De alternatieve plannen van Vitaal Centrum Duiven 2.0 zoeken namelijk juist de aansluiting met het Liemers Plein voor een goede loop van (winkelend) publiek van en naar het horecaplein, de winkelstraten zowel binnen in de Passage als buiten. Het recente verleden heeft bewezen, dat het één niet zonder het ander kan voor succesvolle evenementen in het centrum.

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

4. “Koeltepark Duuve”, Monica van Hummel



© 2021 Buro Ontwerp en Omgeving

Dorpse structuur

Het gehele dorpse karakter met een groen plan past bij een dorp als Duiven, of zoals in de *concept omgevingsvisie* staat een levendig centrum. Het mooie en druk bezochte *horecaplein* is daar een belangrijk onderdeel van. Uiteraard moet het plein afgemaakt worden maar wel zodanig dat er *ruimte* blijft voor (dorpse) *activiteiten*. Het ruimtelijke gevoel op het plein wordt zeker verbeterd door dat het afgesloten wordt door middel van bomen in plaats van een stenen muur. Dit geeft tevens een sjieke uitstraling (niet alles volproppen met steen omdat het zoveel oplevert). Groen is veel vriendelijker dan woningen. En als de bomen hoog genoeg zijn en je er onder door kijkt is het ruimtelijke aspect het hoogst haalbare. Daarbij komt het grote voordeel dat indien er geen woningen zijn in het centrum er ook geen verkeer zal zijn anders dan bevoorrading.

De straten zijn vriendelijk, zijn breed genoeg en bieden voldoende mogelijkheden voor de belangrijke *verbinding* met *het Liemers Plein* voor succesvolle en grotere activiteiten in het gehele centrum zoals bijvoorbeeld een Duuve te Gek, Braderie, Koningsmarkt, Kermis met schuttersfeest of toekomstige evenementen. De ondernemers worden betrokken op die manier en blijven ook betrokken bij de evenementen. De bomen houden het geheel ruimtelijk, duurzaam en klimaatvriendelijk in een groen centrum waar het goed toeven is.



© 2021 GAJ|VBW Architecten

Gebruikscomfort Remigiusplein

Het **Koeltepark Duuve** bestaat volledig uit bomen. Doordat er bomen worden gebruikt met vederachtig blad zal het geen gesloten kroon vormen. Door twee kleuren bomen te gebruiken zal de seizoensbeleving volwaardig getoond worden. Door de ondergrond van een gele *halfverharding* te maken heeft het geheel een mediterrane sfeer. 'sWinters kan verlichting in de bomen aangebracht worden en zo is de sfeer zomers als ook in de winter erg prettig. Dit heeft uiteraard een positieve werking voor de horeca, tenslotte wordt natuur door veelal de meerderheid van de mensen ervaren als prettig en rustig.
Door in het raster van bomen (om de 5 meter) af en toe een boom weg te laten is daar al ruimte voor dan wel een groepje "*poefjes*" een marktkraam of een "*wipkip*". Aan de rand is er door de halfverharding veel *ruimte* voor evenementen.
Door het huidige podium met plantenbak en beeld te verplaatsen, kan hier in het midden van het horecaplein een halfverharding worden aangebracht die zorgt voor een goede afwatering bij de enorme buien die ook ons land tegenwoordig kent. Zo blijft in het midden van het plein een gelijkvloers open stuk waar een tent van 15x30 meter geplaatst worden.

Al eerder zijn er *verzoeken* geweest van de *horeca ondernemers* om het *podium* met planten bak en kunstwerk man met Duif te *verplaatsen*. Dit realiseren wij graag in dit plan. Het geheel verplaatsen we naar de punt van huidige grasveld en wordt het middelpunt van het plein, waarmee het *podium* het geheel *verbindt*. Het nieuwe podium heeft een afmeting van 15x5 meter, daarachter nog een zitkuil van 15x10 meter. Deze *zitkuil* is een *waterbuffer* bij ernstige regenval maar bij droogte zullen de betonbanden gebruikt kunnen worden om op te zitten of voor iets als jeu de boules. Het podium is voor optredens door het jaar heen, bijvoorbeeld bij de Sinterklaas intocht, een bandje in de zomermaanden, een filmscherm, een kunstuitvoering of concert van een muziekvereniging … etc etc. Bijkomend positief effect is dat hiermee ook de ruimte voor bevoorrading en *bestemmingsverkeer* op het horecaplein goed toegankelijk blijft.

Door het verleggen van het podium ontstaan ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld de gezamenlijke HOP horeca ondernemers om een tent te plaatsen voor een evenement op het plein zoals Koningsnacht, welke voldoende afstand heeft tot de gevels.

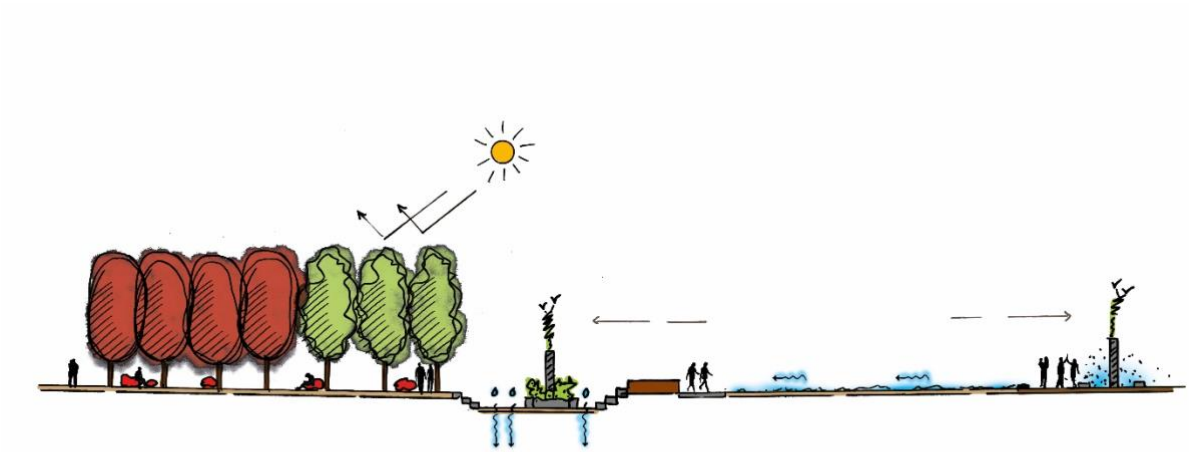
De *ruimte* voor verenigingsactiviteiten, ondernemen, ontmoeten door het jaar het heen, draagt bij aan het *gemeenschapsgevoel* van de Duivenaren en houdt Duiven aantrekkelijk ook in de toekomst.

Door het jaar heen is ruimte te creëren voor de fietsen van bezoekers door dit mee te nemen in het multifunctionele groen, welke nu nog op de verharding staan tegen het grasveldje aan. Gedrag van bezoeker laat zien dat de fiets toch zo dicht mogelijk bij en liefst op het plein wordt geparkeerd. Bij grotere activiteiten en evenement is deze ruimte er niet en moet bij de aanvraag van de vergunning hier rekening mee worden gehouden.

Groen en duurzaam

De groene gebruikersruimte heeft een mediterraan karakter, met diverse bomen partijen op ruimte afstand en in een patroon waardoor de kruinen tegen elkaar groeien, verder toegelicht in bovengenoemd punt. Dit plan omvat slechts duurzaamheid in groen. *Klimaatadaptatie* staat aan de basis van dit plan. Door de halfverharding door te trekken zoals gepresenteerd op het bestaande plein zal hierdoor een goede waterafvoer zijn bij de heftige regens die we tegenwoordig kennen, ook in Nederland.

Bomen zorgen naast verkoeling t.o.v. een plein uit steen opgetrokken ook opname van C02, stikstof vastleggen en windbreking. De materialen van het podium aan het horecaplein zullen allen worden hergebruikt in het nieuwe podium.



Tip: Lees eens het rapport van universiteit Wageningen: https://edepot.wur.nl/316952

Gebouw en wonen

Er is *geen* sprake van *gebouw* of bewoning in dit plan. Hiervoor ook bewust gekozen. Uiteraard dienen er woningen gebouwd te worden maar op de goed bezochte inloopavond van 4 oktober waren ook bewoners die al zoveel geklaagd hebben over *overlast* en iedereen willen adviseren niet in het centrum te willen wonen. Horeca en bewoning is meestal geen gelukkig huwelijk.

Maakbaarheid en planning

De landschapsarchitect heeft het plan ontworpen op een dusdanige manier dat het uitvoerbaar is. De kadastrale gegevens zijn gebruikt en hij is al bekend met het centrum van Duiven; tenslotte zijn de bloemrijke bakken en de bomen die nu in het centrum zijn ook uit

zijn pen. Zijn idee voor het verplaatsen van het podium is voortschrijdend inzicht. Zijn toenmalige opmerking dat het plein moet rondom afgemaakt worden is - ook door voortschrijdend inzicht - door bomen en niet door steen. Een belangrijk punt is dat het rode bomen gedeelte exact de omvang heeft van het bebouwingsplan van Eric Klappers.

Financiën

Een exacte begroting kan in de ontwikkelfase worden gemaakt met volgende kosten indicaties. Halfverharding aanbrengen op hele gebied komt op ongeveer €60,00 per m2. Kosten van een boom lopen van 500 tot 3.000,- euro afhankelijk van welke hoogte er gekozen wordt. De verplaatsing van podium en uitgraven van de zitkuil denken we voor een groot deel te kunnen realiseren met betrokken burgers. De invulling met een wipkip (€709,00). Het geheel is onderhoudsarm.





Invulling met poefjes prijs indicatie volgt. https://tjinco.nl/producten/nuvol-zitelement maar indien dit te prijzig is dan zal hier een concessie gedaan moeten worden en vervangen door een aantal gerecyclede plastic bankjes à €350 van GoClean.

Belangrijk detail is dat er *geen kosten* bij komen voor *bouwrijp maken* grond.
Bij het realiseren van het groene plan gebaseerd op basis van het plan C van Vitaal Centrum Duiven 2.0 , het groen houden van het centrum zijn kosten gemoeid. Door hergebruik en een stuk uitvoering in burgerparticipatie zullen we deze proberen zoveel als mogelijk te beperken maar de beleving die groen oplevert zijn standaard berekeningen voor welke de eenmalige en jaarlijkse onderhoudskosten compenseren. Onderzoeken zijn ook gedaan naar de waarde van groen, welke de *aantrekkingskracht* en *leefbaarheid* van een centrum vergroten. Oftewel, **waarom zou iedereen in Duiven moeten winkelen?**

Lees eens het rapport van universiteit Wageningen: https://edepot.wur.nl/316952

Draagvlak in Duiven

Vitaal Centrum Duiven 2.0 beoogt het grootst mogelijke gezamenlijke belang te behartigen vanuit alle feedback ontvangen vanuit de enquête en gesprekken met zo veel mogelijk (groepen) stakeholders. Alle betrokkenen die hun mening hebben gegeven willen dit graag nog een keer doen en zullen we zeker benaderen indien dat wenselijk dan wel noodzakelijk is. De cijfers vindt u terug in diverse verslagen en presentatie of de plan beschrijving van Eric.

Extra criterium

Belangrijk vinden wij als Vitaal Centrum Duiven 2.0 te zeggen, dat het volgen en respecteren van het participatieproces cruciaal is voor een transparant eindresultaat, welke ook te volgen is voor de betrokken inwoners en ondernemers van Duiven. Helaas hebben wij ons vertrouwen weer op moeten zeggen gedurende het traject. Maar omdat participatie juli 2022 verplicht gaat worden gaan we er van uit dat het ook een leerproces is geweest.

De Burgerparticipatie willen wij graag doortrekken bij het verplaatsen van het podium en beeld van de man met duif, door ons *in* te *zetten* om hier *burgers* en ondernemers uit Duiven samen te brengen en dit tenminste kostenneutraal mogelijk te maken. Het verplaatsen verbindt en is het startsein van het alternatieve plan, ongeacht of gekozen is voor beperkt bouwen met functioneel groen (Plan B) of voor een gehele groene oplossing (Plan C).

Het Woonzorg plan (Plan A) verdient ook een plek in Duiven en ze hadden beter niet de grond bij Thuvine moeten verkopen aan een *commerciële* partij. Juist omdat daar arts-, therapeut- en apotheek*voorziening* zo dichtbij zijn. Daarnaast ben ik samen met een raadslid wel benieuwd naar het bouwen voor een bepaalde *doelgroep* alleen, niet als discriminerend betiteld kan worden.

De zorgen van Vitaal Centrum Duiven 2.0 zitten zeker ook in de realisatie van de nieuwe locatie van de *Remigiusschool* aan het *Liemers Plein*. Onduidelijk is welke impact dit heeft op de vergunningverlening van grotere evenementen die nu nog mogelijk zijn in het centrum, o.a. vanwege de richtafstand van 30 meter bij een school. De alternatieve plannen van Vitaal Centrum Duiven 2.0 zoeken n.l. juist de aansluiting met het Liemers Plein voor een goede loop van (winkelend) publiek van en naar het horecaplein, de winkelstraten zowel binnen in de Passage als buiten en het Liemers Plein. Het recente verleden heeft bewezen, dat de een niet zonder de ander kan voor succesvolle evenementen. Dus nogmaals: de verplaatsing van alle evenementen naar het Liemers Plein zal de *centrumondernemer uitsluiten* en dat kan niet de bedoeling zijn.

Copyright © 2021 Alle rechten zijn voorbehouden. Niets van de op deze planbeschrijving mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Vitaal Centrum Duiven 2.0.

Bijlagen

Opbrengst inloopavond 4 oktober

Op 4 oktober kwamen ongeveer 150 geïnteresseerden af op de inloopavond over de vier plannen in de Remigiuskerk te Duiven.
De aanwezigen kregen de gelegenheid om de 4 plannen te bekijken, in gesprek te gaan en per plan feedback te geven. De vraag die daarbij gesteld werd, was

- “Wat spreekt je aan aan dit plan?” en
- “Wat vind je minder goed aan dit plan?”

Daarop konden mensen gele briefjes plakken bij het plan. Om een indruk te geven wat er leeft onder de mensen zijn foto’s van al deze briefjes gemaakt en toegevoegd aan dit document. Voor de leesbaarheid zijn op de volgend pagina’s alle plus en minpunten van de gele briefjes uitgeschreven.

Plan 1. Woonzorg Nederland

+ Voordeel behoefte aan woningen
+ Op de 1e etage 2 slaapkamers
+ Groene accenten
+ Fantastisch initiatief! Graag rekening houden met het feit dat ouderen logés kunnen onderbrengen. 3 kamer woning aub
+ Tegemoet komen aan woningen
+ Prima dat horecaplein toch besloten blijft!
+ Veel sociale huurwoningen voor doorstroming
+ Prima plan. Let op bij algemene groen inrichting op voordelen overdag maar nadelen nacht mbt hangjeugd

- Paviljoen is kwetsbaar want onnodig? Staat nu al ruimte leeg.
- Geen seniorenwoningen in het centrum (horeca/evenementen) zie klachten elders
- Erg gericht op senioren. Waar blijft de gezonde mix. Voor doelgroep een mooi plan voor ons niet
- Teveel en te hoge bebouwing. Bovendien heeft de bevoorrading van de winkels nu al veel moeite en moet regelmatig fietsen verplaatsen
- Een slecht plan bouw de Woonzorg op locatie Remigiusschool zitten ze ook dichtbij centrum
- Ouderen aan horecaplein klagen bij eventueel geluidsoverlast
- Weinig parkeerplaats. Ouderen dicht op bruisend centrum (overlast)
- Geen goed plan!
- Geen woonvoorziening voor starters
- Dit plan slaat nergens op! De bouw aan de zijde van de horeca het groen erachter.
- Liever een groot plein in plaats van woningen
- Plan van Woonzorg is ineens gewijzigd. Nu ineens wel wat groen. Nog steeds niet beter. Seniorenwoningen en geen goed groen.
- Waarom ouderen? Laat juist jongeren hier wonen.
- Woningen voor jongeren zijn nodig in Duiven het centrum moet een bruisend hart zijn.
- Seniorenwoningen? Ja. Maar op deze plek? In een centrum dat zo zijn leefbaarheid, gezelligheid en horeca verliest? Seniorenwoningen aan een bruisend centrum gaan niet samen.
- Niet beperken tot 1 leeftijdsgroep. Open voor alle leeftijden en levensfasen.
- Plan staat op zich geen verbinding met omgeving.
- Dit concept van Woonzorg Nederland is 180 graden anders dan het eerst was (louter bebouwing). Ik vind het schandalig dat ze het plan Dorpshart voor iedereen draagvlak zien krijgen en het gewoon kopiëren
- Schrappen voorste rij bebouwing
- Terras laten op huidige plek
- Ouderen aan een horecaplein werkt niet
- Dat het horeca gedeelte apart is van het woon / groen gedeelte geen geheel
- Geen goed plan ouderen en horeca gaan niet samen
- Geen seniorenwoningen in het centrum maak appartementen waar Remigiusschool staat voor ouderen
- Hoogbouw en horeca is slechte combinatie ivm schaduw op terrassen. Senioren woningen nabij horeca. Hoe verzin je het

- Aantal m2 groene ruimte veel te beperkt
- Groen voor de bebouwing openbaar en deel van centrum. Niet voor privé gebruik bewoners nieuwe pand
- Dat er alleen aan 55+ gedacht wordt. 55+ beter op hun plek op locatie oude Remigiusschool en achter gemeentehuis. Beiden toch dichtbij het centrum en geen/minder overlast jongeren
- Geen seniorenwoningen aan het plein
- Senioren die op de Dennenlaan woningen klagen nu al over overlast. En dan de woningen nog dichterbij halen?
- En dan is er ook nog de gunfactor. Een organisatie die via via via (via via) de opdracht tot realiseren krijgt, Duiven niet kent, en zonder burgerparticipatie haar eigen plan door wilt drukken
- 55+ geen ruimte voor jeugd/starters
- Ruimte met paviljoen veel te weinig vierkante meters
- 55+? Geen ouderen aan een horecaplein
- Ouderen + horeca ??? Geen goed plan
- Voorstel: bouw dit complex op de plek van de Jumbo. Toch in het centrum en overal dichtbij.

Plan 2. Marjoleine Snaas

+ Misschien kan je mooie plan gecombineerd worden met het koelteplan. 2 in 1
+ In de Duivenpost las ik over de vier voorstellen voor de inrichting van het centrum van Duiven.
  Uw plan steekt er voor mij met kop en schouders bovenuit omdat het weer groen terug brengt op het voormalige kerkplein terwijl er wel een openheid blijft zodat het plein geen benauwde sfeer krijgt. Met de huidige klimaatverandering is het zo belangrijk dat we waar het maar kan, bomen planten om de aarde af te koelen. Uw plan is een mooie combinatie van groen en ruimte.
+ Goed plan duidelijk. Echt voor de inwoners
+ Groen is vitaliteit
+ Een fijne groene plek voor iedereen. Ook gunstig om overschot regen weg te laten stromen en als koelteplek. Ook Arnhem en Nijmegen hebben mooie toegankelijke stadsparken, dat willen wij ook.
+ Veel groen en een plek voor zomerse evenementen met de Duivense horeca.
+ Groen hart is uitstekend. Kan het zonder bebouwing?? Graag!
+ Groen is biodiversiteit
+ In een park kun je herinneringen maken. In de bebouwing tenzij u er woont niet.
+ Goed plan. Wat meer groen in het centrum
+ Niet korte termijn winst, maar maximaal leefbaar groen!
+ Goed plan. Het laatste beetje groen in het centrum moet blijven
+ Ik was ongelukkig met bebouwing in +/- 2010 van oude grote kerkplein. Dit plan houdt iets over van het oude plein. Woningen ergens anders!
+ Goed plan omdat er geen woningen worden gepland.
+ Mag nog iets groener
+ Goed plan
+ Complimenten voor het plan!
+ Speelplek bij horeca + centraal verbind
+ Woningen kunnen op nieuwe Elshof
+ Veel rekening houden met mensen slecht ter been! Rolstoel etc! (Fietsers vermijden)
+ Evenementen in centrum, ja, tijdelijk. Zonder grote tent of paviljoen.
+ Kinderen. Goed voor geestelijk welzijn, natuur maakt alles positiever
+ Prima Plan! Er is al zo weinig groen in ’t centrum
+ Onderhoud, inschakelen (stagiaires bijv Velp)
+ WW’ers
+ Een park is voor iedereen, jong, oud, beperkt of onbeperkt
+ Het moet groen blijven in het hart!
+ Speervol plan! Mooie aanvulling op het plein!
+ De natuur terugbrengen in het winkelcentrum
+ Optimale speelruimte voor de jeugd
+ Genoeg andere plekken om te bouwen. Oude Remigiusschool. Er blijft geen groen over in Duiven. Groen goed voor de gezondheid!!!
+ Zitbanken voor ouderen onderweg bij boodschappen doen
+ Goed plan. Duiven heeft groen nodig.
+ Veel bloemen
+ Veel hout. Ook in speelgoed + zitjes
+ Het plan spreekt ons erg aan. Als er naast het gemeentehuis ook gebouwd wordt
+ Veel groen en ruimte voor evt evenementen in het park

+ Mag nog meer groen
+ Gratis plek om eruit te zijn voor mensen die minder te besteden hebben
+ Goed plan. Verademing naast als die verstening in centrum. Vb Liemersplein!
+ Sympathiek
+ Centrum is al genoeg volgebouwd! We hebben groen nodig
+ Terras blijft tussen de XXX? Geeft comfort?
+ Park met zit- speelruimte houdt mensen vast = omzet.

- Laat de kinderen in de echte natuur spelen. Wonen moeten we ook.
- Woningen zijn ook gewenst
- Het is nu wat rommelig, dat lijkt het in dit concept ook
- Jammer dat het podium niet naar achteren verplaatst is
- Plan beter uitwerken. Nu te globaal. Geen eenheid.
- Ik ben voor meer groen op het plein maar alleen groen is niet voldoende. + Wel wat bewoning; woningnood is hoog + Meer ruimte voor horeca/kleine evenementen
- Jammer, doet geen recht aan pleinfunctie horeca

Plan 3. Eric Klappers

+ Prima plan, gemengd Wonen, een groot plein, liefst geen podium
+ Juiste mix tussen woningbouw en beleving
+ Woningbouw voor starters en ook koopwoningen
+ Goede mix van woningbouw en groen
+ Woningen zowel jong als oud en niet alleen senioren woningen
+ Op de benedenverdieping winkels die aansluiten bij het centrum en plein
+ Groen en wateropvang
+ Parkeerplaatsen voor bewoners
+ Jongeren in het hart van het centrum ouderen in een ring daarbuiten
+ Het “groene” deel wordt betrokken bij de rest van het plein
+ Mensen kiezen hier bewust voor het wonen aan een horecaplein
+ Beautysalon verbouwen tot appartementen voor starters!! Hou de jeugd in Duiven. Wel in eigen beheer houden!!
+ Huurwoningen om jeugd + starters een kans te geven. Top!
+ Noodzakelijk woningen
+ Goede verdeling met jeugd en ouderen!! Echt Noaberschap
+ Goede combi van groen en bewoning alle sociale klassen
+ Goed bedacht mooie mix van hard en wonen Top
+ Dorpshart hoeft niet perse groen te zijn! Men komt niet naar het centrum om in een parkachtige omgeving te begeven. Zoals nu getekend is helemaal prima! Bomen die voor groen geheel zorgen. Bankjes om op te zitten/chillen
+ Mixture jong en oud en huur en koop
+ Mooie mengeling van wonen ondernemen en recreatie
+ Ik sta volledig achter je plan + Wat Woonzorg doet kan echt niet
+ Beste plan aan een hoop gedacht. Hoop op zoveel mogelijk woningen.
+ Realistisch plan waarbij aan alles is gedacht
+ Positief dat het podium naar achter geplaatst wordt
+ Goede balans tussen groen en bebouwing
+ Goede plan woningen en groen
+ Mooi en goed plan graag zoveel mogelijk huurappartementen
+ Wil je dat Duiven aantrekkelijk blijft + wordt dan heb je meer horeca en ondernemers nodig. Mooie evenementen ruimte in het centrum is dan de beste combinatie. Niet teveel senioren in het hart van het centrum Liever starters koop huur!
+ Dat er ook ruimte is om te zitten zonder dat je verplicht bent om van de horeca gebruik te maken (niet iedereen kan een drankje betalen)
+ Mooi groen plein en toch de mogelijkheid voor wat woningen. Vooral voor jongeren vind ik erg belangrijk
+ Geen senioren in het centrum. Aan de rand van Duiven zijn genoeg mogelijkheden. Remigiusschool + tegenover AH een paar senioren huisjes opofferen en je kan weer volop bouwen voor senioren
+ Fijn dat er ook nagedacht is over hittestress (bomen) en afvoer van (veel) regenwater door middel van doorlaatbare ondergrond
+ Voorstel: visueel onderscheid tussen toerit bevoorrading/ p-plaats bijv. verschillende kleuren bestrating, bijv. lage groene haag tussen loop/rij gedeelte in het kader van veiligheid
+ Goed plan
+ Goed plan maak me zorgen over autoverkeer langs Lidl

+ Winkels beneden, woningen erboven (2 lagen?), dicht tegen Passage
+ Goed nagedacht over multifunctionaliteit van het plein, horeca/ wonen/ groen kleinere en wat grotere evenementen + verbinding met het Liemersplein
+ Goede uitstraling en goed verwoord plan
+ Goede verdeling van wonen, winkelen en ontspannen. Ook gedacht aan verkoeling en opvang van water
+ Er kan veel meer groen bij hoor! vaste planten! gras biodiversiteit
+ Als er toch gebouwd moet worden heeft dit plan een goede mix van leeftijdsgroepen
+ Ook een goed plan. Wel erg hoog weer de appartementen misschien is twee hoog mooier
+ Voorkeur starters als ze na vijf jaar kinderen krijgen (middagslaapje/op tijd naar bed) meer ruimte in huis vertrekken ze weer. Je blijft doorstroom houden voor starters.
+ Bebouwing prima. Zoveel mogelijk groen (bomen, bakken), maar nog wel voldoende ruimte voor evenementen
+ Ondanks het feit dat bebouwing gerealiseerd wordt toch aandacht voor de natuur
+ Plan zonder bebouwing heeft de voorkeur
+ Goed plan alles is aanwezig en goed rekening gehouden met alle partijen mooie overgang, ziet er top uit
+ Plein/algemene inrichting bespreken met de ondernemers daar zit alle kennis en ervaring mbt wens / overlast
+ Mooiste plan
+ Maak van podium bankjes. Podium weg staat altijd verkeerd hoe je het ook bedenkt
+ Positief dat het tot 1 geheel gemaakt is; horeca, groen en wonen

- Verkeer (auto's) over plein leidt tot gevaarlijke situaties
- Lijkt vollig. Parkeren bij woningen lijkt niet eenvoudig
- Geen koopwoningen die zijn er genoeg in Duiven
- Geen koop!
- Plein wordt afgesloten "hoogbouw" maakt plein donker/ somber
- Geen woningen voor ouderen bij horeca & evenementen (zie overlast bij Coop bijv.)
- Goed plan, als er toch gebouwd moet worden
- Omvang bebouwing te groot
- Geen senioren, dat levert klachten op. We zijn trots op ons horecaplein en willen dat zo houden
- Bouwen is een keuze kiezen voor groen een plicht (meer m2 groen)
- Minder wonen: bij voorkeur geen woningen met eigen bedrijfsruimte
  1. voor veel mensen niet betaalbaar
  2. er is meer behoefte aan woningen/ appartementen
- Zorg dat aan de hand van marktonderzoek 1 of 2 doelgroepen bepaald worden. Het voordeel van Woonzorg is dat er repetitie kan plaatsvinden in de bouw wat het veel goedkoper maakt
- Woningbouw en horeca is een slechte combinatie i.v.m. geluidsoverlast
- Te veel en te hoge bebouwing, bovendien autoverkeer in het centrum. De bevoorradingsauto's hebben nu al moeite met laden en lossen
- Ouderen graag minimaal
- Kans op doorstroom van woningen klein met het oog op het beleid 'zo lang mogelijk thuis blijven wonen met zorg'
- Ouderen ervaren over het algemeen toch overlast van de bas in de muziek plus vervelend tijdstip 0100 uur 0200

- Plan 3: Liever een groot plein in plaats van woningen
- Er blijft weinig groen over
- De bebouwing is veel te groot daarom te weinig ruimte voor contact en gezelligheid
- Hoogbouw veel schaduw
- Doe een marktonderzoek en bepaal op basis daarvan de soort woningen
- Bebouwing geeft schaduw op terras in voor- en najaar
- Niet verplaatsen toneel/terras meer samen
- Hoe gaan die ouderen hier parkeren. Boem!

Plan 4. Monica van Hummel

+ Mooi plan. Het laatste beetje groen in het centrum moet blijven.
+ Veel groen voor gezelligheid en ontspanning met gezellige bankjes
+ Mooi doordacht met aandacht voor vergroening in centrum. Succes!!!
+ Geen huizen maar een park
+ Goed plan – podium omdraaien – horeca dan 1 geheel veel bomen (airco)
+ Wil geen bebouwing in ons centrum
+ Koelte is nodig met het huidige klimaat!
+ Kies voor bebouwing aan de buitenkant van het centrum
+ Water afvoer goed naar de bomen leiden. Genoeg bomen plaatsen niet te lage bomen
+ Ik ben echt voor dit plan. Klein stukje groen is toch erg belangrijk
+ Prachtig plan! Mijns inziens het enige plan dat de gezondheid, levendigheid en het bruisende centrum een warm hart toewenst.\
+ Goed plan. Geen seniorenwoningen
+ We houden nog iets over van een groen plein uit 2012. Ok!
+ Samenwerking tussen de ondernemers om voor de burger een activiteit te organiseren, tent/podium
+ Mooi, géén bebouwing en géén auto's in het centrum
+ Beste plan! Nog ruimte voor een grote fietsenstalling creëren (tbv gasten horeca)
+ Het moet groen blijven in het hart!!
+ Goed plan
+ Combi van Eric en Monica. +Soort speeltoestel/kunstwerk soort speenvarken zie Arnhem
+ Geeft weer betekenis aan het centrum
+ Een fijne rustige toegankelijke ruimte voor iedereen
+ Leuke hint naar klimaatadaptatie
+ Doordacht plan – liever geen huizen, 'groen' doet het altijd goed! Luister naar de Duivenaren!
+ De laatste groene tegel die in het centrum 'gewipt' kan worden
+ Zitpoefjes→ vervangen door natuurlijk prod. Bv boomstammen boomschijven
+ Combineer plan 4 met plan 2. Koeltepark en park v Marjoleine. Dan worden alle Duivenaren blij.
+ Mix ouderen jongeren. Klappers en koelte project
+ Een mooi plan voor den door Duivenaren
+ DOORSTROOM voetgangers + fietsers kan beter
+ Als andere plekken gebouw kan worden dan beste plan
+ Koeltepark. Goed plan. Een goed voorbeeld van minder stenen in de tuin.
+ Zorgen voor groen. Teveel stenen betekent de warmte kan niet weg
+ Als het dan groen moet, dan ook goed
+ Heerlijk ouderen op weg naar de supermarkt hebben gratis rust(zit) plaatsen
+ Fijn dat het podium naar achteren verplaatst is
+ Denk aan meerdere soorten bomen. Biodiversiteit!
+ Maak appartementen voor ouderen op de plaats van de Remigiusschool
+ Koeltepark vind ik een goed plan en het maakt levender mensen die eenzaam zijn kunnen boodschappen doen en gezellige.
+ Kunnen er nog meer vaste planten op het plein. Goed plan hoor!
+ Geen huizen. Laat groen wat groen is. Graag meer bomen
+ Groen en een prachtig dorpshart
+ Goed plan ook voor kleinschalige evenementen

+ Fijn zo een prachtig plan
+ Geen woningen op het plein
+ Al genoeg beton in 't centrum, hou aub ook wat groen over!!
+ Wipkip→vervangen door iets natuurlijks! Bv. Houten schijven, houten treedjes, hinkelbaan. Veel bloemen!!
+ Beste plan. Veel groen. Sociaal voor horeca en centrum ondernemers en bewoners
+ Combinatieplan groen en woningen van Monica en Erik verdient de voorkeur
+ Eindelijk! Niet het geld maar de leefbaarheid staat centraal. Voor nú en de toekomst!
+ Mooi groen en ruimte voor evenementen. Een bruisend plein dat zou ik graag willen
+ Bomen moeten niet te hoog worden ivm schaduw op de terrassen. Vooral in voor- en najaar.
+ Complimenten voor het plan!
+ Hou het hier groen er wordt al genoeg gebouwd in Duiven – Remigius – Ploen – Plakse weide
+ Groen & ruimte om te zijn houdt mensen vast i.h. centrum = omzet
+ Doordacht, mooi en functioneel groen hart voor de bewoners van Duiven. Geen woningen aub
+ Maak het voor iedere doelgroep concreet. Wat in het profijt voor 65+, gezinnen, singles, kinderen, scholen, markten etc.
+ Mooi plan dat voor meer leefbaarheid in Centrum Duiven zorgt.
+ Goed plan…groen moet blijven in het hart! Alternatieven voor bouw op genoeg andere plaatsen
+ <u>Geen</u> bebouwing in het centrum. En <u>geen ouderen</u> vlak bij horeca
+ Veel groen met mogelijkheid om leuke evenementen te organiseren
+ Goed plan!
+ Groen heel belangrijk!!! Alles draait al om geld ☹ Teveel beton in Centrum Duiven. Ten koste van gezelligheid.
+ Groen + ruimte voor bruisend hart
+ Fijn dat er ruimte is voor de evenementen. Zo houd je ook de jeugd betrokken in het dorp
+ Goed plan. Dit plein moet plein blijven

- Wel uitnodigend voor hangplekken ivm bebossing
- Terras moet blijven tussen de ondernemers
- Voorkomen overlast → <u>HANDHAVERS</u>
- Waar gaan we wonen?
- Evenemententent? Is dat handig zo groot. Er wonen nu ook al mensen
- Jammer dat er in eerste instantie gekozen wordt voor groen en wonen evt kan. Een combinatie van wonen/groen/ en eer ruimte voor horeca vind ik een must.
- Een klassiek aansluitend klein horecapunt. Zie prieeltje plein woonzorg
- Woningen zijn ook gewenst
- Evenementen hebben we genoeg andere ruimte voor
- Geen tegemoetkoming van woningbouw

Aanvullende impressies per plan

Verslagen participatiebijeenkomsten

Bijeenkomst 1 - 27 mei ’21, gemeentehuis Duiven - Alternatieve plannen Duiven VCD Fase IV
Bijeenkomst 2 - 3 juni ’21, gemeentehuis Duiven - Alternatieve plannen Duiven VCD Fase IV
Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 alternatieve plannen, 17 juni 2021
Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 alternatieve plannen, 7 juli 2021
Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 1 september 2021
Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 21 september 2021
Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 20 oktober 2021

Collegevoorstellen

Collegebesluit 201513502
Collegebesluit 201516072

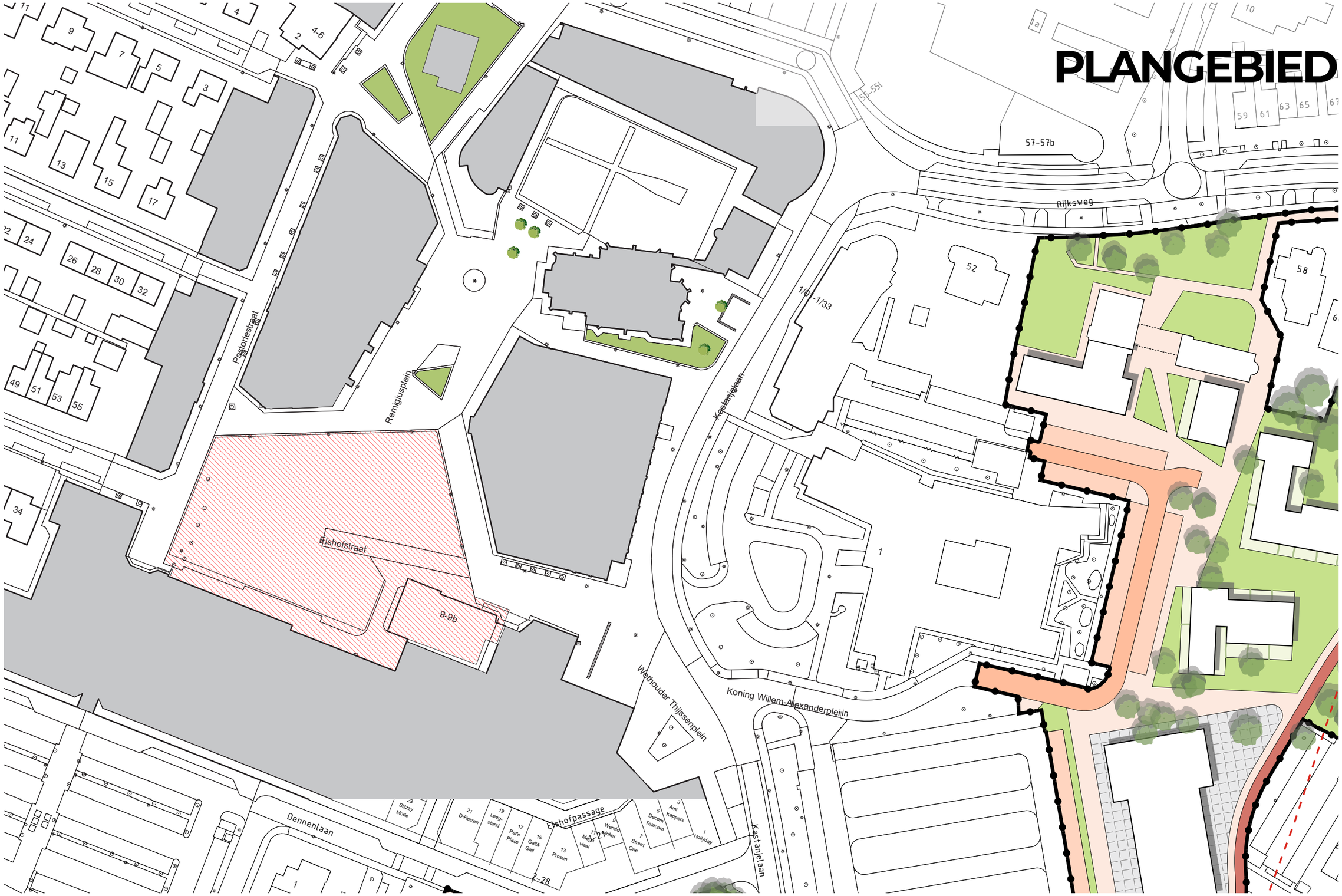
weusten liedenbaum architecten

VITAAL CENTRUM DUIVEN FASE IV

DUIVEN



PLANGEBIED


Pastoriestraat
Remigiusplein
Elshofstraat
9-9b
Kastanjelaan
1a
10
55-55i
57-57b
59
61
63
65
67
Rijksweg
52
58
1(0)-1/33
1
Koning Willem-Alexanderplein
Wethouder Thijssenplein
Elshofpassage
Dennenlaan
1-28
11
9
7
5
3
4
2
4-6
13
15
17
22
24
26
28
30
32
49
51
53
55
34
23 Blitzzy Mode
21 D-Reizen
19 Leeg-stand
17 Pet's Place
15 Gall& Gall
13 Prosun
11 Mode vlaai
9 Wereld winkel
7 Street One
5 Decom Telecom
3 Ami kappers
1 Hollyday

OORSPRONKELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

1





NIEUWE SITUATIE

2

34 appartementen

7 app 70-75 m²
27 app 60-65 m²
Recreatieruimte

Paviljoen met gebruiksfunctie




PASTORIESTRAAT
REMIGIUSPLEIN
VAN SCHAIKSTRAAT
ELSHOF PASSAGE
ELSHOF STRAAT
ELSHOF PASSAGE
ELSHOF PASSAGE
Gebruikspark
'Groene hart van Duiven'
Binnentuin
1
2
3
4
5

1

IMPRESSIES

3

VOGELVLUCHT



2

IMPRESSIE REMIGIUSPLEIN



3

IMPRESSIE BUURTPARK MET GEBRUIKSWAARDE



4

IMPRESSIE ELSHOFSTRAAT



5

IMPRESSIE PASTORIESTRAAT

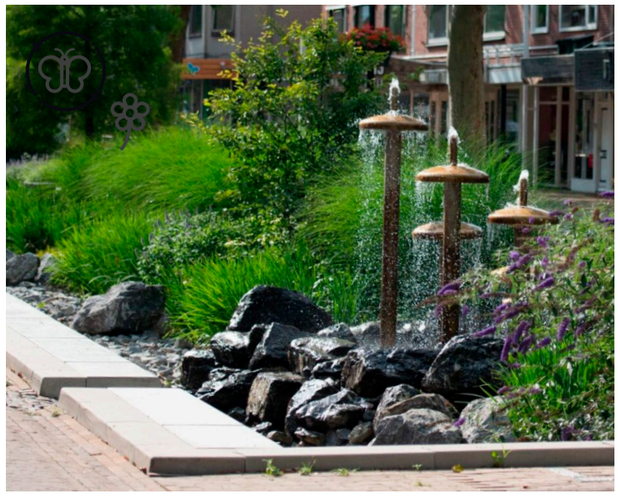


INSPIRATIE

4







Colofon

Weusten Liedenbaum Architecten
Utrechtseweg 310, Gebouw B09
6812 AR Arnhem
Nederland
t: +31 (0)26 443 69 72
e: info@weustenliedenbaum.nl
w: weustenliedenbaum.nl

3D beelden
Weusten Liedenbaum Architecten

Ontwerp basis lay-out
Weusten Liedenbaum Architecten

Opmaak
Weusten Liedenbaum Architecten

Geprint
15 september 2021

Impressies Groen park, Marjoleine Snaas

















Vitaal Centrum
Duiven 2.0

ELSHOF

29-09-2021

GAJ VBW
ARCHITECTEN

Vitaal Centrum
Duiven 2.0

ELSHOF

29-09-2021

GAJ VBW
ARCHITECTEN

Vitaal Centrum
Duiven 2.0

ELSHOF

GAJ VBW
ARCHITECTEN

29-09-2021

Vitaal Centrum
Duiven 2.0

29-09-2021

GAJ VBW
ARCHITECTEN

Vitaal Centrum
Duiven 2.0

A woning grondgebonden
stadswoningen
ca. 130m2 GBO (3 lagen)

B appartement
60m2 GBO

C commerciele ruimte
ca 80m2

parkeerplaatsen 24 stuks
buitenbergingen 15 stuks





29-09-2021

GAJ VBW
ARCHITECTEN

Vitaal Centrum
Duiven 2.0



A woning grondgebonden
stadswoningen
ca. 130m2 GBO (3 lagen)

B appartement
60m2 GBO

C appartement
70m2 GBO

N

29-09-2021

GAJ VBW
ARCHITECTEN

Vitaal Centrum
Duiven 2.0

29-09-2021

GAJ VBW
ARCHITECTEN

SCHETSONTWERP

DUUVE//

KOELTEPARK//

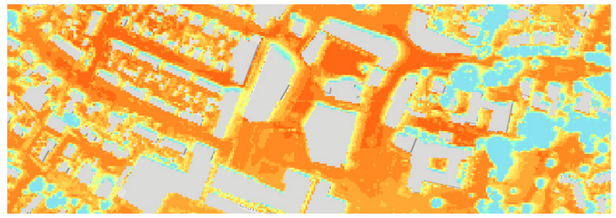
ONTWERP//



STRESSTEST//

HITTESTRESS

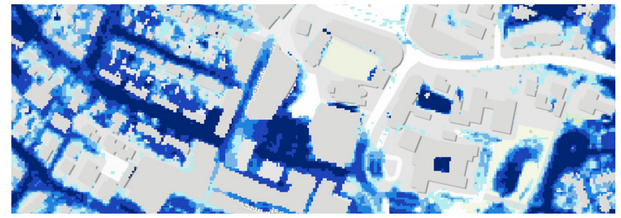
BRON: HTTPS://WWW.KLIMAATEFFECTATLAS.NL



BOMEN GEVEN VERKOELING, DOOR BOMEN AAN TE PLANTEN ONTSTAAT ER EEN KOELTEPARK IN HET DORP, WAAR JE AANGENAAM KAN VERBLIJVEN!

WATEROVERLAST BIJ HEVIGE PIEKBUI (140MM)

BRON: HTTPS://WWW.KLIMAATEFFECTATLAS.NL



DOOR EEN (DEELS VERDIEPT) WATERPLEIN MET HALFVERHARDING OP TE NEMEN IN HET ONTWERP KAN HET WATER TIJDELIJK WORDEN VASTGEHOUDEN EN LATER INFILTREREN. HIERMEE WORDT WATEROVERLAST TEGENGEGAAN.

REFERENTIES//



KOELTEPARK



KOELTEPARK, SEIZOENSBELEVING



ZITPOEFJES IN KOELTEPARK



DORPSPODIUM



NATUURLIJKE HALFVERHARDING



NATUURLIJKE HALFVERHARDING VERDIEPT, INFILTRATIE EN BERGING WATER





TRAPTREDES



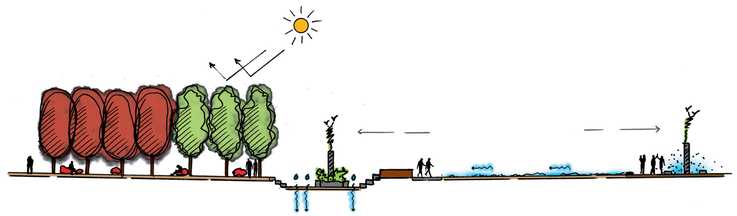
ZICHTBAAR AFVOEREN REGENWATER



BLOEMRIJKE PLANTVAKKEN MARKEREING ENTREES

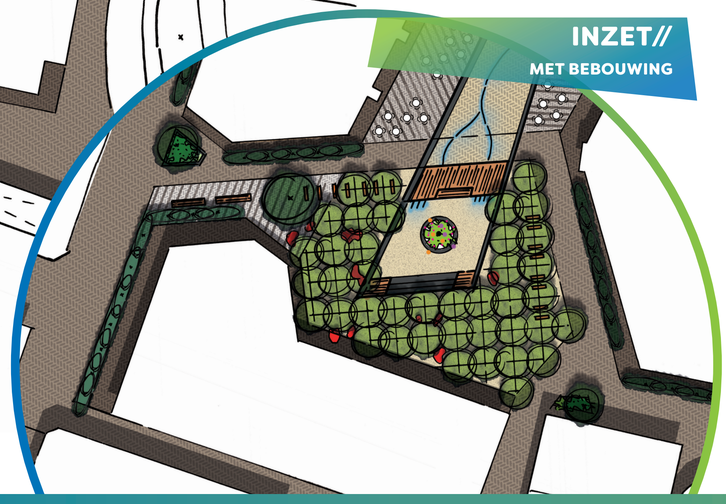
DOORSNEDE//

1:250



INZET//

MET BEBOUWING



HERGEBRUIK//

MATERIALEN WORDEN HERGEBRUIKT DOOR MIDDEL VAN VERPLAATSING OF DEMONTAGE. HIERDOOR GAAN ER GEEN KOSTBARE MATERIALEN VERLOREN EN BLIJVEN ZE BEHOUDEN OP HET PLEIN.



LEGENDA//

1. KOELTEPARK, TRANSPARANT BOOMKRONENDEK
2. KOELTEPARK-SEIZOENSBELEVING, BLADVERKLEURING
3. HALFVERHARDING VERDIEPT CIRCA -45 CM
4. ZICHTBAAR AFVOEREN REGENWATER
5. HALFVERHARDING (WATERINFILTRATIE)
6. POEFJES, OPENBARE ZITPLAATSEN
7. DORPSPODIUM CIRCA +45 CM
8. TERRASSEN (DEELS BESTAAND)
9. FIETNIETJES VOOR FIETSPARKEREN CIRCA 14 ST.
10. KUNSTWERK 'VOGELVLUCHT'
11. FONTEIN 'VOGELVLUCHT'
12. PLANTVAKKEN MET BLOEMRIJKE BEPLANTING
13. BOMEN AANVULLEN
14. LADEN & LOSSEN ELSHOFPASSAGE
15. MOGELIJKHEID PLAATSEN FEESTTENT 30X15M
16. TRAPPARTIJ NAAR TERRAS
17. DOORGAANDE WEG
18. LEIBOMEN AANVULLEN

project: 3558.01 - schaal 1:500 - datum: 04/10/2021 - formaat A1

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

SCHETSONTWERP

DUUVE//

KOELTEPARK//

ONTWERP//



KOELTEPARK DUUVE

HET KOELTEPARK VAN DUUVE MAAKT HET CENTRUM COMPLEET, HET WORDT WEER ÉÉN GEHEEL EN CREËERT RUIMTE VOOR ACTIVITEITEN EN EVENEMENTEN. HET BRUISENDE HORECAPLEIN KRIJGT EEN AFRONDING MET TWEE SOORTEN BOMEN, VOOR KLEUR EN SEIZOENSBELEVING EN WAARONDER HET HEERLIJK VERTOEVEN IS. HET HORECAPLEIN EN HET KOELTEPARK WORDEN MET ELKAAR VERBONDEN DOOR EEN STRIP MET PODIUM EN EEN VERLAAGD DEEL. HIER KAN MEN LEKKER ZITTEN EN HIER IS PLEK VOOR HET HUIDIGE KUNSTWERK. MAAR OOK EEN PLEK VOOR WATEROPVANG BIJ HEVIGE REGENVAL. DE SCHADUW VAN BOMEN EN WATEROPVANG MAKEN HET NIEUWE PLEIN EEN KLIMAAT BESTENDIGE EN AANGENAME VERBLIJFSPLEK IN HET BRUISENDE HART VAN DUUVE!

N

SFEER OP HET PLEIN//

IMPRESSIE VANAF HET TERRAS



SFEER VAN DE BOMEN//

IMPRESSIE TUSSEN DE BOMEN



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Opbrengst inloopavond 4 oktober

“Appartementen voor 55-plus met groen park”, Woonzorg Nederland


Op de 1e etage 2 Slaapkamers
Voordeel: Betaalbr aan woningen
Fantastisch verhaal (Groene woningen maar let dat ouderen lage's kunnen en laten gaan 3 kamer woning aub.
groene oase
Tegenstelling 60+ woningen
Prima dat Horecaplein toch begaanbaar blijft!
Veel sociale huurwoningen voor doorstroming
PRIMA plan let op bij algemene groen inrichting op voordelen overdag maar nadelen nacht mbt hang jeugd
Te veel en te hoge bebouwing. Bovendien heeft de bevoorrading van de winkels nu al veel moeite en moet hiegel matig faciliteiten verplaatsen
Pauljoen is iets baar aant onnodig? Staat nu al ruimte leeg.
geen seniore woningen in centrum (horeca evenementen!) zie klachten elders.
erg gericht op de senioren! waar blijft de gezonde mix? voor de adviseurs een mooi plan! voor ons niet
Compleet plan bouw de woningen op de plaats van de Reiniging/schaal etten er een duidelijk het overheen
"ouderen" aan een horeca-plein. Klagen bij evt. geluidsoverlast
Woningen parker Plaats Ouderen dicht op bruisend centrum Coverlast!
Geen Goed plan!
Geen woonwoon-hervening voor starters
Plan van Wonzorg is nieuws gewijzigd. Nu nieuws wel wat groen. Nog steeds niet beter. Seniorenwoningen en geen goed groen.
Dit plan staat nergens op! de bouw aan de zijde van de horeca. het groen ernachtteel
PLAN 1 Liever een groot plein in plaats van woningen.
Wie verzint dit plan! Denk eens na!
Waarom ouderen? Laat juist jongeren hier wonen
Woningen voor jongeren zijn nodig in Duiven Het centrum moet een bruisend hart zijn
Seniorenwoningen? Ja Maar op deze plek? In een centrum dat zich verheugt op Horeca, Cafetaria en Horeca verleden? Seniorenwoningen op een bruisend centrum dan
Parkje wil heel blijven
Niet beperken tot 1 leeftijdsgroep Open voor alle leeftijden en levensfasen.
PLAN STAAT OP ZICH GEEN VERBINDING MET OMGEVING
Alles wat je niet wilt in een bruisend centrum zijn seniorenwoningen
DIT CONCEPT VAN WOONZORG NEDERLAND IS 100 GRADEN ANDERS DAN HET EERST WAS (LOUISE BEDUWING) IK VIND HET SCHANDALIG DAT ZE HET PLAN DOORDRUKKEN VOOR EEUWEN DRAAGVLAK ZIJN KRIJGEN EN HET GEWOON KOPIEREN
dit het horeca-gedeelte apart is van het woon/groen gedeelte geen geheel
Schuppen voorste rij belemmering
Seniore aan een Horecaplein werkt niet
Terras later op bruisende plek geen tweede op Stadsplein van maken
Aantal m² groene ruimte veel te beperkt
geen Senioren-woningen in het centrum maak appartementen waar Reiniging schuil staat voor ouderen
Hoog bouw en horeca is slechte combi i.v.m. schaduw op terrassen Senioren woningen naast horeca Hoe verzin je het.
Geen goed plan ouderen en horeca gaat niet samen
dat ook alleen aan 55+ gedacht wordt.
55+ betere op hun plek op locatie (aande parkings achter) en achter gemeente-huis. Waarom toch dicht bij het gewenste en daar minder overlast gevonden
Geen seniorenwoningen aan het plein
Seniorenwoningen die op de Dennenlaan wonen klagen nu al over overlast. En dan de woningen nog dichter bij halen!?
Groen voor de bebouwing goed-baar en deel van centrum niet voor privé-gebruik bewoners nieuwe parc.
En dan is er ook nog De Gemeente, een organisatie die via via via (via via) de opdracht for Realisaties krijgt. Duiven uit Vecht, en zoveel Extra Visies van Buitenstaanders. Haha. Eigen plan, stichting Deze hebt Draagvlak
55+ geen ruimte voor jeugd / starters
Ruimte met paviljoen Veel te weinig vierkante meters
55+? geen ouderen aan een horecaplein
Ouderen + Horeca ??? Geen goed Plan
Voorstel: bouw dit complex op de plek van de Jumbo. Toch in het centrum en overal dichtbij
STAPLES

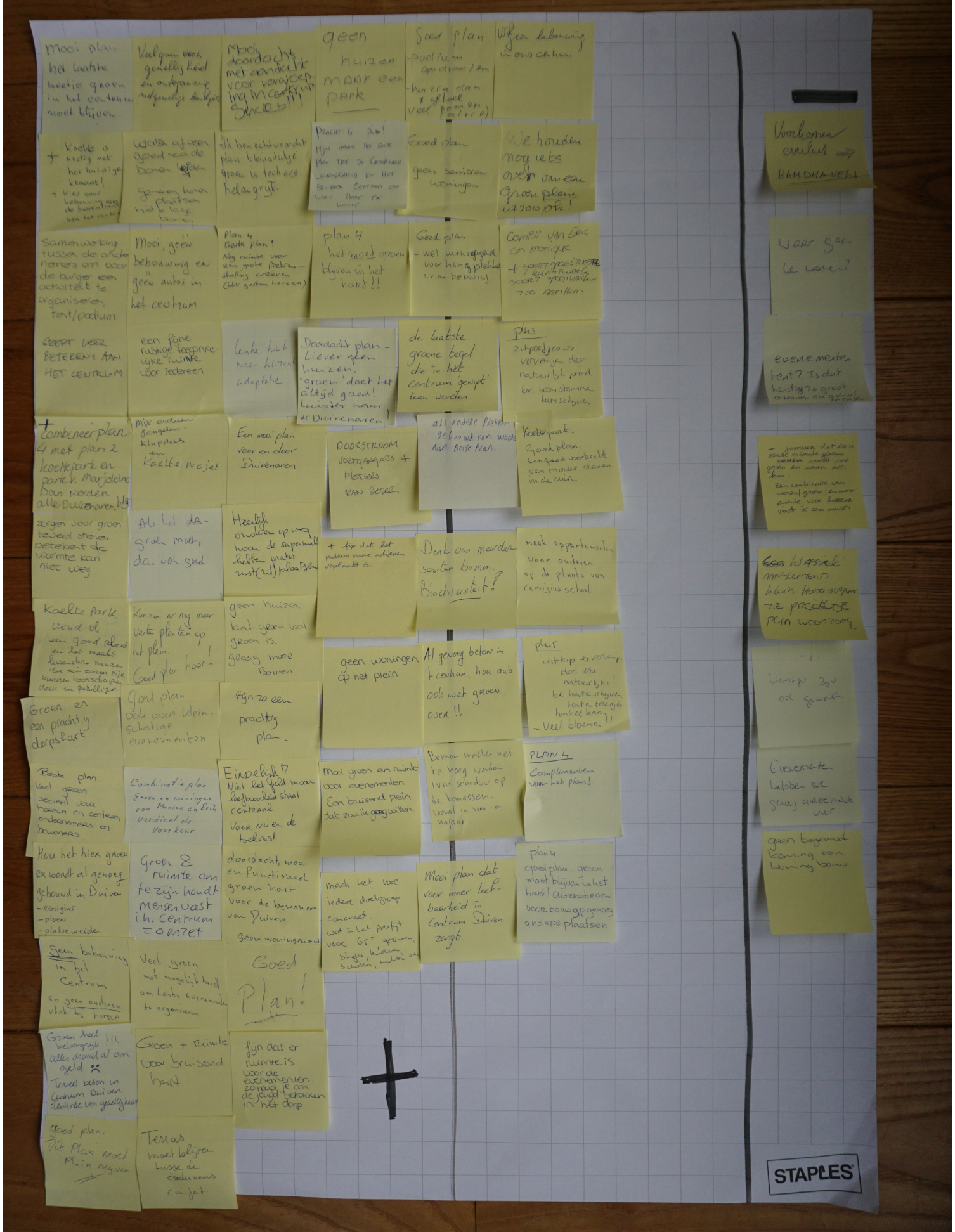
“Een groen gebruikspark”, Marjoleine Snaas


+
uitprinten zonder naam
> ---------- Oorspronkelijk Bericht ----------
> Van: [redacted]
> Aan: m.snaas@planet.nl
> Datum: 02-10-2021 10:20
> Onderwerp: Centrumplan Duiven
> Beste Marjoleine,
> In de Duivenpost las ik over de vier voorstellen voor de inrichting van het centrum van Duiven.
> Uw plan steekt er voor mij met kop en schouders bovenuit omdat het weer groen terug brengt op het voormalige kerkplein terwijl er wel een openheid blijft zodat het plein geen benauwde sfeer krijgt. Met de huidige klimaatverandering is het zo belangrijk dat we waar het maar kan, bomen planten om de aarde af te koelen. Uw plan is een mooie combinatie van groen en ruimte.
> Helaas ben ik niet in staat om naar de inloopavond op 4 oktober te komen. Ik hoop daarom dat u mijn reactie wilt toevoegen aan de andere reacties.
> Ik wens u succes!
> Vriendelijke groet,
[redacted]
misschien kan je mooie plan gecombineerd worden met het koelteplan.
2 in 1
Goed plan duidelijk
Echt voor de inwoners
Plan 2
Een fijne groene plek voor iedereen. Ook aanstig om gerechtigheden weg te laten stromen als koelte plek. Ook ruimte voor kinderen
Veel groen en een plek voor zomerse evenementen met de Duivense Horeca.
Groen hart is uitstekend. Kan het zonder bebouwing?? Graag!
Haat de hinder in de echte natuur speelt. Houdt meteen ook
Woningen zijn ook gewenst
+ groen is vitaliteit
+ Groen is biodiversiteit
In een park kunt ze hennenfeesten maken in de bebouwing toch u er woont niet
goed plan veel meer groen in het centrum
Niet korte termijn winst, maar maximale leefbaarheid
Het is van het nonsens. Het begrijpt het in dit concept ook.
Jammer dat het podium niet meer achteraan verplaatst is.
goedplan. Het laatste beetje groen in het centrum moet blijven
Ik was enthousiast in 2018 met bibliotheek aan oude grote kerkplein. Dit plan houdt iets over van het oude plein. Woningen eigenaren!
PLAN 2
Goed plan omdat er geen woningen worden gepland.
MAG NOG IETS GROENER
Plan beter uitwerken. Nu te globaal. Geen eenheid.
Jammer, doet geen recht aan pleinfunctie horeca
goedplan
PLAN 2
Complimenten voor het plan!
+ Speelplek bij horeca + centraal verblijf
+ woningen kunnen op mooie ligging
Veel rekening houden met Mensen, slecht ter been! Rolstoel etc! Fietsers vermijden
Evenementen in Centrum ja, tijdelijk. zonder grote tent of paviljoen
Prima Plan! er is al zo weinig groen in 't centrum.
Een park is voor iedereen, jong oud, beperkt of onbeperkt
Plan 2 het moet groen blijven in het hart!
- onderhoud, inschakelen (stagiaires bv. Velp) - kwijters.
+ zitbanken voor ouderen onderweg bij boodschappen doen
Sfeervol plan! mooie aanvulling op het plein!
+ de natuur terugbrengen in het winkelcentrum
* optimale speelruimte voor de jeugd!
Genoeg andere plekken om te bouwen. Oude remigiusschool. Er blijft geen groen over in Duiven. Groen agged voor de saaiheid!!!
Goed plan, Duiven Heeft groen nodig.
- Veel bloemen
- Veel hout ook in speel-goed
+ zitjes
+ Het plan spreekt ons erg aan. als er naast het gemeentehuis ook gebouwd wordt
Veel groen en ruimte voor evt Evenementen in het park
mag nog meer groen
Sympathisch
Gratis plek om uit te zijn voor mensen die minder te besteden hebben
Goed plan. Verdichting naast al die verstening in centrum. vb. Lingerspark
Parkje met zitjes speelruimte houdt mensen vast = omzet
Centrum is al genoeg volgebouwd! We hebben groen nodig
terras blijft tussen de horeca's!! Geeft contact!!
STAPLES

“Een Duivens dorpshart voor iedereen”, Eric Klappers


- prima plan
- gemengd wonen
- een groot plein
- liefst geen podium
Juiste mix tussen woningbouw en bebouwing
woningbouw voor starters en ook koopwoningen
Goede mix van woningbouw en groen
Groen & wateropvang
Op de beneden verdieping winkels die aansluiten bij het centrum en plein
Parkeerplaatsen voor bewoners
woningen voor zowel jong als oud en niet alleen seniorenwoningen
Het "groene" deel wordt bebouwd bij de rest van het plein
Mensen kiezen hier bewust voor het wonen aan een horeca plein
Huurwoningen OM ook jeugd + starters een kans te geven TOP!!
Jongeren in het hart van het centrum en ouderen in een ring daarbuiten
Goede verdeling met jeugd/ouderen !! echt Naoberschap
goede combi van groen en bebouwing alle sociale klassen
Beautysalon verbouwen tot appartementen voor starters !!
Houd de jeugd in Duiven Wel in eigen beheer houden !!
Noodzakelijke woningbouw
Mixture jong en oud en koop en huur
Mooie Menging van Wonen, Ondernemen en Recreatie
Beste Plan Aan een Haar gedacht
realistisch plan waarbij aan alles wordt gedacht
+ positief dat het podium maar achteraan verplaatst wordt
GOED BALANS TUSSEN groen en bebouwing
Mooi en goed plan. Graag zoveel mogelijk huurappartementen.
Wil je dat Duiven aantrekkelijk blijft dan heb je nog meer horeca en ondernemers nodig. Mooi evenementenruimte in het centrum is dan de beste combinatie
+/- Verschil: Wel of onderscheid tussen beide bebouwing/ bij goede bereikbaarheid bij verschillende functies
Geen senioren in het centrum. Aan de rand van Duiven zijn genoeg mogelijkheden. Rustig, school + tegenover AH past senioren
+ fijn dat er ook nagedacht is over kinderspeeltuin en afvoer van (veel) regenwater; dmv doorlaatbare ondergrond
+ goed nagedacht over de multifunctionaliteit van het plein's
Goed plan! Good plan maakt me zorgen over autoverkeer langs de Lidl.
Winkels langs de Woningen boven (elkaar) Zicht tegen passage van zon
Goede uitstraling en goed voorwoord
Goede verdeling van wonen - winkelen en ontspannen. Ook gedacht aan natuurlijke verkeling en opvangen van water
- als er toch gebouwd moet worden, heeft dit plan een goede mix van leeftijdsgroepen.
ook een goed plan. Wel erg hoog weer de Appartementen. Misschien is twee hoog mooier.
voor kleine starters als ze na 5 jaar hun eerste huisje (midden sloopje) krijgt woon "best" meer ruimte in huis / verhuizen ze weer
Bebouwing prima. Zoveel mogelijk groen (bomen, bankjes) maar nog wel voldoende ruimte voor evenementen.
- ondanks het feit dat bebouwing gerealiseerd wordt, toch aandacht voor de natuur!
- plan zonder bebouwing heeft de voorkeur
Goed plan aller is aanwezig en goed rekening gehouden met alle partijen mooie overgang, niet er top uit
plein/algemene inrichting bespreken met ondernemers daar zit alle kennis en ervaring in/at wens/overlast
Gerard Koenen:
+ mooiste plan
~ geen boom/planter bank op bestaand rechts naast de bank = doorgang o.a. winkeaan
maak van podium banken
podium weg staat altijd verkeerd hoe je het ook bekijkt
+ positief dat het tot 1 geheel gemaakt is; horeca, groen en wonen
Verkeer (auto's) over plein leidt tot gevaarlijke situaties
Ligt uit volks. Parken bij woningen ligt niet eenvoudig
Hier zou dit anders kunnen parkeren!
geen koopwoningen die zijn er genoeg in Duiven
Plein zoals afgebeeld "Haagbouw" maakt plein donker & somber
Geen woningen voor ouderen bij horeca & evenementen (zie overlast bij [illegible])
goed plan, als er geen schaduw moet worden.
Omvang bebouwing te groot
Geen bezwaren - dat laatste klachten op - we zijn trots op onze horeca-plein - en willen dat zo houden
Bouwen is een kans kieden voor groen een plicht (meer m² groen)
- minder wonen: bij verkeer geen woningen met eigen bedrijfsruimte 1) voor zelf mensen met beperkingen 2) meer behoefte aan winkels/ appartementen
ZORG DAT AAN DE HAND van een marktonderzoek 1 of 2 dorpsgroen behoefte worden. HET verkeer van voor zorg is nu dat er [illegible] kan [illegible] winkel in de buurt [illegible] of iets goed [illegible]
Woningbouw en horeca is slechte combinatie. i.v.m. geluidsoverlast
Te veel en te hoge bebouwing, boven dien auto verkeer in het centrum. Bezoekersdrukte ook's hebben nu al moeite met laden en lossen
onderaan groen minimaal
+ kansen op doorgroenen van woningen (alles wat het nog op het balkon "groening mogelijk maakt blijven steunen)
+ ondergronds parkeren (niet verplaatsen van de kans in de omgeving)
PLAN 3 Liever een groot plein in Plaats van woningen.
de bebouwing is veel te groot daarom te weinig ruimte voor contact en gezelligheid
& blijft te weinig groen over.
Haagbouw veel schaduw
Bebouwing geeft schaduw op terras 's voor- en najaar.
Niet verplaatsen kiosk/terras Meer saus
atmr
STAPLES

Koeltepark Duuve”, Monica van Hummel


Mooi plan het laatste beetje groen in het centrum moet blijven.
Veel groen voor gezelligheid en ontspanning mag gezellige terrasjes
Mooi doordacht met aandacht voor verkeersveiligheid in centrum Straten!!!
geen huizen maar een park
Goed plan -podium -entree -herenpad -speeltuin -veel bomen (laurier)
Wij een bebouwing in ons centrum
+ Koelte is nodig met het huidige klimaat! + Kies voor bebouwing aan de buitenrand van het centrum
Water als een goed recreatie boven
Ik ben echt voor dit plan kleinschalig groen is toch erg belangrijk
PRACHTIG plan! Mijn mening het enige plan dat de gezellige levendigheid en het bruisend centrum en horeca combineert
Goed plan geen seniorenwoningen
We houden nog iets over van een groen plein uit 2010 toe!
Samenwerking tussen de ondernemers om voor de burger een activiteit te organiseren. tent/podium
Mooi, groen bebouwing en geen autos in het centrum
Plan 4 Beste plan! Nog ruimte voor een grote fietsenstalling creëren (ook gasten horeca)
plan 4 het moet groen blijven in het hart!!
Goed plan - wel uithoogspoel voor hangplekken i.v.m. bebouwing
Combi van Eric en monique + soort groen/water + kunstwerk soort groen/water toe Aanhem
GEEFT MEER BETEKENIS AAN HET CENTRUM
een fijne rustige toegankelijke ruimte voor iedereen.
Leuke hut voor kinderen adoptie
Doordacht plan - Liever geen huizen, 'groen' doet het altijd goed! luister naar de Duivenaren!
de laatste groene tegel die in het centrum gelegd kan worden
plus zitpoefjes -> vervangen door natuurlijk prod. bv. boomstammen kunstschijven
Combineerplan 4 met plan 2 koelepark en park k. Marjolein Dan worden alle Duivenaren blij
Mix ouderen jongeren: klaprers en koelte projet
Een mooi plan voor en door Duivenaren.
DOORSTROOM voetgangers + fietsers kan beter
als andere plekken gebouwd kan worden dan Beste Plan.
Koelepark: Goed plan. Een goed voorbeeld van minder stenen in de buurt
zorgen voor groen teveel stenen betekent de warmte kan niet weg
Als het dan groen moet, dan ook goed
Heerlijk ouderen op weg naar de supermarkt hebben gratis rust(zit) plaatsen
+ fijn dat het podium naar achteren verplaatst is.
Denk aan meerdere soorten bomen. Biodiversiteit!
maak appartementen voor ouderen op de plaats van remigius school
Koelepark Goed plan voor ouderen en het maakt levenden mensen die een zaam zijn kunnen boodschappen doen en gezelligheid
Kunnen er nog meer vaste planten op het plein. Goed plan hoor
geen huizen laat groen wat groen is. Graag meer Bomen
geen woningen op het plein
Al genoeg beton in 't centrum, hou aub ook wat groen over!!
plus uitkijk -> vervangen door iets natuurlijks! bv. houtschijven, houten treedjes hinkelbaan - Veel bloemen!!
Groen en een prachtig dorpshart.
Goed plan ook voor kleinschalige evenementen
Fijn zo een prachtig plan.
Beste plan. -Veel groen -sociaal voor horeca en centrum ondernemers en bewoners
Combinatieplan Groen en woningen van Monica en Eric verdient de voorkeur
Eindelijk ♡ Niet het geld maar leefbaarheid staat centraal Voor NU en de toekomst
Mooi groen en ruimte voor evenementen Een bruisend plein dat zou ik graag willen
Bomen moeten niet te hoog worden i.v.m. schaduw op de terrassen. Vooral in voor- en najaar.
PLAN 4 Complimenten voor het plan!
Hou het hier groen ER wordt al genoeg gebouwd in Duiven - Remigius - ploeg - plabeweide
Groen & ruimte om te zijn houdt mensen vast i.h. Centrum = omzet
doordacht, mooi en functioneel groen hart voor de bewoners van Duiven Geen woningen aub
made het voor iedere doelgroep concreet. Wat is het profit voor GS" groenen, singles, kinderen, senioren, mannen en vrouwen
Mooi plan dat voor meer leefbaarheid in Centrum Duiven zorgt.
plan 4 goed plan... groen moet blijven in het hart! alternatieven voor bouwgrond genoeg andere plaatsen
Geen bebouwing in het Centrum En geen andere vlak bij horeca
Veel groen met mogelijkheid om leuke evenementen te organiseren
Goed Plan!
Groen hoort bij energie!!! alles draait al om geld :(Teveel beton in Centrum Duiven. Leefbaarheid en gezelligheid
Groen + ruimte voor bruisend hart
fijn dat er ruimte is voor de evenementen. zo houd je ook de jeugd betrokken in het dorp
goed plan. Dit Plein moet Plein blijven
Terras moet blijven tussen de eraderen en comfort
Voorlopig evaluatie ⇒ HANDHAVEN
Waar gaan we wone-?
evenementen tent? Is dat handig zo groot evenementen in gulpen
- jammer dat er in centrum weinig groen en warm evt. koel. Een combinatie van wonen/groen en meer ruimte voor horeca vindt ik een must.
Een klassiek restaurant klein terras aan de prachtige plein voorzorg.
- 1 - Verrijp zou ook gewerkt.
Evenementen hebben we genoeg andere ruimte voor
geen tegenwoordig woning van woning boom
STAPLES

Bijlage verslagen en collegevoorstellen

Inhoudsopgave

Bijlage verslagen en collegevoorstellen 1

Bijeenkomst 1 - 27 mei ’21, gemeentehuis Duiven - Alternatieve plannen Duiven VCD Fase IV 2

Bijeenkomst 2 - 3 juni ’21, gemeentehuis Duiven - Alternatieve plannen Duiven VCD Fase IV 4

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 alternatieve plannen, 17 juni 2021 11

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 alternatieve plannen, 7 juli 2021 14

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 1 september 2021 18

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 21 september 2021 22

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 20 oktober 2021 25

Aanvullingen na het verslag van 21 september en 20 oktober 28

COLLEGEVOORSTEL 201513502 31

COLLEGEVOORSTEL 201516072 33

Bijeenkomst 1 - 27 mei ’21, gemeentehuis Duiven - Alternatieve plannen Duiven VCD Fase IV

Aanwezig:

- Wethouder Spaargaren
- Monica van Hummel (VCD 2.0)
- Eric Klappers (VCD 2.0)
- Marjoleine Snaas
- Evelien Haak
- Haiko ter Heide
- Heike Shuval

Aanleiding

De speakers corner (9 maart 2021) en thema-avond (15 april 2021) vormden de aanleiding voor deze bijeenkomst, waarin werd gevraagd of er alternatieve inbreng van plannen mogelijk is. Deze participatie is een tussenstap om tot een integraal raadsvoorstel te komen waarin de alternatieve plannen voor fase IV worden betrokken, door het college te behandelen op 15 juni.

Besproken stappen in het proces

1) Het doel van deze eerste bijeenkomst is de initiatiefnemers een toelichting te laten geven bij de ingediende voorstellen
    a. Marjoleine Snaas [Groen: voor de natuur en ecologie]. (Zie bijlage: voorstel voor gemeenteraad centrum.pdf)
    Zorgen: Te veel steen en te weinig groen, gemiste kans om te vergroenen.
    a. Monica van Hummel [Geen bebouwing, groen, voor ondernemers, verenigingen en inwoners en gebruiksfunctie]. (Zie bijlage: 20210606 - Factsheet - VCD 2.0.pptx)
    Zorgen: Slechte omstandigheden voor ondernemers, te weinig ruimte voor activiteiten, cultuur, spel en ontspanning. Een bruisend centrum, daar moet je ook ruimte voor hebben.
    b. Eric Klappers (Ook bebouwing voor jong en ouder, koop en betaalbare huur, maar reduceren met 10 á 20 woningen en plein vergroten met groen voor ondernemers, verenigingen en inwoners). (Zie bijlage: 20210606 - Factsheet - VCD 2.0.pptx).
    Zorgen: Te weinig groen beschikbaar voor het bredere publiek, te weinig ruimte voor ondernemen, activiteiten en cultuur. Te weinig, c.q. nauwelijks draagvlak voor WOZO-plan (zie bijlage: Enquête resultaten – 6 juni 2021).
    c. WOZO-plan (origineel na referendum; echter zonder winkels op de begane grond)
2) De opbrengst van deze bijeenkomst wordt gebruikt om een gelijke weergave per scenario/initiatief te maken middels een factsheet:
    a. Tekening
    b. Beschrijving
3) We komen in een tweede bijeenkomst bij de initiatiefnemers terug met de factsheets: klopt dit zo, hebben we het alternatieve plan zo goed begrepen?
4) Aanpassen van de factsheets aan de hand van inbreng van de initiatiefnemers.
5) Beschrijving van de 4 scenario’s aan de hand van 6 criteria (zie onderdeel 4). Er is in de bijeenkomst genoemd met welke criteria de alternatieven worden beschreven. Er wordt nog geen weging gemaakt.
6) Het ambtelijk voorstel inclusief:

a. de beschrijving van het participatieproces,
b. de factsheets,
c. een opsomming van de criteria
d. een voorstel voor het vervolg van de participatie
e. de ingediende bijlagen van de initiatiefnemers

gaat naar het college en wordt 15 juni behandeld.

7) Na behandeling in het college krijgen de initiatiefnemers de beantwoording van de vragen, op het moment dat deze samen met het raadsvoorstel ook richting de raadsleden worden verspreid.

Punten die in het gesprek ter sprake kwamen

Zes integrale punten, deels gebaseerd op de spin van Delva zoals ingebracht door Eric Klappers (VCD 2.0), worden gebruikt om de criteria te ordenen waarmee de 4 alternatieven in kwalitatieve zin beschreven zullen worden.

Eric Klappers heeft de vraag gesteld hoe inhoud wordt gegeven aan de criteria, bijvoorbeeld wordt plan B van VCD 2.0 beoordeeld t.o.v. plan A (WOZO) op alleen het 'referendum-plan' wat 10 jaar oud is of krijgt het juist meer punten vanwege de nieuwe inzichten die met een groot draagvlak zijn ingediend?

Ton Spaargaren geeft aan dat het college bepaalt of er al een weging wordt meegegeven aan de vier plannen of dat de plannen zonder weging of voorkeur doorgaan naar de gemeenteraad. Gedeeld zorgpunt van Eric, Monica en Marjolein is dat de gemeenteraad hier niet bij betrokken is en geen ruimte voor inspraak heeft vooraf en de definitieve criteria pas na de collegebehandeling ziet.

Op pagina 5 staan de criteria zoals medegedeeld door Haiko ter Heide met korte toelichting. Deze worden opgesteld vanuit de ambtelijke ondersteuning.

De door de initiatiefnemers ingediende uitwerking van de alternatieve plannen worden bij ieder scenario/initiatief bijgevoegd naast het ambtelijke voorstel. Wensen en eisen verhelderen is belangrijk in het advies naar het college om een gedegen vergelijking te kunnen maken.

Voor grotere evenementen wordt verwezen naar het Liemersplein. Monica van Hummel vraagt zich af wat het effect hierop is wanneer het IKC Remigius er gevestigd wordt.

Kanttekeningen

- 2,5 week is wel heel snel voor ambtelijke uitwerking
- Het college vraagt om deze snelheid
- Eric Klappers: zorgvuldig moet boven snel gaan

Bijeenkomst 2 - 3 juni ’21, gemeentehuis Duiven - Alternatieve plannen Duiven VCD Fase IV

Twee gesprekken van 45 minuten

Aanwezig:

- Wethouder Spaargaren
- Monica van Hummel (VCD 2.0) (gesprek 1)
- Eric Klappers (VCD 2.0) (gesprek 1)
- Marjoleine Snaas (gesprek 2)
- Evelien Haak
- Haiko ter Heide
- Heike Shuval

Tijdens dit gesprek was voor de initiatiefnemers de ruimte om te reageren op de samenvatting van hun alternatieve plan in de factsheet.

Punten die in het gesprek ter sprake kwamen

Monica van Hummel, Eric Klappers en Marjoleine Snaas geven aan dat de kwaliteit van de geleverde producten (verslag en factsheets) beneden verwachting is. Haiko ter Heide geeft aan dat we de verkeerde verwachting hebben geschept door het een verslag te noemen, terwijl er vooral meegeschreven is door Heike Shuval om een factsheet te kunnen opstellen en de afspraken te noteren. Het verslag was niet bedoeld als woordelijk verslag of formele notulen. Er wordt afgesproken dat een procesbeschrijving en ook de besproken criteria worden toegevoegd.

Gelet op het korte tijdsbestek tussen het aanreiken van de stukken en het overleg, waren de initiatiefnemers niet in de gelegenheid tijdens het overleg inhoudelijk op deze stukken te reageren. De initiatiefnemers geven aan zich overvallen te hebben gevoeld door het proces en tijdsdruk. Ze zijn bezorgd dat met de huidige staat van de factsheets en het korte tijdsbestek geen goed document kan worden gemaakt waarin hun inbreng serieus wordt meegewogen. En op basis waarvan vervolgens door het college en de gemeenteraad een weloverwogen besluit kan worden genomen. In reactie daarop is de initiatiefnemers ruimte geboden voor een schriftelijke reactie op deze stukken.

Naast de beschrijving van de plannen op hoofdlijnen is afgesproken dat een beschrijving van de plannen plaatsvindt aan de hand van zes criteria. Voor alle vier de plannen wordt per criterium een kwalitatieve beschrijving gegeven. Het college krijgt daarbij geen ambtelijke weging of voorkeur aangereikt.

De initiatiefnemers vragen zich af vanwaar deze haast nodig is en waar zij nog mogelijkheid hebben in te spreken. De ronde tafel van 6 juli wordt hierbij genoemd als podium voor bewoners.

De besproken route is:

- In de week van 7 juni worden laatste toevoegingen geleverd voor de alternatieve plannen
- Deze worden verwerkt in de factsheets en teruggestuurd naar de initiatiefnemers
- 15 juni collegebehandeling van een raadsvoorstel met stukken zoals beschreven bij bijeenkomst 1, punt 6:
  Het ambtelijk voorstel inclusief:
  - de beschrijving van het participatieproces,
  - de factsheets,
  - een analyse van vier plannen aan hand van de zes criteria
  - een voorstel voor het vervolg van de participatie

    - de ingediende bijlagen van de initiatiefnemers

  gaat naar het college en wordt 15 juni behandeld.
- Op 6 juli vindt de ronde tafel van de gemeenteraad plaats

Multicriteria-analyse

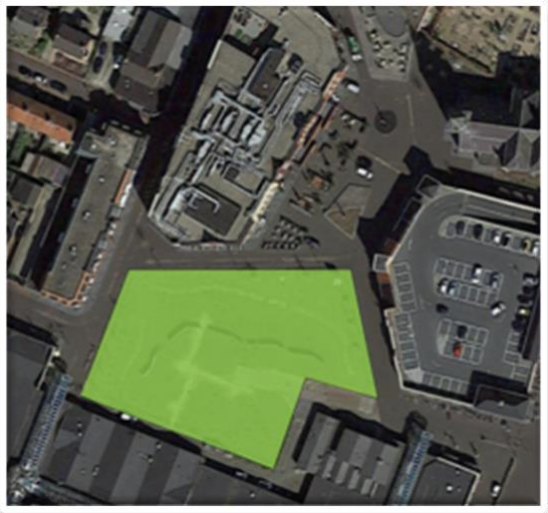
De vier alternatieven worden aan de hand van 6 criteria beschreven. Dit wordt zoveel mogelijk op een feitelijke en kwalitatieve manier beschreven, zonder weging mee te geven aan de beschrijving van de criteria in het voorstel naar het college.

1. Dorpse structuur
   - Fase IV maakt het centrum af en moet dus ook de belofte van het referendumplan inlossen: “een uitnodigend dorpshart”
   - In het eerste criterium beschrijven we hoe de ontwerpen het ‘centrum afronden’
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Ruimtelijk gevoel;
     - Mooie straten;
     - Plein ‘afmaken’;
     - Uitnodigend dorpshart.
2. Gebruikscomfort Remigiusplein
   - Fase IV is de laatste gevel aan het plein.
   - In het tweede criterium beschrijven we de impact van de ontwerpen op het gebruikscomfort van het plein.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Bezonning/ schaduw en sfeer;
     - Impact op terrassen/ horeca;
     - Mogelijkheden evenementen
3. Groen en duurzaam
   - In het derde criterium beschrijven we in hoeverre de ontwerpen bijdragen aan het groen en de duurzaamheid van het centrum.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Karakter van het groen;
     - Gebruiksgemak van het groen;
     - Duurzaamheid gebouw;
     - Klimaatadaptatie.
4. Gebouw en wonen
   - In het vierde criterium beschrijven we de kwaliteit van de bebouwing in fase IV zelf.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Programma van de nieuwbouw (o.a. wonen/horeca/anders);
     - Woonkwaliteit;
     - Kwaliteit eventueel binnenplein;
     - Aansluiting op de Passage, tussenruimtes.
5. Maakbaarheid en planning
   - In het vijfde criterium beschrijven we de mogelijkheden om de ontwerpen te realiseren.
   - Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
     - Afzetbaarheid;
     - Vergunbaarheid;
     - Planning.
6. Financiën
   - Als laatste criterium beschrijven we wat het financiële effect van de plannen is

Achtergrond
Totaalplan 2015 met plangebied fase IV in groene cirkel



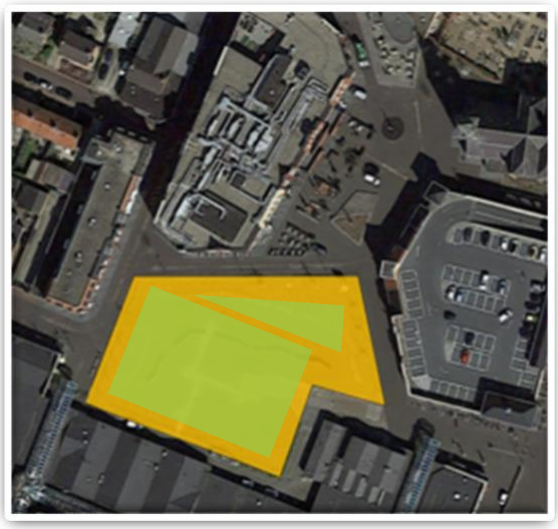
“Groen gebruikspark”, Marjoleine Snaas





Doelstelling, doelgroep, beeld	Ecologisch, ‘het groene hart van de gemeente Duiven’, tegengaan hittestress, klimaatadaptatie. Aansluiten bij initiatief gemeente ‘tegel eruit, groen er in’. Gebruiksruimte voor iedereen. Er is ruimte waar gratis kan worden gezeten, ook voor mensen die niet kunnen betalen om op een terras te gaan zitten. Voor ecologie.
Wensen	- Groen! - Kans voor markt i.p.v. op huidige locatie parkeerplaats - Kleinere evenementen - Makkelijk te onderhouden, hoge kwaliteit groen (A-kwaliteit) - Inheemse bomen - Laat bewoners meedenken over de inrichting - Speelruimte voor kinderen - Bankjes

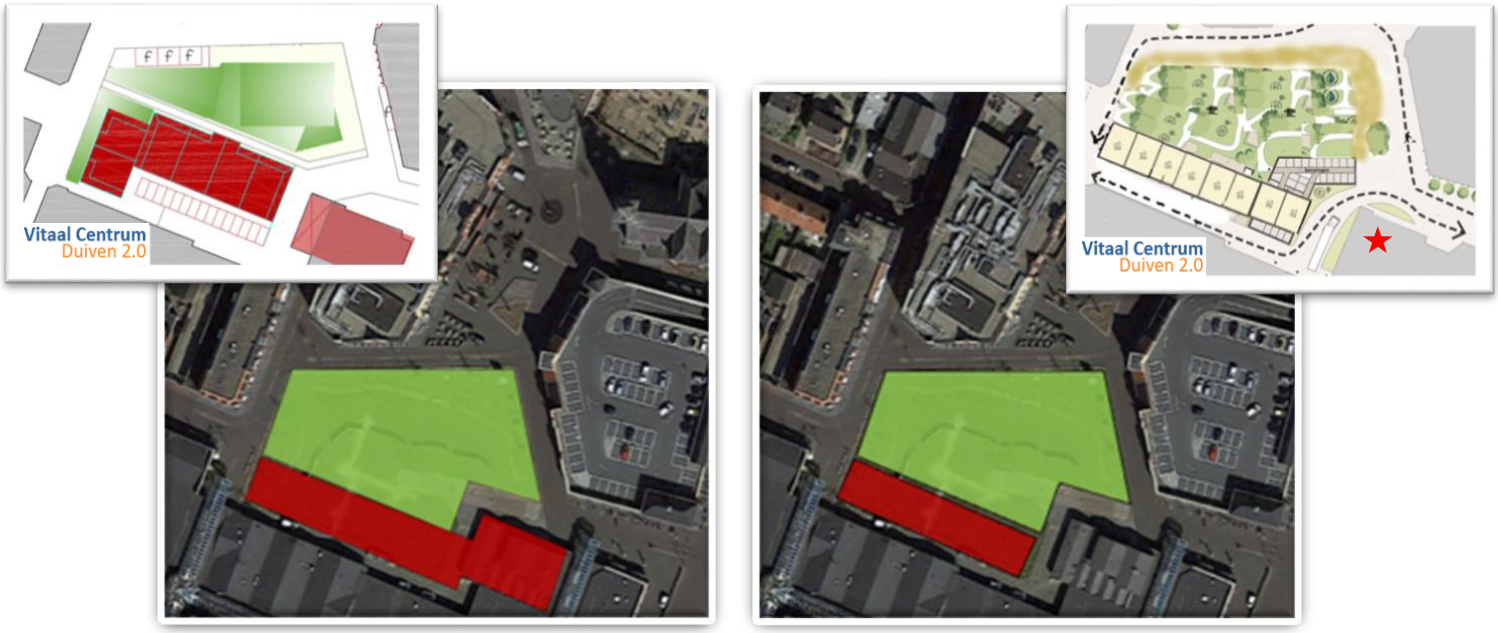
“Functionele gebruiksruimte en park”, Monica van Hummel





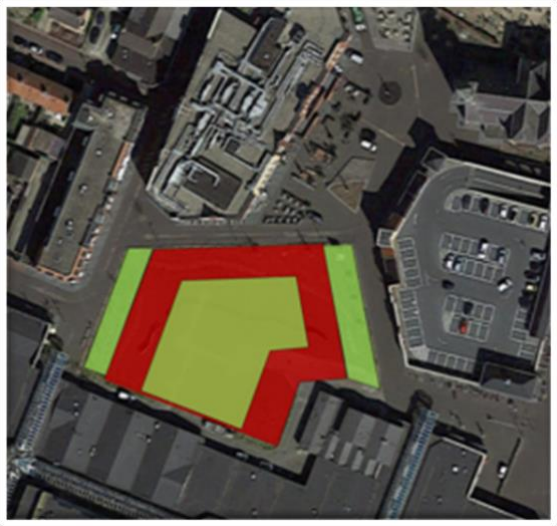
Doelstelling, doelgroep, beeld	Ruimte behouden om te ondernemen, met groen inrichten, parkbeleving en aan horecazijde zo inrichtingen dat er mogelijkheden blijven voor ondernemers, verenigings- en culturele activiteiten. Ruimte voor ondernemers, kerstmarkten, kermis, braderieën, horecatenten bij evenementen, Oranjefeesten, Duuve te Gek, filmavonden op het plein, Sinterklaas intocht, etc. etc
Wensen	- Halfverharding aan de horecazijde - Muur van passage afschermen met groen (bomen/haag) - Bankjes in park aan paden in het groen en met schaduw van enkele bomen, voor het eten van een broodje van Bakker Bart of een ijsje van Calamita - Speelmogelijkheden voor kinderen - Ontspanning en ontmoetingsplek - Groene ruimte toegankelijk voor iedereen zodat ook plaats in Duiven voor mensen met kleinere beurs die niet op het horeca terras kunnen zitten. - Connectie behouden met Liemersplein bij evenementen

“Meer groen, gebruiksruimte met woningbouw”, Eric Klappers



Doelstelling, doelgroep, beeld 	Groen beter bereikbaar maken voor algemeen nut en combineren met woningbouw. Groen heeft waarde. Ruimtelijk houden. Een bruisend centrum behouden, uitbouwen en voorkomen van toekomstige beperkingen. Plein rondom afmaken. Beter vestigingsklimaat ondernemers, een plein met groen rondom af met ruimte voor ondernemen, verenigings- en culturele activiteiten. Geen woonwijk in hartje centrum met zorgbehoevende senioren en tegemoetkomen aan wensen van bewoners (ingevulde enquête): een groener en ruimtelijker plan met diversiteit in type bewoners, woningen en minder woningen op grotere afstand van horecaplein heeft de voorkeur.
Wensen	- Plein stedenbouwkundig ‘afmaken’, maar zover mogelijk naar achteren toe richting de Elshof-passage en bevoorradingsroute leveranciers vrij blijft - Zo wordt veel groen behouden en passage toch uit het zicht - Groene ruimte toegankelijk voor iedereen - Connectie behouden met Liemersplein bij evenementen (naast gemeentehuis) door open karakter - Park-uitstraling met bomen, bankjes, speelmogelijkheden - Een rij woningen tegen passage aan, of kleine L-vorm ★ Woningen doortrekken inclusief pand naast entree van de Elshofpassage. Doorgang naar achterzijde passage voor bevoorradingsroute leveranciers zoals in WOZO-plan of op positie huidige doorgang - Multifunctionele groene rand - Halfverharding door middel van een duurzame oplossing - De bouweisen in plan (WOZO) gelden ook hier

“40 appartementen voor 55-plus”, Woonzorg Nederland





Doelstelling, doelgroep, beeld	Plein afmaken volgens referendumplan met woningbouw, openbaar en privé-groen. Bewoners via woonzorg zijn 55-plus, groene randen in openbare ruimte.
Opties/inrichting	- Woningen in een omgekeerde U-vorm aan het Remigiusplein om het plein stedenbouwkundig af te maken - Groene ‘klimaatstroken’ aan de zijkanten tegen hittestress, voor infiltratie en voor prettige gebruiksruimte - Groene binnentuin voor bewoners van het complex

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 alternatieve plannen, 17 juni 2021

Aanwezig:
Wethouder Ton Spaargaren
Monica van Hummel
Eric Klappers
Marjoleine Snaas
Evelien Haak
Haiko ter Heide
Heike Shuval

1. **Vaststellen agenda en toegezonden stukken**
2. **Korte toelichting besluit college (10 min)**
3. **Verwachtingen delen: Wat gaan we doen in het vervolgproces? (30 min)**
    a. Welke vorm/inzet procesbegeleider
    b. Welk resultaat?
    c. Tussentijdse communicatie
4. **Eerste inschatting: Welke punten hebben verdieping nodig? (15 min)**
    a. Beeld vanuit de gemeente
    b. Reactie initiatiefnemers
5. **Afspraken vastleggen**

Deelnemers zijn akkoord met de voorgestelde agenda
Ton geeft een samenvatting: Aan de hand van vorige bijeenkomsten hebben we gezamenlijk de conclusie getrokken: dit ging te snel, we trappen op de rem en nemen de tijd voor een verdiepingsslag. Dat is akkoord bevonden door het college. We stellen voor door te gaan met een externe procesbegeleider en laten elk initiatief met een schetsontwerp verbeelden door een ontwerper die de initiatiefnemers zelf mogen selecteren.

Opmerkingen en vragen n.a.v. het collegevoorstel
De notitie die er nu ligt is wat er is, er is geen verdere analyse uitgevoerd die niet is gedeeld. Waar het woord ‘Bewoners’ wordt gebruikt in de notitie (onder de tabel MCA): dat moet zijn ‘initiatiefnemers’.

Er is een intentieovereenkomst met Woonzorg Nederland. Ze weten dat dit proces nu speelt, er is contact met hen. Nog te bepalen: wanneer in het vervolgproces schuift Woonzorg NL aan om ook hun plan in de gezamenlijke beoordeling mee te nemen.

Monica: Blij met de toelichting. De procesbegeleider heeft niks met Duiven?
Haiko: rol van de gemeente kan beter als we geen voorzitter hoeven te zijn. Een procesbegeleider zorgt voor: agenda, het voorzitterschap, en een evenwichtige inbreng van alle deelnemers.
Eric: Positief t.o.v. een procesbegeleider, onafhankelijk van gemeente als voorzitter
Marjoleine: Positief t.o.v. een procesbegeleider

Verdiepingsslag
Voorstel externe procesbegeleider (Jan Bart Wilschut), gespreksleider blijft samenwerken met Heike voor materialen en afspraken. De procesbegeleider zal doorvragen, zorgen dat iedereen haar/zijn verhaal kan doen.
Wanneer: deze week benaderen.

Einddoel:

Najaar Raad. Raad krijgt verhaal met de volgende strekking:

- Er ligt een intentieovereenkomst met Woonzorg Nederland voor fase 4
- Vervolgens zijn er 3 alternatieve plannen ingediend voor deze locatie
- In samenwerking met initiatiefnemers is aan de hand van criteria een vergelijking gemaakt van de vier plannen
- Gemeenteraad maak een keuze aan de hand van de stukken

Stappen
Ontwerp bestaat uit drie fasen

- Schetsontwerp, principe plattegrond, gevelbeeld (niet uitvoerig onderzoek) (dit is wat er nu ligt voor WOZO). Het voorstel is dat dit wordt aangeboden vanuit de gemeente voor alle initiatieven.
- Voorlopig ontwerp: nette maten, CAD-tekening, technisch correct
- Definitief ontwerp voor vergunningaanvraag.

- Stap 1. Schetsontwerp op kosten van de gemeente, via een (landschaps)architect
- Stap 2. Inhoudelijke verdieping: Criteria—beschrijving. (Multicriteria-analyse)

Multicriteria-analyse: wie zijn daarbij aanwezig en welke stappen zijn er te nemen?
Drie initiatiefnemers plus gemeente (met Woonzorg Nederland), Eric: wellicht hierbij ook de architect betrekken achter de plannen. Deze groep is betrokken bij:

- Het definitief vaststellen van de criteria
- Daarna beschrijven van de criteria
- Stappen:
    - 4 kolommen (plan A,B,C,D)
    - Hoeveel rijen? (criteria bepalen)
    - Tabellen vullen op beschrijvende manier
    - De weging is een politieke keuze (raad, tenzij college al voorkeur uitspreekt)

Wanneer is wat?
Richten op *voor* de vakantie 1e bijeenkomst met procesbegeleider. Als de architecten al beschikbaar zijn, zou het mooi zijn als ze het tweede deel van bijeenkomst met procesbegeleider aanwezig te zijn.

Doelen op raadsvergadering van november voor het nieuwe voorstel.
Er komt een kennisgeving richting de raad over dit proces. (Deze is 21/6 per mail gedeeld)

Communicatie
Eric: Wij voeren de discussie niet via de Gelderlander. We gaan op neutrale wijze verder met onze enquête en communicatie met de achterban. We zijn begonnen met fracties informeren. Hoe gaan we daarmee verder?
Antwoord: De fracties en media kunnen open en neutraal worden geïnformeerd.

We gaan van besluit tot besluit. College heeft wethouder opdracht gegeven om dit proces zorgvuldig uit te voeren. Hier in ons 'team' (zoals we hier zitten) moeten we consensus over het materiaal hebben, wat het college er vervolgens mee doet is aan het college zelf en daarmee 'out of our hands'. Wens Eric en Monica is om de keuze voor te leggen aan de gemeenteraad.

Afspraken over de communicatie:

- Open houding vanuit ambtelijke organisatie en college
- Om dit proces goed te laten verlopen en niet te verstoren zijn deze waarden van belang:
    - Respect
    - Transparantie

- Wederzijds vertrouwen
- Procesneutraliteit
- Ieder eigen rol: zorgen dat de raad zo het besluit kan nemen aan de hand van de resultaten.

Marjoleine: Krijgen we het plan te zien, worden wij in het proces betrokken? Mogen we de communicatie niet via de krant doen? Waar komt deze opmerking vandaan dat we het proces niet moeten verstoren? Ik sta voor transparante communicatie.

Antwoord Haiko: we willen gezamenlijk optrekken in dit het proces en verwachten gelijkwaardigheid qua communicatie.

Het is prima om te vertellen welke stappen er worden gezet in het proces, op een neutrale en informerende wijze. Terughoudend communiceren. Iedereen wordt op een gelijkwaardige manier meegenomen in dit vervolgproces.

Vragen/opmerkingen over de stappen
Eric is gaan informeren bij projectontwikkelaar.
Haiko: wij brengen plannen naar de raad, de stap richting een ontwikkelaar is nu te vroeg. De ontwikkelaar heeft hier een belang bij. Je kunt beter een architect raadplegen en niet een ontwikkelaar, die gaan zelf ook een architect inhuren. WOZO NL is een 'toegelaten instelling', omdat sprake is van een woningcorporatie heeft de gemeente de mogelijkheid met deze partij 1 op 1 afspraken te maken. Op het moment dat sprake zou zijn van verkoop aan een commerciële ontwikkelaar ligt dat anders en moet er worden aanbesteed

Plan van Monica: wie kan daarbij helpen voor de identiteit van Duiven? Monica gaat informeren.

Woonzorg Nederland is gekozen omdat het beoogde woningbouwprogramma aansluit bij de gemeentelijke ambities voor een hoog percentage (90%?) betaalbare woningbouw en de zogenaamde prestatieafspraken die de gemeente met corporaties maakt. Woonzorg Nederland heeft voor het opstellen kaders meegekregen. Maar bijvoorbeeld bij het plan van Marjoleine en Monica (plein/park), is het maar de vraag of diezelfde kaders wel zo bruikbaar/relevant zijn omdat geen sprake is van woningbouw.
Vraag betreffende het plan 'meer groen met woningbouw' (Eric): wat zijn hiervoor de kaders conform gemeentelijk beleid en woonvisie?

Het pand van Jan Gerritsen stond tot nu toe niet in de weg, want is schakelpunt Elshofpassage. Ondertussen is er nieuws: WPRI heeft een plan kenbaar gemaakt voor herstructurering van de Passage.

Geparkeerd: het gesprek over koop of huur, oud of jong en wat dat betekent bij een horecaplein is een genuanceerd verhaal. Onderwerp voor later gesprek.

De gestelde schriftelijke vragen zullen beantwoord worden parallel aan de eerste stap van het vervolgproces, omdat het schetsontwerp nog van invloed kan zijn op de beantwoording.

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 alternatieve plannen, 7 juli 2021

Aanwezig:
(Wethouder Ton Spaargaren, eerste 5 minuten)
Monica van Hummel
Eric Klappers
Marjoleine Snaas
Jan Bart Wilschut
Evelien Haak
Haiko ter Heide
Heike Shuval

Na de opening vertrekt wethouder Ton Spaargaren uit het overleg. Hij doet een stap terug om als lid van het college afstand te nemen van de inhoud.

Doel van dit overleg (Jan Bart):
Allemaal gehoord te worden, tevreden weglopen uit het overleg.
Nieuwe data voor afspraken plannen, routeplanner maken tot aan einde van het proces.
Wanneer zijn jullie tevreden?

Eric: ieder eigen rol nemen, weg naar doel toe helder en transparant, eerlijk tegen elkaar, ook over verschillen in mening. Goede voorbereiding en openheid in dialoog: dan is de uitkomst helder en fair. Elkaar vinden in de samenwerking.

Monica: mijn doel is een vitaal centrum. Het Woonzorg plan doet daar naar mijn mening afbreuk aan. Ik ben een echte Duivenaar. Veranderingen die nu te gebeuren staan gaan wat mij betreft te ver.

Marjoleine: Open en eerlijke communicatie. Zonder het gevoel dat je moet opletten, niet op de mens spelen. Een stuk maken waar we ons in kunnen vinden; verschillende meningen moeten kunnen bestaan. Ook opschrijven als iemand ergens het principieel niet mee eens is. Ik heb vertrouwen in het proces. Daarna naar de raad.

Haiko: Verstandig dat er een onafhankelijk voorzitter is en de wethouder een stapje terug doet. Ik ben tevreden als de raad een besluit neemt aan de hand van wat hieruit voortkomt.

Evelien: Heldere weg naar het besluit toe met als uitkomst een duidelijk document op basis waarvan de raad een besluit kan nemen. De knop moest even om, maar nu gaan we ervoor.

Jan Bart: Wanneer iedereen zijn/haar verhaal kan doen, en we alles goed kunnen wegen.

Woonzorg Nederland zou vanaf volgende ronde aanwezig moeten zijn.

Schetsontwerp
Gemeente faciliteert het schetsontwerp (max 1500 euro). Offerte aanleveren bij gemeente, die verzorgt opdrachtbrief richting (landschap)architect.
Eind augustus, begin september: kunnen we zorgen dat de ontwerpen er dan zijn?
Monica en Eric: Hebben mid aug schets-bijeenkomst
Marjoleine: heeft landschapsarchitect gevonden

Wat is er nog nodig?
Marjoleine wil weten wat er met de schets gebeurt en waar het aan moet voldoen. Hoe worden bijvoorbeeld de financiën berekend? Hoe krijg ik daar inzicht in? Als het ontwerp van de architect tot bijvoorbeeld financiële vragen leidt, brengen we dat hier in het overleg in. Marjoleine wil graag helderheid over de kosten, zodat het niet alleen een eindbedrag is maar duidelijk is waar de bedragen vandaan komen. Haar zorg is dat anders het hele plan niet meer wordt overwogen.

Eric en Monica: aannames die we doen (bijv. orde grootte financiën) komen nog aan bod in het proces. Er wordt gezegd het plan is vormvrij, maar wat voor kaders geven we mee aan de architect? Bijv. onder de 50 woningen: dan geef je een kader mee waar het aan moet voldoen. Elementen uit woonvisie kunnen we gebruiken in het verhaal.
Afspraak: Heike stuurt door 'Spelregels architectuur Vitaal Centrum Duiven'.

Zitten we binnen het bestemmingsplan met de 'beautysalon'? Dit pand deed bewust niet mee in WOZO-plan, omdat dit een strategische locatie is in Elshofpassage.
WPRI-plan voor de passage wordt openbaar gemaakt. Gemeente gaat dit in het najaar toetsen. WPRI neemt het pand mee in het plan (ook locatie van 'oude apotheek'), en houdt zich verder buiten het fase 4 gebied.
Ambtelijk advies: stem de twee plannen op elkaar af (Elshofpassage en fase 4), wel qua besluitvorming gescheiden houden omdat er anders te veel vertraagt in fase 4.

Voor de bevoorrading van de passage is deze hoek belangrijk. Er zijn tekeningen van draaicirkels etc.
Afspraak: Evelien beantwoordt vragen over deze informatie over draaicirkels en tekeningen.
Afspraak: Stuur de offertes van de schetsontwerpen door naar Evelien.

Haiko: het kader voor initiatieven is

a) Het bestemmingsplan. De plannen passen hier qua functie naar eerste inschatting allemaal in. De architect moet zich houden aan o.a. bouw- en goothoogtes, uit het bestemmingsplan.
b) Wens woningbouwprogramma vanuit college en raad: 90% betaalbare woningen. Als dit afwijkt zal het college een nieuwe afweging moeten maken. We kunnen niet voorspellen hoe dit uitpakt.
c) Er is een vigerende woonvisie en een nieuwe waarvan de behandeling in de raad vooralsnog is aangehouden.

Bij ontwikkeling van derden is sprake van een anterieure overeenkomst. Omdat dit gemeentegrond is, bepaal je als gemeente zelf wat je hier wilt ontwikkelen.

Multicriteria-analyse
Toevoeging 7e criterium: draagvlak omgeving.
Omwonenden en ondernemers uit de omgeving: rechtstreeks betrokkenen.
Invulling van MCA gebeurt gezamenlijk, als we niet met elkaar eens zijn komt dat met een opmerking in de stukken.

MCA heeft 4 kolommen voor de plannen, 7 rijen voor de criteria. Dan wordt het kwalitatief ingevuld (dus zonder weging).
De weging is een politieke actie (eerst college en vervolgens de raad). Van belang om de plannen vergelijkbaar te maken voor college en raad:

1. Duidelijke verbeelding (ontwerp)
2. MCA moet kunnen worden ingevuld
3. Verder is het maken van het plan vormvrij

Omdat WOZO nu op schetsniveau zit, faciliteert de gemeente het bedrag dat bij het schetsontwerp hoort. Middelen voor het verder uitwerken van een ontwerp is pas aan de orde als voor een plan wordt gekozen door de gemeenteraad.

Verschillen op financieel vlak zullen groot zijn. Dat moet zo in beeld worden gebracht dat de orde grootte duidelijk is en daarmee de verschillen tussen de plannen inzichtelijk zijn en de raad daar een keuze in kan maken.

Openbare avond
De eerste ideeën over een openbare avond waarin de plannen worden toegelicht voor de omgeving wordt besproken. Gedacht wordt aan een opzet met 4 hoeken waar mensen kunnen rondlopen en informatie kunnen krijgen over de plannen en daarnaast procesuitleg voor de deelnemers (centraal of 5e hoek).
Rechtstreeks mensen actief uitnodigen uit de directe omgeving, omwonenden en ondernemers, culturele instellingen (raadsleden actief informeren), plus een oproep in Duiven Post. Het is niet uit te sluiten dat er de komende periode nog een vijfde plan onder de aandacht wordt gebracht. We kunnen het niet tegengaan, maar we richten ons zelf op de stappen die we nu hebben beschreven.

Gestelde vragen
We hebben de vragen met elkaar doorgenomen, welke blijven er nog over? *Afspraak*: eenieder zelf kijken welke er nog beantwoord zouden moeten worden.
Als het in het verhaal richting raad terug moet komen, dan kunnen deze vragen en antwoorden in de advisering richting raad worden meegenomen.

Communicatie:
Praten mag met iedereen, maar we willen de twee sporen nadrukkelijk *niet* met elkaar mengen (fase 4 en passage WPRI).
Waar in het proces wordt de raad tussentijds worden geïnformeerd? Sowieso op de openbare avond.

Vervolgdata

1. Woensdag 1 september 10:00-12:00 uur. Bijeenkomst: ontwerpen in beeld, toelichting op schetsen en gezamenlijk de criteria bepalen voor de multicriteria analyse (MCA)
2. Buiten deze groep om MCA invullen voor eigen plan
3. Dinsdag 21 september 13:00-15:00 uur. Bijeenkomst: ontwerpen en de ingevulde criteria per plan kritisch bekijken, samen verder invullen
4. Maandag 4 oktober, avond (...19:00-21:00?). Inloopavond: om de omgeving, belanghebbenden mee te nemen in de plannen
5. Woensdag 20 oktober 10:00-12:00 uur. Bijeenkomst: input verwerken uit inloopavond voor de uiteindelijke plannen, afronding stukken ten behoeve van voorstel naar college/raad

Afspraak over vragen: deze worden per mail gesteld en het antwoord gaat naar iedereen.

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 1 september 2021

Aanwezig:
Monica van Hummel (online)
Eric Klappers
Marjoleine Snaas
Paul Lubbers (Woonzorg Nederland)
Jan Bart Wilschut
Evelien Haak
Heike Shuval (verslaglegging)

Welkom Paul Lubbers & kort voorstelrondje. Woonzorg richt zich op 55-plus. Woonzorg Nederland is een van de landelijk toegelaten instellingen. De meeste woningcorporaties hebben een regionale toelating, maar woonzorg heeft een landelijke toelating i.v.m. gespecialiseerde kennis van de zorg.

Verslag 7 juli.
Correctie van een foutje in het verslag: het moet zijn **Jan Bart**!

Naar aanleiding van het verslag
Marjoleine: "Over de beantwoording van de al eerder gestelde vragen: Marjoleine is tegenstander van het besluit om de vragen op mondeling te beantwoorden (in het vorige overleg hebben we de vragen mondeling besproken). De raadsleden hebben ook recht op beantwoording. Nog steeds zijn de vragen niet beantwoord. Alsnog wil ik dat de vragen schriftelijk beantwoord worden."

Afspraak: Marjoleine, Eric en Monica gaan nogmaals door de lijst met vragen en selecteren welke vragen nog relevant zijn en zij schriftelijk beantwoord zouden willen zien. Dan kijken we hoe we deze vragen parallel aan het proces gaan beantwoorden.

Eric: Wat is de rol van Woonzorg in dit proces? Antwoord: gewoon als 1 van de 4 vertegenwoordigers van de initiatieven.
Hoe meet je draagvlak in de criteria?
Eric heeft informatie over de plannen van (Elshofpassage) WPRI gevraagd, dat plan en deze raken elkaar wel. Reactie Evelien: er is een plan ingediend voor de Passage, dat plan is openbaar meer informatie heeft de gemeente ook niet. Uitgangspunt voor fase 4 is dat deze ontwikkeling onafhankelijk van de Passage plaats moet kunnen vinden. WPRI zegt inhoudelijk alleen met de gemeente te praten.

Afspraak: zodra er meer bekend is over hoe het plan van WPRI het centrum fase 4 kan beïnvloeden, houden we elkaar op de hoogte.

Marjoleine: Wat is de rol van gemeente in relatie tot het proces en het plan van Woonzorg Nederland?

Antwoord: de opdracht van het college is om nu alle 4 de plannen zo helder mogelijk in beeld te brengen zodat er een goede vergelijking kan worden gemaakt.

Monica: In de wandelgangen gehoord (vanuit de politieke organisatie van de gemeente): Er wordt beweerd dat de alternatieve plannen niet zullen doorgaan.

Antwoord: In dit proces gaan we van de opdracht uit om alle plannen in beeld te brengen. Deze worden vervolgens naar het college/de raad gebracht. Wij kennen en herkennen deze signalen vanuit de gemeente niet.

Paul: Woonzorg Nederland is op zoek naar nieuwe locaties om seniorenwoningen uit te breiden. We zijn geen commerciële ontwikkelaar, blijven eigenaar en blijven betrokken. Al vanaf vorig jaar is er contact met gemeente. Daarna zijn er afspraken gemaakt over de kaders, de kosten van de grond, stedenbouwkundige vorm, het plan uit 2012, en er is een nieuwe schets gemaakt voor het plan om het plein af te maken. Er is vervolgens een intentieovereenkomst opgesteld tussen woonzorg en de gemeente, met als doel in januari te starten met de bouw.

De kritiek uit Duiven kwam op een schets voor bij het persbericht. Daarna zou het verdere ontwerptraject beginnen, maar toen de weerstand op het plan bekend werd, is het ontwerptraject stil komen te liggen.

Hoe voelt dit voor Woonzorg?
Er worden dingen gezegd over onze doelgroep, senioren zouden bijvoorbeeld 'klagers' zijn, daar hebben wij andere ervaringen mee en die zouden we graag willen delen. [Jan Bart: dit bewaren voor de Multicriteria-beschrijving]
Het was jammer dat het proces werd stilgelegd. Maar we doen positief mee aan dit proces: het is goed als er straks iets komt waar iedereen achter staat.

Presentatie van de plannen. Deze plannen worden gepresenteerd ter informatie aan de groep, maar dit wordt niet in het verslag opgenomen. Dit omdat de afspraak is dat eenieder het eigen plan gaat beschrijven aan de hand van de (hieronder genoemde) criteria voor de volgende bijeenkomst op 21 september.

Criteria
Marjoleine: We gaan de vier plannen aan de hand van dezelfde criteria beschrijven, maar ze zijn niet meetbaar. Veel begrippen zijn rekbaar.

Paul: MCA: klinkt als analyse, maar kwalitatief uitleggen wat het plan is. Of vraag je juist een expert om de plannen weer te toetsen?

Afspraak: het wordt vanaf nu een Planbeschrijving genoemd, aan de hand van de criteria. Dit om verwarring over het woord 'analyse' te voorkomen.

Doel van de planbeschrijvingen: de raad moet de plannen op deze manier kunnen bekijken en vergelijken. Daarom is het ook van belang om zelf het plan te beschrijven zodat de boodschap helder is. Zo kan de raad het plan begrijpen en dan tot een keuze komen. Daarom is het geen probleem om kwalitatieve in plaats van meetbare beschrijvingen te geven.

Marjoleine vraagt over de criteria: waar kunnen we de woningbouw vermelden die buiten dit plangebied plaatsvindt? (Remigiusschool bijvoorbeeld)

Afspraak: gebruik een 8^{e} criterium om te beschrijven wat je nog aan de raad wilt meegeven. Neem in punt 8 bijvoorbeeld mee wat een extra visie zou kunnen zijn buiten de plangrens.

21 september volgende bijeenkomst.
Eric: Als het criterium is 'Afmaken van het plangebied', dan ben ik akkoord. Liever niet dat het 'inlossen referendumplan' wordt genoemd.

Iedereen levert het huiswerk “Planbeschrijving aan de hand van 7 criteria plus aanvullende (bredere) opmerking (criterium 8).” voor 14 september aan, dan kan Heike het bundelen. Zoveel mogelijk aangeven welke (sub)criteria je aanstipt zodat de bespreking hiervan gemakkelijker verloopt.

Op 21 september bespreken hoe we de inloopavond van 4 oktober willen invullen.
Vraag hierbij: een van de dingen die we willen vaststellen is het draagvlak. Hoe meten we dat? Hoe geven we een reactiemogelijkheid? Daar gaan we 21 september over doorpraten. Ook over de vorm: Misschien wordt het een kleine groep mensen live, plus online streamen (nog niet zeker op dit moment).
Ook bespreken we hoe de plannen worden gepresenteerd (schetsen, plattegrond en tekst bijvoorbeeld).

Afspraak: 20 oktober nemen we een extra uur: van 9:30 tot 12:30. Er wordt een broodje bij geregeld.

PLANNING	
Bijeenkomst: ontwerpen in beeld, toelichting op schetsen en gezamenlijk de criteria bepalen voor de Planbeschrijvingen	Woensdag 1 september 10:00-12:00 uur.
Buiten deze groep om MCA invullen voor eigen plan	
Bijeenkomst: ontwerpen en de ingevulde criteria per plan kritisch bekijken, samen verder invullen	Dinsdag 21 september 13:00-15:00 uur
Inloopavond: om de omgeving, belanghebbenden mee te nemen in de plannen	Maandag 4 oktober, avond (...19:00-21:00?)
Bijeenkomst: input verwerken uit inloopavond voor de uiteindelijke plannen, afronding stukken ten behoeve van voorstel naar college/raad	Woensdag 20 oktober 09:30-12:30 uur

Hieronder toegevoegd: de criteria om de plannen te beschrijven. We hebben 8 criteria benoemd, de aspecten/subcriteria daarbij kunnen helpen om een heldere beschrijving te geven.

1. Dorpse structuur

- Fase IV maakt het centrum af: “een uitnodigend dorpshart”
- In het eerste criterium beschrijven we hoe de ontwerpen het ‘centrum afronden’
- Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
    - Ruimtelijk gevoel;
    - Mooie straten;
    - Plein ‘afmaken’;
    - Uitnodigend dorpshart.

2. Gebruikscomfort Remigiusplein

- Fase IV is de laatste gevel aan het plein.
- Hier beschrijven we de impact van de ontwerpen op het gebruikscomfort van het plein.
- Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
    - Bezonning/ schaduw en sfeer;
    - Impact op terrassen/ horeca;
    - Mogelijkheden evenementen

3. Groen en duurzaam

- In het derde criterium beschrijven we in hoeverre de ontwerpen bijdragen aan het groen en de duurzaamheid van het centrum.
- Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
    - Karakter van het groen;
    - Gebruiksgemak van het groen;
    - Duurzaamheid gebouw;
    - Klimaatadaptatie.

4. Gebouw en wonen

- In het vierde criterium beschrijven we de kwaliteit van de bebouwing in fase IV zelf.
- Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
    - Programma van de nieuwbouw (o.a. wonen/horeca/anders);
    - Woonkwaliteit;
    - Kwaliteit eventueel binnenplein;
    - Aansluiting op de Passage, tussenruimtes.

5. Maakbaarheid en planning

- In het vijfde criterium beschrijven we de mogelijkheden om de ontwerpen te realiseren.
- Daarbij is aandacht voor de volgende aspecten:
    - Afzetbaarheid;
    - Vergunbaarheid;
    - Planning.

6. Financiën

- Hier beschrijven we wat het financiële effect van de plannen is.

7. Draagvlak in Duiven

- Het draagvlak onder de bewoners van Duiven wordt gepeild door middel van een bewonersavond.

8. Extra criterium

- Dit criterium is vrij in te vullen met iets wat nog relevant is om mee te geven aan de raad wat nog niet beschreven is door de 7 voorgaande criteria.

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 21 september 2021

Aanwezig:
Monica van Hummel
Eric Klappers
Marjoleine Snaas
Paul Lubbers (Woonzorg Nederland)
Jan Bart Wilschut
Evelien Haak
Heike Shuval (verslaglegging)

Verslag 1 september – bespreken wat er tussentijds is gebeurd

Monica: Ik begreep niet wat er verwacht werd van de multicriteria-beschrijving. Er is sprake van een vertrouwensbreuk wat mij betreft, door de kopie van Woonzorg Nederland van het plan van Eric. Op 9 maart heb ik voor het eerst ingesproken. Toen heeft de wethouder mij verteld dat er nog geen intentieovereenkomst met Woonzorg Nederland was getekend.

Marjoleine: Er is nu een vertrouwensbreuk door wat Woonzorg heeft gedaan.

Paul: Nieuwsgierig waarom mensen boos zijn over ons plan. Ons doel is een goed plan te realiseren. Participatie is zelfs een verplichting voor ons. We hebben goed geluisterd en een aantal dingen aangepast naar aanleiding van onze gesprekken.
Eerst begin je met een schets, het stedenbouwkundig plan lag er vanuit jaren terug. Daarop waren strakke lijnen en smalle straten te zien. De wens van de wethouder was een klimaatplein en meer groen. Op basis daarvan zijn varianten gemaakt. Er zijn ongeveer drie sessies geweest. In discussie met de stedenbouwkundige van de gemeente en onze architect is het plan steeds aangepast tot het schetsontwerp dat bij de intentieovereenkomst zat. Toen hebben we, gelet op de alternatieve plannen, de verdere uitwerking van het ontwerp stilgelegd. Naar aanleiding van de vorige bijeenkomst heeft de architect ons plan aangepast, gebaseerd op wat we hebben opgehaald in dit participatieproces en op een variant die eerder aan de gemeente is gepresenteerd.

Eric: Toen wij begonnen met onze alternatieve plannen wisten we van het ‘oorspronkelijke’ Woonzorg plan, op het bord op het plein staat een tekening conform dat plan.
Over de manier waarop het proces gelopen is: Woonzorg heeft momenten genoeg gehad om de groep te informeren dat zij tot een ander inzicht zijn gekomen nadat ik mijn plan heb gepresenteerd op 1 september en binnen de procesafspraken over transparantie, openheid en vertrouwen was het juist geweest dat zij het andere plan meteen had laten zien. Het wantrouwen in dit proces is nu weer terug doordat woonzorg een aangepast plan presenteert zonder enige afstemming met de groep waar de andere deelnemers continu volledig open zijn geweest.

Opsomming Jan Bart: Er is een gebrek aan vertrouwen, eenieder werkt serieus aan het plan. Nu leeft het gevoel dat we het voor niets aan het doen zijn, en er voor niets zoveel tijd in hebben gestoken. Zijn we nu *echt* 4 plannen aan het neerzetten waar een serieuze afweging wordt gemaakt? Het vertrouwen is weg dat er op basis van de uitkomst van dit proces een eerlijke afweging kan worden gemaakt door de raad.

Jan Bart oppert:
Wat als…de plannen van Woonzorg Nederland en Eric inderdaad dicht bij elkaar liggen, is dat een probleem of is het juist goed?

Eric: Het gaat dan juist mis omdat het moeilijk uit te leggen is wat de verschillen zijn. Het moet helder zijn waar de verschillen liggen, anders hebben mensen niets om te kiezen. Ook het onderliggende participatieproces voor ons plan is al een tijdje bezig. Participatie is mijns inziens niet het kopiëren van andermans plan en de vergaarde input door Vitaal Centrum Duiven 2.0 bij alle belanghebbenden. Er is een procesgang afgesproken en de gemaakte afspraken worden hiermee niet gerespecteerd. Ik stel voor het nieuwe plan van woonzorg Nederland terug te trekken en het te houden bij de 'oude variant'.

Jan Bart: Ter verheldering: alle plannen, mocht het plan gekozen worden, zijn aan verandering onderhevig wanneer ze het vervolgproces in gaan. We moeten nu bespreken hoe we verder gaan richting college. Er is veel ongenoegen bij Marjoleine, Monica en Eric maar dat kunnen we hier aan deze tafel niet meer wegnemen.
Laten we daarom bedenken hoe we de verschillen tussen de plannen helder kunnen maken en het proces kunnen afmaken.

Marjoleine: is er een kans dat een andere locatie wordt gebruikt voor deze woningbouw?
Paul: dit was de meest kansrijke locatie.

Paul: In openheid deel ik dat Woonzorg is benaderd door WPRI (de eigenaar van de Passage) over het centrumplan fase 4 en de aanloop richting Elshofpassage. We hebben nog geen inhoudelijk gesprek gehad maar er is wel een afspraak gemaakt om elkaar hierover te spreken.

Eric uit zijn zorg en merkt op dat dit heel opmerkelijk is omdat de eigenaar van WPRI, bij monde van Mandy Hoogerdijk, niet met Vitaal Centrum Duiven 2.0 zei te willen spreken maar alleen met de gemeente.

Hoe ordenen we het proces nu zodat we recht kunnen doen aan hoe de bedenkers van de plannen het hebben bedoeld?

De inloopavond:
- Er komt 1 pagina in de Duivenpost. Voor ieder plan: tekst, X aantal woorden plus 1 afbeelding. Beschrijf wat de essentie is van het plan. Daarbij 1 schets kiezen die erbij wordt gevoegd als afbeelding. Hierbij zouden we kunnen toevoegen wat het aangepaste plan van Woonzorg Nederland is.
- Op 4 oktober: de bezoekers uit de omgeving geven plussen en minnen per plan. Daarna zullen we van het resultaat foto's maken zodat het niet wordt bewerkt door een ambtelijke bril. Dit wordt toegevoegd aan het boekje.
- In het boekje wordt middels de 8 punten op eigen manier het plan beschreven, er is ruimte voor het aanvullen/bijstellen van de aangeleverde eigen tekst tot en met 28 september.
- Er zal bij het neutrale boekje een tevens neutrale notitie naar B&W gaan met het verzoek dit kennis te nemen van het boekje en als college aan te geven hoe de uitkomst van de verdiepingsslagrichting de raad te brengen.
- De wethouder wordt uitgenodigd voor 20 oktober om te vertellen hoe het in het college van B&W is gegaan en besproken.

Bijeenkomst 4 oktober, invulling van de inloopavond

We richten 4 hoeken in met in elke hoek 1 plan, met wellicht op enkele tijden een presentatie van het plan. Het voorstel is om de presentaties van alle plannen op te nemen op video zodat het later terug te kijken is door mensen die niet aanwezig konden zijn. Gemeente gaat hiermee aan de slag. De raad zou aanwezig moeten kunnen zijn op deze inloopavond. [update: zie e-mail, fractievoorzittersoverleg is verzet zodat raadsleden aanwezig kunnen zijn]

Ieder plan krijgt een bord/flipover met post-its om bezoekers plus en/of minpunten op te laten schrijven.

De gemeente zorgt voor ontvangst van mensen die binnenkomen.
Briefjes worden uitgedeeld of zijn beschikbaar per hoek.

Jan Bart: gaat Ton Spaargaren informeren over het proces en het wantrouwen.
Marjoleine: vragen nog allemaal beantwoorden graag.
Eric en Monica laten weten dat in principe de vragen komen te vervallen die zijn achterhaald door het aangepaste plan van Woonzorg. Zij hebben inmiddels per email laten weten welke vragen nog actueel zijn of niet beantwoord.

PLANNING	
~~Bijeenkomst: ontwerpen in beeld, toelichting op schetsen en gezamenlijk de criteria bepalen voor de Planbeschrijvingen~~	~~Woensdag 1 september 10:00-12:00 uur.~~
~~Buiten deze groep om MCA invullen voor eigen plan~~	
~~Bijeenkomst: ontwerpen en de ingevulde criteria per plan kritisch bekijken, samen verder invullen~~	~~Dinsdag 21 september 13:00-15:00 uur~~
1 schets aanleveren plus stuk tekst van maximaal 100 woorden voor een gemeenschappelijke pagina in de Duiven Post.	Voor vrijdag 24 september
Planbeschrijving via mail contact over het afmaken van de criteria-beschrijving, resultaten aanleveren bij Heike	Voor dinsdag 28 september
Inloopavond: om de omgeving, belanghebbenden mee te nemen in de plannen	Maandag 4 oktober, avond tussen 19:00-21:00
Aanbieden ‘Resultaat participatie’ (‘boekje’) aan wethouder	7 oktober
College bespreking “boekje” – bepalen vervolg richting raad	12 of 19 oktober
Bijeenkomst: Ton uitnodigen om een toelichting te geven op de collegebespreking	Woensdag 20 oktober 09:30-12:30 uur
…	…
Raadsavond (besluitvormend)	18 januari 2022

Overleg verdiepingsslag VCD fase 4 plannen, 20 oktober 2021

Aanwezig (start 9:30):
Monica van Hummel (verslag tot 10:35)
Eric Klappers
Marjoleine Snaas
Paul Lubbers (Woonzorg Nederland)
Jan Bart Wilschut
Heike Shuval (verslaglegging) *(vanaf 10:35)*
Wethouder Ton Spaargaren *(vanaf 10:35)*

Afwezig: Evelien Haak en Haiko ter Heide

De inloopavond
Jan Bart: De pagina voor de uitnodiging is mooi op tijd en mooi in de Duiven Post gekomen, positieve verbazing over de grote opkomst.

Monica geeft aan dat het jammer was dat het filmpje aan het eind was, toen iedereen al erg vermoeid was.
Eric: Er waren goede gesprekken, ik heb vier keer een presentatie gegeven. Wat is de afdronk van de avond die wij samen kunnen onderschrijven?
Marjoleine: De post-its moeten worden uitgeschreven. Bij dit verslag met de aanpassingen toevoegen voor het college. Ik vind het raar dat er aanpassingen gedaan moeten worden nu het stuk al bij het college ligt.
Eric: Ik werd aangevallen door een tweetal oudere mensen, iemand van buurtzorg.
Paul: heeft dat ook ervaren met een dertiger.
Eric: Ik dacht dat de aanpassingen *nu* besproken zouden worden. Dus de invulling van 3 uur zou het bespreken zijn van de uitkomst van 4 oktober. Het was opvallend dat geen van de wethouders of een burgermeester de moeite hebben genomen die avond langs te komen.
Marjoleine: de burgers hebben geen keuze mogen maken. De Raad heeft waarschijnlijk al een keuze gemaakt, de stukken die er nu liggen zijn voldoende daardoor. Er is door de gemeente geen initiatief genomen om de burger te informeren en te betrekken.
Eric: Er ligt voldoende op tafel om transparante keuzes te maken.
Paul: In de essenties verschillen de plannen. Het is aan de politiek om keuze te maken wat zij belangrijk vinden.

Opmerkingen naar aanleiding van het verslag 21 september:
Monica: het verslag van 21 september is niet juiste weergave van mijn inbreng. Mijn punten heb ik voorgelezen, deze zal ik doorsturen naar Heike en mogen in het verslag opgenomen worden.

Afspraak: alle opmerkingen en aanvullingen op het verslag mogen worden aangeleverd en zullen worden bijgevoegd.

Marjoleine: gaat ook een brief sturen met haar mening over het proces naar de Raadsleden.

Afspraak: De punten die eenieder inbrengt moeten gesplitst worden in opmerkingen op verslag en inbreng van gevoel over proces. Het gevoel over het proces zal integraal overgenomen worden.

Paul: er is in ieder geval wel bereikt dat de gemeente ruimte voor beweging geeft, namelijk dat er afgeweken kan worden van het plan van de stedelijk bouwkundige. Die wilde eerder geen wijziging op het plan bespreekbaar maken.

Jan Bart wil graag vaststellen dat het gelukt is om vier plannen neer te leggen. Hij concludeert dat het gevoel van wantrouwen bij Marjoleine fundamenteel is. Marjoleine geeft aan dat het woord emotie niet past in deze zaak. Jan Bart geeft aan dat dit niet de bedoeling is van het woord. Emotie is in de politiek een woord wat geassocieerd wordt met boosheid en verdriet. Jan Bart geeft aan dat we een proces hebben doorlopen waarin het wantrouwen is blijven bestaan. Nu willen we graag bespreken of het zin heeft gehad en hoe naar een besluit toe gewerkt zal worden.

[Ton Spaargaren en Heike Shuval komen binnen]

Wat ligt er nu voor product en hoe gaan we hier inhoudelijk mee verder?
Welke stappen worden er nog genomen?

- Inhoudelijke beraadslaging B&W
- *Hoe* het resultaat naar de raad toe gaat is nog niet besloten
- Zo zien de stappen eruit:
    - 1. Collegevergadering begin november
    - 2. Daarna wordt een raadsvoorstel opgesteld
    - 3. Agendacommissie bepaalt data voor:
        - Ronde tafel (plek voor inspraak)
        - Debattafel (tussen raadsleden)
        - Raadsbesluit

Ton deelt mede dat we ons richten op januari voor de besluitvormende raadsvergadering (dit is de *uiterlijke* datum, met de kanttekening dat de agendacommissie uiteindelijk bepaalt)
Deze week komt de beantwoording van de gestelde vragen naar de groep toe.
Vraag: Hoe gebruiken we de input van de inloopavond in de stukken: aangepaste nuance. Bijvoorbeeld (Eric) over de maakbaarheid en planning.
Oplossing: In het raadsvoorstel zullen we een zin opnemen: het zijn schetsontwerpen en welk plan ook gekozen wordt, ze zullen allemaal een verdere uitwerking krijgen, ook de gezien input van de inloopavond.

Ton zegt dat hij 4 dingen hoort van de deelnemers vanuit de ontevredenheid uit het proces:

- Heeft het wel zin om dit te doen?
- Heeft dit proces waarde?
- Het wantrouwen richting de gemeente blijft
- Het gevoel dat dit proces een ‘toneelstukje’ was.

Monica: Ik hoor in de wandelgangen dat het plan Woonzorg Nederland toch wordt gekozen, en er wordt tegen mij gezegd “jullie plan gaat toch niet door”. Er is eerder afgesproken dat er nu een reactie zou komen van Ton over hoe het stuk naar de raad gaat. Nu zegt hij daar niks over.

Reactie Ton: we werken in de gemeente met een dualistisch stelsel. Een individu kan niet beslissen hoe het op de B&W of raadstafel wordt besproken en besloten.
Marjoleine: Een raadslid bazuint rond dat de plannen geen kans hebben. Dan is het begrijpelijk dat het vertrouwen verdwijnt in dit proces. Ton en ik hebben een heel ander beeld bij dualisme.

Eric: Ik wil wel mijn waardering uitspreken voor het proces en de ruimte die is geboden. Waar het voor mij misging is in de bewuste periode tussen augustus en september waar inmiddels genoeg over is gezegd, daar miste de transparantie en openheid. Er zijn hiermee interessante lessen te leren over participatie voor de gemeente. Open en transparant zijn vooraf afgesproken kernwaarden in dit proces, en ik hoop dat het proces richting besluitvorming transparant zal verlopen. Ik had Haiko hier verwacht, omdat we in het begin hadden afgesproken dat altijd Haiko of Evelien aanwezig zouden zijn.

Paul: Ik zie de worsteling van gemeenten met participatie. Ik vind het wel jammer dat het proces nu lang duurt, ook gezien de woningnood. Er had eerder een besluit genomen kunnen worden, als alles eerder op tafel had gelegen. Nu ligt er wel een plan dat verbeteringen kent, die niet mogelijk waren geweest zonder deze participatie, dat zie ik als succes.

Afsluiting en feedback op het participatieproces
Jan Bart: afsluitend: dit was een ingewikkeld proces. Om het goed te doen en tot resultaat te komen. Ik heb geprobeerd om gedurende dit proces te blijven verbinden. Hoe kijken jullie hierop terug?

Monica: Ik heb er veel tijd in moeten stoppen. Het was een heel lang proces. Het was ook leuk en ik heb veel interessante mensen gesproken en een goed resultaat neergezet met deze planuitwerking. De gemeente blijkt een stroperige, slinkse en gesloten organisatie. Over het kopiëren van het plan ben ik nog steeds boos.

Marjoleine: Ik zie veel bevestiging in dit proces, ik weet goed hoe de gemeente werkt en dat is niet altijd positief. Uiteindelijk word je door de gemeente door het blok gezet om mee te werken in dit proces. Ik had mezelf overtuigd van dat ik vertrouwen in het proces kon hebben. De kaping van het plan door Woonzorg Nederland was voor mij een bevestiging dat het geen serieus proces was en het vertrouwen was daardoor weg. Er zijn mooie plannen neergelegd. Helaas heb ik niet het gevoel dat het iets heeft opgeleverd.

Paul: iedereen heeft een eigen visie neergezet met goede onderbouwing, dit helpt in participatie. Het is jammer dat ik pas laat in het proces aan tafel ben gekomen. Ik ben blij dat openlijk is benoemd hoe het is ervaren, zodat ik daarop kan reageren. Wat ik zie als vrij uniek is dat de gemeente geld beschikbaar heeft gesteld voor de participatie en schetsontwerpen.

Eric: Ik spreek namens veel mensen uit Duiven, o.a. vanuit de meer dan 2350 respondenten. Het begrip concurrentiegerichte dialoog, vandaag door Ton ingebracht, heeft niets van doen met een zorgvuldig participatieproces en verrast me. Ik zie een oude bestuurscultuur waarin nieuwe dingen worden geprobeerd door de gemeente. Op die manier is het risico dat participatie een veredelde inspraakronde is om de weerstand weg te nemen. Hoe het proces liep heeft getornd aan het vertrouwen, maar ik heb wel hoop dat er een goede keuze gemaakt kan worden die aansluit bij wat de inwoners van Duiven willen, in een open en transparante besluitvorming. Ook hoop ik dat de verschillen tussen de plannen duidelijk worden gepresenteerd. Bestuurlijke vernieuwing is hard nodig in Duiven.

Acties

	Post-its van de inloopavond worden uitgetypt.
	Alle plannen kunnen nog een laatste versie aanbieden naar aanleiding van de laatste inzichten.
	Het verslag van 21 september blijft hetzelfde. Deelnemers kunnen daaraan wel reactie toevoegen en een beschrijving van het gevoel over het proces.
	Deadline voor aanbieden van aangepaste plannen en reactie op verslag is komende maandag 25 oktober.
	Filmpjes op de website zetten met een verwijzing naar de stukken (kan dus meteen nadat de stukken beschikbaar zijn)
	Beantwoording van de vragen sturen. (deze week)

Aanvullingen na het verslag van 21 september en 20 oktober

Monica van Hummel:
Waarom worden in de verslagen alle uitspraken van Woonzorg volledig uitgeschreven als ter zake doende argumenten en al mijn argumenten samen gevat in een conclusie van emotie of mening? Het gaat niet alleen om dit verslag maar ik bedacht me waar komt het gevoel van dat ik me niet gehoord voel. Daardoor dus.
Als ik terug kijk vind ik nergens terug:
Mijn uitspraak dat een groene en ruimtelijke beleving zo veel meerwaarde heeft dan stenen.
Iemand van de Nederlandse Raad van Winkelcentra (NRW) aangeeft dat woningen in op een horecaplein alleen tot problemen leidt en bewoning door “ouderen” dit niet minder maakt. Voorbeelden te over.
Indien Woonzorg zoveel belang hecht aan woningen bouwen in plaats van winst maken vind ik geen steekhoudend argument vind als je grond voor sociale woningbouw koopt van de gemeente op een stuk waar juist ouderen nu ook al goede zog ontvangen en ze deze grond weer verkopen tegen een commerciële marktwaarde omdat het te ver weg zou zijn van de voorzieningen? Arts, apotheek en therapeut zit daar veel dichter bij dan in het centrum. Maar als we er van uit gaan dat ze niet naar het centrum zouden kunnen lopen dan hebben we het dus niet over de actieve oudere maar over de zorgbehoevende ouderen. Beetje verwarrend. Daar werd direct op gereageerd dat we het daar nu niet over hadden. Maar zo snel afgekapt gaf me wel een unheimisch gevoel.
Er zijn zoveel mensen die nu rond het horecaplein wonen die iedereen adviseren niet op het horecaplein te willen wonen, waarom worden deze mensen niet gehoord, waarom vinden we deze genoemde problemen nergens terug in de verslagen. Is hier onderzoek naar gedaan? Deze groep voelt zich niet gehoord door de gemeente in de klachten.
Het argument dat Duiven met alle nieuwbouw plannen zo groot wordt dat een ruim winkelgebied ook nodig is ofwel ruimte in het winkelgebied om te ondernemen.
Een winkelgebied geen woonwijk is anders dan toegevoegd aan winkels.
Allemaal zaken die ik gaande weg genoemd heb maar niet terug te vinden zijn in de verslagen.
Uiteraard weten wij er misschien nog van, maar de Raad die kiest ziet alleen het verslag waarin nu staat “ik wist het niet”’ gechargeerd uiteraard.

Paul Lubbers, Woonzorg Nederland:
Ik geef een reactie om eerdere onwaarheden (over de grond van Thuvine) te rectificeren:

Woonzorg Nederland heeft goede ervaringen met de combinatie van horeca/winkels en senioren. Zowel in dorpen zoals ’s-Heerenberg en Arkel als grote steden heeft Woonzorg Nederland seniorenwoningen boven of nabij de horeca/winkels. Wij merken dat hier een specifieke doelgroep op afkomt. In bijvoorbeeld ’s-Heerenberg merken wij dat huurders specifiek kiezen voor een locatie op het Stadsplein, het klooster Gouden Handen of een locatie aan de rand van het centrum. Voor alle 3 deze locaties zien wij andere huurders. De toekomstige huurders dienen van te voren op de hoogte te zijn van de overige functies in de omgeving. Woonzorg zal dit dan ook in de verhuurbrochure/website vermelden. De bewoners die kiezen voor een centrumlocatie kiezen deze locatie omdat er voorzieningen in de buurt zijn, maar ook omdat er wat te kijken is. Senioren zijn vaker overdag thuis en zijn blij als er wat gebeurt in de omgeving.

Het is onjuist dat Woonzorg Nederland de grond voor Thuvine van de gemeente gekocht tegen een sociale grondprijs. Woonzorg Nederland was reeds eigenaar van de oude gebouwen op Thuvine en heeft de kosten voor sloop en bouwrijp maken betaald. Woonzorg Nederland heeft geen winst op de grond gemaakt aangezien de boekwaarde van de bestaande bebouwing en de sloopkosten vele

malen hoger waren dan de grondquote die onder de nieuwbouw geboekt kon worden en waarvoor Woonzorg Nederland de grond voor de koopappartementen heeft verkocht.

Woonzorg Nederland heeft op de locatie Thuvine, in de periode 2004-2010 een plan ontwikkelt waarbij een aantal zaken een rol speelden: 1. Gemixt programma met: intramurale zorg, sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Dit om alle typen senioren te kunnen huisvesten nabij de zorg. 2. Doordat de wetgeving is gewijzigd mag een woningcorporatie geen koopwoningen meer realiseren en heeft Woonzorg Nederland de locatie door een commerciële ontwikkelaar moeten laten ontwikkelen. 3. Woonzorg Nederland was eigenaar van de locatie en heeft de oude gebouwen moeten slopen. Om deze sloop- en bouwrijp maak kosten deels te kunnen dekken is ook een klein deel koopwoningen opgenomen. Hiermee werd het negatieve resultaat op het project verkleind om het project haalbaar te maken.

Op de locatie Thuvine konden slechts 15 woningen bijgebouwd worden met de gemeente wordt gezocht naar een locatie met grotere aantallen om aan de woningbehoefte te voldoen.

Marjoleine Snaas:

Aanvulling op verslag en reflectie.

Dit is nu de zoveelste keer dat er in de verslaglegging zaken niet vermeld worden en ik daar aanvullingen op moet geven. Het lijkt wel of het niet belangrijk is wat ik zeg of inbreng.
Ik heb zeker veel meer ingebracht dan dat ik vind dat er een vertrouwensbreuk is. Jammer dat het op deze manier zo gebagatelliseerd wordt en niet verder uitgeschreven is.
Ik had aangegeven dat er niet alleen een vertrouwensbreuk is naar WZN maar ook richting gemeente.
Heb ik er vertrouwen in dat nu alles goed komt……nee. Mijn vertrouwen in WZN, de projectleider en de wethouder is totaal verdwenen, ik heb hier teveel meegemaakt om daar weer vertrouwen in de geven/krijgen. Ook het vervolgproces heb ik geen vertrouwen in. Mijn voorstel om onze plannen in de Elshofpassage te hangen zodat alle inwoners daar rustig kunnen kijken werd al direct afgeschoten en verdere medewerking zal er vast niet komen.
Wat mij betreft is deze bijeenkomst van 20 oktober de laatste, ik heb genoeg van het toneelstukje en sluit ik af met de opmerking mijn gevoel (dat het allemaal een vooropgezet plan is geweest) er vrees ik niet ver naast zat. Mijn vragen van eind april zijn nog steeds niet beantwoord en er werd geprobeerd dat allemaal mondeling af te doen. Een wethouder die zich verschuild achter een participatie traject, een projectleider die vanaf de eerste ontmoeting boos en beledigd is en die zich na drie bijeenkomsten (gelukkig) niet meer liet zien. Wij moesten zelf van alles regelen om de publiciteit te krijgen. Het artikel met de vier plannen in de krant, de filmpjes, zelfs de ruimte om de plannen aan de burgers te presenteren zijn door ons voorgesteld. De filmpjes die nog steeds niet klaar zijn en waar waarvan we staande de vergadering vernamen dat ze nog ergens in een mailbak hangen van de projectleiding. Zelfs nog een opmerking dat mijn mailadres niet in beeld mocht komen. Hoezo niet? Nee de filmpjes verwijzen naar de gemeentesite. Dat mailadres heb ik gewoon van doorgegeven dat ik dat erin wilde hebben zodat ik ook in contact met burgers kon komen via de mail.
In het begin van het proces had ik al aangegeven dat ik uitgebreide notulen wilde hebben. Daarvan is toe gezegd, was niet nodig etc. Het lijkt wel of er bewust op deze manier een sfeer geschapen is alsof ik alleen maar heb gemopperd. Meer dan eens heb ik positieve zaken aangedragen, meegewerkt, ideeën ingebracht.
Ik kan en zal niet voor de andere twee burger deelnemers spreken maar die zullen bovenstaande opmerkingen vast onderschrijven.

Ik wil deze opmerkingen die ik net opgenoemd heb in het verslag terug zien en dat verslag moet mijns inziens ook toegevoegd worden aan “het boekje”, zodat iedereen kan lezen hoe in ieder geval mijn mening over dit hele proces is. Maar voor dat gebeurt wil ik het verslag nog zien. Zomaar doorsturen zonder dat wij het allemaal hebben gezien en hebben goedgekeurd is niet de bedoeling.

Gemeente Duiven

COLLEGEVOORSTEL 201513502

Onderwerp	:	Kennisgeving Vitaal Centrum Duiven

Zaak- & documentnr.	:	Z/20/067595/ADV/21/201513502	**Opsteller**	:	Evelien Haak
Portefeuillehouder	:	T.J. Spaargaren	**Team**	:	Ruimtelijke ontwikkeling

Openbaarheid	:	openbaar met ingang van verzending kennisgeving
Afstemming met	:	ambtelijk opdrachtgever VCD

Samenvatting
Middels bijgaande kennisgeving wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de tussenstap die het college neemt in het proces richting een raadsvoorstel inzake Vitaal Centrum Duiven fase 4.

Beslispunten
1. Bijgaande kennisgeving aan de gemeenteraad over een tussenstap in het proces voor fase 4 Vitaal Centrum Duiven vast te stellen.

Aanleiding
Door uw college werd beoogd om deze week een raadsvoorstel in procedure te brengen inzake het project Vitaal Centrum Duiven. De afgelopen week zijn door verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van de laatste fase van het centrale deel van het centrum, fase 4. Dit heeft ertoe geleid dat het proces voor fase 4 iets anders kan worden ingestoken. Deze tussenstap in het proces leidt ertoe dat er nu nog geen integraal raadsvoorstel wordt voorgelegd aan de raad, maar dat we u voor de raadsbehandeling van 20 juli aanstaande meerdere scenario's voor fase 4 gaan voorleggen.

Beoogd effect
Het informeren van de gemeenteraad over de stand van zaken in het project Vitaal Centrum Duiven fase 4.

Argumenten
1.1 De voorgestelde tussenstap doet recht aan een zorgvuldige afweging van de alternatieve plannen voor fase 4 die onder de aandacht zijn gebracht van het college.
De afgelopen week zijn door verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van de laatste fase van het centrale deel van het centrum, fase 4. Dit betreft plannen van drie verschillende initiatiefnemers. De komende weken worden deze alternatieven op een rij te zetten zodat we deze aan u kunnen voorleggen. Het gaat hierbij om de volgende scenario's:

- Het plan van Woonzorg Nederland
- Het plan om van fase 4 een park te maken
- Het bouwen van een substantieel aantal appartementen met meer ruimte voor groen en meer ruimte voor het plein (1 of 2 varianten)

Er zijn gesprekken ingepland met de initiatiefnemers om ze te betrekken bij het omschrijven van deze scenario's. Dit moet resulteren in een notitie waarmee de verschillende scenario's tegen elkaar kunnen worden afgewogen.

Kanttekeningen

1.1 De voorgestelde tussenstap heeft als effect dat er later dan eerder gecommuniceerd een raadsvoorstel voorligt bij uw college.

De planning is gericht op besluitvorming over dit raadsvoorstel door uw college op 15 juni aanstaande, daarmee kan dit voorstel worden ingebracht voor de raadscyclus van juli.

Financiële paragraaf

De kosten voor het uitvoeren van deze tussenstap komen ten laste van de grondexploitatie Vitaal Centrum Duiven.

Participatie en communicatie

Bij het opstellen van de afwegingsnotitie worden de initiatiefnemers van de alternatieve plannen betrokken.

Uitvoering

De planning is gericht op besluitvorming over dit raadsvoorstel door uw college op 15 juni aanstaande.

Bijlagen

201513335 – Kennisgeving aan de gemeenteraad inzake Vitaal Centrum Duiven

COLLEGEVOORSTEL 201516072

Onderwerp	:	Alternatieve plannen fase 4 Vitaal Centrum Duiven

Zaak- & documentnr.	:	Z/20/067595/ADV/21/201516072	**Opsteller**	:	Evelien Haak
Portefeuillehouder	:	T.J. Spaargaren	**Team**	:	Ruimtelijke Ontwikkeling

Openbaarheid	:	Openbaar
Afstemming met	:	ambtelijk opdrachtgever VCD

Samenvatting
De afgelopen periode zijn door drie verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van de laatste fase van het centrale deel van het centrum, fase 4. De afgelopen weken is samen met de initiatiefnemers gewerkt aan een tussenstap over deze mogelijke varianten. Geconcludeerd wordt dat behoefte bestaat aan een nadere verdiepingsslag met de betrokken partijen, zodat middels een zorgvuldig proces de verschillende varianten voor fase 4 in beeld worden gebracht voor besluitvorming door college en gemeenteraad.

Beslispunten
1. Kennis te nemen van bijgevoegde notitie inzake de uitgevoerde tussenstap met de initiatiefnemers over mogelijke varianten voor fase 4 van het centrumplan;
2. De ambtelijke organisatie opdracht te geven om met de indieners van de drie alternatieve plannen een verdiepingsslag te maken en het proces hiertoe op voorhand af te stemmen met de initiatiefnemers;
3. Deze verdiepingsslag tezamen met het plan van Woonzorg Nederland aan de raad aan te bieden, na het zomerreces.

Aanleiding
De afgelopen periode zijn door drie verschillende initiatiefnemers alternatieve plannen onder de aandacht gebracht voor de invulling van de laatste fase van het centrale deel van het centrum, fase 4. Uw college heeft hierop besloten tot een tussenstap in het proces. Met deze tussenstap wordt beoogd de alternatieve plannen te kunnen meewegen in de besluitvorming over de invulling van de fase 4, door college en gemeenteraad. De afgelopen weken is gewerkt aan de door u gevraagde tussenstap in het proces.

Beoogd effect
Middels een zorgvuldig proces de verschillende varianten voor fase 4 in beeld brengen voor besluitvorming door uw college en vervolgens de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 Deze notitie (bijlage 1) geeft een indruk van de wijze waarop invulling is gegeven aan deze tussenstap.

Inmiddels hebben er twee gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Een eerste gesprek waarbij de initiatiefnemers in de gelegenheid zijn gesteld hun plan toe te lichten.

Op basis van dit gesprek en de door de initiatiefnemers aangereikte stukken zijn de 3 initiatieven en het voorstel van Woonzorg Nederland beknopt samengevat in woord en beeld. Dit om de verschillende plannen vergelijkbaar te maken. Vervolgens heeft afgelopen donderdag 3 juni een tweede gesprek plaatsgevonden. Hierbij was voor de initiatiefnemers de ruimte om te reageren op de samenvatting van hun alternatieve plan. Gelet op het korte tijdsbestek tussen het aanreiken van de stukken en het overleg, waren de initiatiefnemers niet in de gelegenheid tijdens het overleg inhoudelijk op deze stukken te reageren. In reactie daarop is de initiatiefnemers ruimte geboden voor een schriftelijke reactie op deze stukken.

Naast de beschrijving van de plannen op hoofdlijnen is afgesproken dat een analyse van de plannen plaatsvindt aan de hand van zes criteria. Voor alle vier de plannen wordt per criterium een kwalitatieve beschrijving gegeven. Deze eerste analyse is ambtelijk in concept uitgevoerd. Gelet op de beoogde planning betekent dit dat er geen tijd en ruimte is, deze analyse voorafgaand aan de collegebehandeling van het beoogde raadsvoorstel met de initiatiefnemers af te stemmen.

2.1 Met een verdiepingsslag wordt recht gedaan aan de inbreng en inzet van de initiatiefnemers.

Door uw college werd beoogd om deze week een raadsvoorstel in procedure te brengen inzake het project Vitaal Centrum Duiven. Gelet op de openstaande vragen vanuit de initiatiefnemers, de behoefte aan afstemming van de analyse van de plannen, inhoudelijke verdieping, en het belang van een zorgvuldig traject wordt voorgesteld de ambtelijke organisatie de opdracht te geven tot een verdiepingsslag met zowel de indieners van de alternatieve plannen als met Woonzorg Nederland.

2.2 Het heeft de voorkeur het proces om te komen tot de voorgestelde verdiepingsslag op voorhand af te stemmen met de initiatiefnemers.

De afgelopen weken is onder hoge tijdsdruk gewerkt aan de stappen zoals in bijgaande notitie vastgelegd. De initiatiefnemers hebben in de gesprekken aangegeven zich in zekere mate overvallen te hebben gevoeld door de snelheid van dit proces. Voorgesteld wordt de te zetten vervolgstappen in het kader van de verdieping met initiatiefnemers af te stemmen, zodat dit proces op voorhand voor alle partijen helder is.

3.1 Een zorgvuldig proces heeft de voorkeur boven onnodige tijdsdruk.

Nu de agendacommissie inmiddels heeft uitgesproken dat het raadsvoorstel Vitaal Centrum in twee ronden zal worden behandeld, is besluitvorming door de gemeenteraad voor de zomer niet langer aan de orde. Daarmee vervalt ook de noodzaak om voor het zomerreces een raadsvoorstel in procedure te brengen. Het is daarmee zowel onwenselijk als onnodig het proces met de initiatiefnemers in tijd onder druk te zetten.

Kanttekeningen

1/2/3 Een zorgvuldige afweging van alternatieve plannen is van invloed op de oorspronkelijk beoogde voortgang met Woonzorg Nederland.

Uw college heeft d.d. 13 april 2021 een intentieovereenkomst gesloten met Woonzorg Nederland over het realiseren van circa 40 sociale huurappartementen voor senioren op de locatie fase 4. De planning van deze overeenkomst is erop gericht om in 2022 te kunnen starten met de bouw van het pand. Als gevolg van de zorgvuldige afweging van alternatieve plannen die zijn ingediend ontstaat er onduidelijkheid voor Woonzorg Nederland, die van invloed is op de beoogde voortgang.

Financiële paragraaf
De kosten voor deze verdiepingsslag komen ten laste van de grondexploitatie Vitaal Centrum Duiven.

Participatie en communicatie
Het beoogde vervolgproces wordt op voorhand afgestemd met de initiatiefnemers.

Uitvoering
De planning van deze verdiepingsslag is gericht op het aanleveren van een raadsvoorstel na het zomerreces.

Bijlage

201516908 - Notitie “Tussenstap Participatie VCD Fase 4”

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 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. 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.

ruimtelijke denkers
wissing

Vitaal Centrum Duiven

Datum	3 december 2021
Opdrachtgever	Gemeente Duiven
Auteur	P. Kalsbeek
Betreft	Advisering

Achtergrond van de vraag

In 2008 is door Wissing het stedenbouwkundig plan Vitaal Centrum Duiven opgesteld. Dit plan is (met 3 andere plannen) in de vorm van een referendum voorgelegd aan de inwoners van de gemeente, en met een overgrote meerderheid gekozen als voorkeursplan (78% van de stemmen). Sindsdien wordt in een intensieve samenwerking tussen de gemeente, Wissing en overige partners gewerkt aan de invulling van dit plan. De supervisie op de kwaliteit van de ontwikkeling en inrichting berust bij Wissing.



Vitaal Centrum Duiven – stedenbouwkundig plan

Onlangs is begonnen met de afronding van het Remigusplein, In juni 2021 is een initiatief van bewoners gepresenteerd om het Remigiusplein van een alternatieve afronding te voorzien. In oktober 2021 zijn enige aanpassingen aangebracht aan de plannen. De gemeente heeft vervolgens aan de supervisor verzocht om een advies uit te brengen inzake de alternatieven. In bijgaand advies worden de initiatieven en aanpassingen vanuit stedenbouwkundige kwaliteit beoordeeld.

De voorstellen
Informatie o.b.v. Factsheet 27 mei 2021 en toegezonden informatie 14-10-2021

1. Woonzorg Nederland
2. Gebruikspark
3. Functionele gebruiksruimte en park
4. Meer groen, gebruiksruimte met woningbouw

Stedenbouwkundige en architectonische criteria:

Bij de beoordeling van de ingediende alternatieven is gekeken naar de oorspronkelijke intenties van het plan Vitaal Centrum Duiven. Tevens wordt gekeken of plannen op een interessante wijze een aanvulling bieden die niet is voorzien in het stedenbouwkundig plan. Daarbij horen bijvoorbeeld onderwerpen als:

- ✓ In hoeverre wordt het dorpscentrum in functioneel-ruimtelijke en visueel-ruimtelijke wijze aantrekkelijk afgerond;
- ✓ In hoeverre worden de 'beloftes' van het referendumplan ("een uitnodigend dorpshart") ingelost;
- ✓ Stedenbouwkundig: afronding van het Remiugiusplein (massa-opbouw)
- ✓ Ruimtelijke kwaliteit (mooie straten, architectuur conform toetsingsdocument 'Spelregels Architectuur Vitaal Centrum Duiven, mei 2010)
- ✓ Geeft het initiatief in brede zin invulling aan het beoogde 'Uitnodigende dorpshart', zoals voorzien in het referendumplan.

Beoordeling

1. Woonzorg Nederland

Het initiatief van Woonzorg Nederland is in een reeks gesprekken met gemeente/supervisor tot stand gekomen. Waar een eerdere planvariant geheel voldeed aan de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het plan Vitaal Centrum Duiven, wijkt het nu voorliggende plan daarvan af. Het plan Woonzorg Nederland voldoet dus gedeeltelijk aan de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het plan Vitaal Centrum Duiven. De oorspronkelijk beoogde massa van het bouwblok is gereduceerd, ten gunste van de realisatie van 2 zogenaamde 'klimaatpleinen' in de openbare ruimte:

- o een pleintje in de vorm van een verbreding van de Pastoriestraat
- o uitbreiding Remigiusplein zuidzijde

Criterium afronding van het Remiugiusplein:
De uitbreiding van het Remigiusplein is een substantiële verruiming van het plein zoals dat gedacht was in het stedenbouwkundig plan vitaal centrum Duiven. In het voorstel Woonzorg Nederland is deze ruimte groen ingericht. Hoewel de maat en de inrichting van deze ruimte niet correspondeert met het stedenbouwkundig plan, is dit een denkbare variant, die kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Dit hangt samen met een goede 'wandvorming' van het plein, een functioneel programma waarmee een wisselwerking ontstaat tussen gebouw en plein en een passende functionaliteit van het plein zelf. De toevoeging van een paviljoen halverwege de pleinruimte zorgt voor enige afrondende massa van het Remigiusplein. Dit wordt door de supervisor gezien als een noodzakelijke toevoeging om de nu gekozen ruimtelijke opzet te ondersteunen.

Criterium Ruimtelijke kwaliteit
Het pleintje aan de Pastoriestraat is een passende toevoeging aan de kwaliteit van het centrum. Hiermee wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie. Tevens is een kleine binnentuin geprojecteerd om een hoge kwaliteit van de woon- en leefomgeving te bieden voor de bewoners van Woonzorg Nederland.
Met de openbare en private klimaatpleinen en binnentuin neemt per saldo de hoeveelheid groen toe en levert het plan een bijdrage aan de ambities op het gebied van klimaatadaptatie, terwijl tevens dat de ambities van het stedenbouwkundig plan overeind blijven. Een passende afronding van het Remigiusplein als een intiem en dorps verblijfsplein en het voorzien van de openbare ruimte van gevarieerde en aantrekkelijke centrumfuncties en kwaliteitsarchitectuur behoren tot de essenties van het plan.

Criterium 'Uitnodigende dorpshart'
Het samenspel van pleintjes en gebouw levert een goede bijdrage aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het centrum. Het plan biedt een weloverwogen programma en heeft zowel in de zin van woningbouwprogramma als buitenruimte-programma een meerwaarde aan het centrum. Gebouw en

pleinruimten zijn noodzakelijk om de bestaande ruimte-structuur in het centrum te vervolmaken en tevens een kwalitatief front te bieden tegen de achterkanten van de passage. De ingrepen wijken weliswaar af van de beoogde ruimte-structuur (Vitaal centrum Duiven), maar dragen zeker bij aan de intenties uit dat plan.

2. Park (voorheen: Gebruikspark)

In dit initiatief blijft het resterende terrein groen (zonder specificatie: in de Factsheet wordt de volgende terminologie gebruikt "*ecologisch en gebruiksruimte voor iedereen, kans voor markt, evenementen, bomen, speelruimte voor kinderen en bankjes"*). Het initiatief is in de versie van oktober 2021 iets verder verbeeld, maar de ingrediënten zijn ongewijzigd.

Criterium afronding van het Remiugiusplein:
Het initiatief draagt niet bij aan een afronding, maar laat de huidige open ruimte onbebouwd. Het beoogde intieme verblijfsplein (een dorps plein met functies en historische bebouwing rondom) komt niet tot stand. In stedenbouwkundig opzicht ontstaat een overgedimensioneerde ruimte, met prominent zicht op de 'achterkant' van de Elshofpassage. De beoogde straten als verbindingen tussen de verschillende plekken in het dorpscentrum komen te vervallen. De genoemde onderwerpen (ecologisch, bomen, speelruimte voor kinderen en bankjes) maken al onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan, op het plein, dan wel in het 'Woonpark'.

Criterium Ruimtelijke kwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit (van de gebouwde omgeving) zal t.o.v. de huidige situatie niet toenemen, omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd. Er zullen geen mooi plein of mooie straten ontstaan.

Criterium 'Uitnodigende dorpshart'
Grote open (overgedimensioneerde) ruimten zijn tegenstrijdig met de gedachte van een uitnodigend dorpscentrum. Dit is ook de reden waarom in het referendumplan bewust is gekozen voor een 'schaalverkleining' van de aanwezige ruimten. Een goed gedimensioneerd dorpsplein met aantrekkelijke architectuur is het hart van het dorp. Dit is ook waarom bewoners in het referendum in overgrote meerderheid kozen voor het plan Vitaal Centrum Duiven.

3. Dorpshart voor ieder1

In dit initiatief wordt de pleinruimte van het Remigiusplein flink vergroot (t.o.v. het referendum-plan). Wel wordt er woningbouw toegevoegd tegen de Elshofpassage aan. Het gebouw heeft een 'haak-vormige' plattegrond, met parkeerplaatsen op het achterterrein. Met het gebouw wordt een wand gevormd aan de zuidzijde van het Remigiusplein en het zuidelijk gedeelte van de Pastoriestraat. De resterende ruimte wordt ingericht als verblijfsruimte (de impressies laten een verhard plein zien met een bomen-grid).

Criterium afronding van het Remiugiusplein
Het initiatief draagt bij aan een afronding aan de uiterste zuidzijde van het Remigiusplein, maar laat een groot deel van de open ruimte onbebouwd. Het beoogde intieme verblijfsplein (een dorps plein met functies en historische bebouwing rondom) komt niet tot stand. De beoogde straten als verbindingen tussen de verschillende plekken in het dorpscentrum komen te vervallen.
Met dit initiatief is gezocht naar het toevoegen van woonprogramma met een ruimer plein. Hoewel de impressies er op het eerste gezicht aangenaam uitzien, maken die niet inzichtelijk dat de eigenlijke pleinruimte veel groter is dan wordt gesuggereerd. Er ontstaat een overgedimensioneerde ruimte in plaats van een uitnodigend plein dat past bij de schaal van Duiven

Criterium Ruimtelijke kwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit moet tot stand komen door de architectuur van het gebouw en de inrichting van het plein. In tegenstelling tot het gedachtengoed van Vitaal Centrum Duiven is er geen geleidelijke opbouw van straten die naar een centrumpleintje toe leiden. Er worden geen mooie straten toegevoegd. De architectuur is niet conform het toetsingsdocument. Daarbij zal door de positionering van het parkeerterrein de huidige autovrije straat (vanaf de Kastanjelaan) een autostraat worden. Dat druist in tegen het gedachtegoed van een

overwegend autovrij (op verblijf gericht) centrumgebied. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal daardoor onder druk komen te staan. Tenslotte is het nog onduidelijk of met de beoogde situering de functionaliteit van de Elshofpassage in tact blijft (laden/lossen).

Criterium ‘Uitnodigende dorpshart’
Grote open (overgedimensioneerde) ruimten zijn tegenstrijdig met de gedachte van een uitnodigend dorpscentrum. Dit is ook de reden waarom in het referendumplan bewust is gekozen voor een ‘schaalverkleining’ van de aanwezige ruimten. Een goed gedimensioneerd dorpsplein met aantrekkelijke architectuur is het hart van het dorp. Hoewel de suggestie wordt gewekt dat het toevoegen van bebouwing tegen de Elshofpassage vorm geeft aan het Remigiusplein is dat niet het geval.

4. Koeltepark Duuve

Dit plan ontleent enkele elementen uit de voorgaande variant, maar waarbij de bebouwing tegen de Elshofpassage is weggelaten. In de toelichting wordt de nadruk gelegd op een inrichting ten behoeve van klimaat (water en bomen, ter voorkoming hittestress). Tevens wordt aangegeven dat hiermee het centrum ‘weer 1 geheel wordt’. Wat daarmee wordt bedoeld blijft onduidelijk. De impressies tonen een overwegend lege ruimte, die met bomen en gebruiksfuncties op het plein moet worden veraangenaamd.

Criterium afronding van het Remiugiusplein:
Het initiatief draagt niet bij aan een afronding, maar laat de huidige open ruimte onbebouwd. Het in Vitaal Centrum Duiven beoogde intieme verblijfsplein (een dorps plein met functies en historische bebouwing rondom) komt niet tot stand. In stedenbouwkundig opzicht ontstaat een overgedimensioneerde ruimte, met prominent zicht op de ‘achterkant’ van de Elshofpassage. De in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan beoogde straten als verbindingen tussen de verschillende plekken in het dorpscentrum komen te vervallen.

Criterium Ruimtelijke kwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit (van de gebouwde omgeving) zal t.o.v. de huidige situatie niet toenemen, omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd. De impressies willen de suggestie wekken dat een op klimaatadaptatie toegespitste inrichting iets moois kan opleveren. Op zich klopt dat en een inrichting als ‘klimaatplein’ is reeds voorzien in het stedenbouwkundig plan. Maar de over-dimensionering van het plein en het ontbreken van een goede afronding van het Remigiusplein zullen niet tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit leiden.

Criterium ‘Uitnodigende dorpshart’
Grote open (overgedimensioneerde) ruimten zijn tegenstrijdig met de gedachte van een uitnodigend dorpscentrum. Dit is ook de reden waarom in het referendumplan bewust is gekozen voor een ‘schaalverkleining’ van de aanwezige ruimten. Een goed gedimensioneerd dorpsplein met aantrekkelijke architectuur is het hart van het dorp. Dit is ook waarom bewoners in het referendum in overgrote meerderheid kozen voor het plan Vitaal Centrum Duiven. Met dit planvoorstel Koeltepark blijft ook de huidige achterkantsituatie van de passage bestaan, waardoor het ‘uitnodigende karakter’ onvoldoende uit de verf zal komen.

SAMENVATTING

Opdrachtgever: Gemeente Duiven
Plannaam: Vitaal Centrum Duiven

Auteurs: GR & JK
Datum aanmaken: 19-10-2021
Laatst bewerkt: 24-11-2021
Status: Concept

De gemeente Duiven is eigenaar van een stuk grond tussen de Elsenhofpassage en het Remigiusplein in het centrum van Duiven. Het stuk grond is nu braakliggend en de gemeente wil het tot ontwikkeling brengen. Woonzorg en de gemeente hebben voor deze locatie een programma van 35 zorgappartementen laten ontwerpen. Uit de participatiesessies die de gemeente heeft gevoerd zijn drie alternatieven plannen naar voren gekomen. Hiermee zijn er vier plannen voor het gebied.

Programma varianten
Variant 1 (Woonzorg):
- 7 sociale huurappartementen (woonzorg) (70-75 m² gbo)
- 27 sociale huurappartementen (woonzorg) (60-65 m² gbo)
- Paviljoen met gebruiksfunctie (commercieel)
- Park en (private) binnentuin
- 5 parkeerplaatsen

Variant 2 (Groenpark):
- Park

Variant 3 (Duivens dorpshart)
- 8 huurappartementen (70 m²)
- 9 huurappartementen (60 m²)
- 4 rijwoningen (koop, 130 m²)
- 24 parkeerplaatsen (maaiveld)
- 320 m² bvo commerciële ruimten
- Park (halfverharding) met verdiept zitkuil
- Aanpassen horecaplein en verplaatsing standbeeld

Variant 4 (Duuve Koeltepark)
- Park (halfverharding) met verdiept zitkuil
- Aanpassen horecaplein en verplaatsing standbeeld

Variant 5 (combinatie woonzorg & Dorpshart)
- Programma conform variant 1
- Openbare inrichting conform variant 3

Ter referentie is ook deze locatie gefilterd uit de meest recente doorrekening voor het Vitaal Centrum Duiven. Deze grondexploitatie is als referentiescenario 0 opgenomen.

Werkwijze:
Voor de doorrekening van de vier varianten heeft Stadkwadraat een globale doorrekening gemaakt. Hiervoor is waar mogelijk aangesloten bij de eerdere planeconomische verkenning die Stadkwadraat voor het gebied heeft uitgevoerd. Voor het plangebied, programma en ruimtegebruik heeft Stadkwadraat aansluiting gezocht bij de ontvangen stukken. Waar nodig zijn enkele aannames en globale metingen gedaan door Stadkwadraat om plangebied en ruimtegebruik te bepalen. Stadkwadraat heeft een vastgoedexploitatie opsteld, waarbij voor de sociale huur een vaste grondprijs van € 10.000 per woning is opgenomen. Voor koopwoningen en commerciële functies is een residuele grondwaardeberekening opgesteld op basis van actuele cijfers. Voor de kostenbegroting is afgeweken van de eerdere doorrekening van Stadkwadraat omdat de kosten voor fase 4 hierin gegroepeerd met de kosten voor de eerdere fases zijn gepresenteerd en grotendeels al boekwaarden zijn. In de kostenbegrotingen voor de verschillende varianten zijn alleen geprognosticeerde bedragen gepresenteerd. De reeds gerealiseerde boekwaarden (bijvoorbeeld sloop, verwerving) hebben geen onderscheidend vermogen, aangezien ze in alle varianten van toepassing zijn.

Doorrekening:
In drie scenario's wordt het gebied aangewend voor woningbouw. In deze scenario's is sprake van een positief saldo. Het scenario Woonzorg (1) kent een saldo van ca. € 65.000, het scenario Duivens Dorpshart (3) van ca. €205.000 en de combinatie (5) een nagenoeg neutraal saldo. Dit verschil ontstaat doordat scenario 3 ook markt woningen worden gerealiseerd.

De twee overige scenario's wordt het plan volledig ingericht als openbare ruimte. Dit scenario leidt uiteraard tot een negatief saldo. In alle scenario's wordt een parkachtige inrichting gerealiseerd. Dit bedrag vertegenwoordigd het grootste deel van de geprognosticeerde grondexploitatiekosten

De doorrekening van Stadkwadraat is uitgevoerd op basis van de globale kaders die de gemeente heeft meegegeven en moet dus ook worden beschouwd als een indicatieve verkenning van de kosten en opbrengsten van de verschillende scenario's. Stadkwadraaat heeft aannames gemaakt voor plangebied en ruimtegebruik, en de marktwaarden, stichtingskosten en grondexploitatiekosten zijn gebaseerd op kengetallen en gemiddelden. De gepresenteerde resultaten moeten geïnterpreteerd worden als indicatie van de financiële effecten en niet als gedetailleerde raming.

Risico's en kanttekeningen
Stadkwadraat heeft op basis van de ontvangen plannen enkele kansen en risico's geïnventariseerd. Dit betreft geen uitputtend overzicht.

De expeditiestrook achter het plangebied blijft in alle scenario's gehandhaafd. Het ligt voor de hand om deze op te waarderen. Hiervoor is een stelpost opgenomen.
Het getekende appartementengebouwen kennen door de onregelmatige vorm weinig repetitie en een relatief lage efficiëntie. De bouwkosten zijn daardoor relatief hoog.
In twee van de scenario's wordt een deel van het plan buiten het gestelde plangebied gerealiseerd. Voor deze extra vierkante meters is geen inbrengwaarde meegenomen.
In deze scenario's is een groot, halfverhard park met verdiepte zitkuil voorgesteld. Hierdoor is het park relatief duurder om aan te leggen dan de variant Groenpark waarin niet met halfverharding wordt gewerkt.

SAMENVATTING DOORREKENING REMIGIUSPLEIN DUIVEN					
	Aantal woningen	Niet-wonen [m² bvo]	Grondwaarde	Grondexploitatie kosten	Saldo
VARIANT 0: Stedenbouwkundig gemeente	38	-	€ 380.000	€ 385.700	€ -5.700
VARIANT 1: Woonzorg	35	59	€ 378.500	€ 313.300	€ 65.200
VARIANT 2: Groenpark	0	-	€ -	€ 403.000	€ -403.000
VARIANT 3: Duivens Dorpshart	21	376	€ 679.400	€ 474.100	€ 205.300
VARIANT 4: Duuve Koeltepark	0		€ -	€ 707.700	€ -707.700
VARIANT 5: Combie Woonzorg & Dorpshart	35	-	€ 350.000	€ 358.800	€ -8.800

Variant 1: Woonzorg



Variant 2: Groenpark



Variant 3: Duivens Dorpshart



Variant 4: Duuve Koeltepark



Variant 5: Combie Woonzorg & Dorpshart



GRONDEXPLOITATIE

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
Variant:	VARIANT 0: Stedenbouwkundig gemeent	Laatst bewerkt:	24-11-2021
Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 0: Stedenbouwkundig gemeente

100%

VASTGOEDSOORT		WONINGBOUW	
TYPE			Appartement woonzorg
AANTALLEN		38	38

RUIMTEGEBRUIK EENHEID			
Bouwlagen gebouw			3,0
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)		2.158	57
Footprint per eenheid [m²]		1.264	33
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]		**3.792**	100
BVO/GBO factor		0,60	0,60
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]		**2.275**	60

OPBRENGST PER EENHEID		WONINGBOUW	Appartement woonzorg
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			735
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)			
Bruto Aanvangsrendement			3,31%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel			
Verkoopprijs per eenheid		0	**0**
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		**10.135.424**	**266.722**
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		**WONINGBOUW**	
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		**6.465.800**	**170.153**
Aanneemsom per m² bvo		**1.705**	**1.705**
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%
Bijkomende kosten		**684.517**	18.014
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%
Ontwikkelkosten en AK		**321.764**	8.467
Winst en risico (over de omzet)			5%
Winst en risico		**506.771**	13.336
Totaal % over aanneemsom		23%	23%
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		**7.978.853**	**209.970**
Niet verrekenbare btw			**Ja**
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	1.675.559	44.094
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		**9.654.412**	**254.063**
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		**WONINGBOUW**	
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)		481.013	12.658
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658
Grondquote		4,7%	4%
Te hanteren grondwaarde per eenheid		**380.000**	**10.000**

Samenvatting en opmerkingen

- Waterplein
- Kostenlijst niet uitputtend
- Groter plangebied
- Sloop panden oostzijde (niet meegenomen in kostenraming)
- Uitsluitend sociaal programma

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	91%	3.969 m²
Niet uitgeefbaar	9%	387 m²
Totaal		**4.356 m²**
TOEKOMSTIG		**Oppervlak in m²**
Te hanhaven	9%	387 m²
Uitgeefbaar, incl. binnentuin	50%	2.158 m²
Groen	42%	1.811 m²
Verharding	0%	0 m²
Totaal	**100%**	**4.356 m²**



BEGROTING	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	2.158 m²	€ 176	€ 380.000		
Totaal opbrengsten				€ 380.000	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop		PM			Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	38 stks	€ 455	€ 17.300		
Woonrijp maken					
Klinkerverharding	1.000 m²	€ 37	€ 37.000		
Aanleg park	932 m²	€ 245	€ 228.300		
Nadere detaillering	€ 282.600	5%	€ 14.100		
Plankosten en VTU	€ 296.700	30%	€ 89.000		Aanname
Totale kosten		€ 97		€ 385.700	
Saldo				**€ -5.700**	

GRONDEXPLOITATIE

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
Variant:	VARIANT 1: Woonzorg	Laatst bewerkt:	24-11-2021
Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 1: Woonzorg

				75%	22%	3%
VASTGOEDSOORT		**WONINGBOUW**				
TYPE			Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)	Paviljoen	
AANTALLEN		**36**	**27**	**8**	**1**	
RUIMTEGEBRUIK EENHEID						
Bouwlagen gebouw			3,0	3,0	1,0	
Aandeel gemeenschappelijke binnentuin		500	14,3	14,3	-	
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)		**1.973**	56	50	59	
Footprint per eenheid [m²]		1.473	42	36	59	
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]		**4.300**	125	108	59	
BVO/GBO factor		0,60	0,60	0,60	0,85	
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]		**2.595**	75	65	50	
OPBRENGST PER EENHEID		**WONINGBOUW**	Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)	Paviljoen	
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			750	735		
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)					150	
Bruto Aanvangsrendement			2,73%	2,97%	8,00%	
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel						
Verkoopprijs per eenheid		0	**0**	**0**	**0**	
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		**11.373.219**	**329.811**	**296.821**	**93.750**	
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		**WONINGBOUW**				
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		**7.284.583**	**211.750**	**189.667**	**50.000**	
Aanneemsom per m² bvo		**1.694**	**1.694**	**1.751**	**850**	
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%	11%	16%	
Bijkomende kosten		**803.804**	23.293	20.863	8.000	
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%	4,5%	4,5%	
Ontwikkelkosten en AK		**363.977**	10.577	9.474	2.610	
Winst en risico (over de omzet)			5%	5%	5%	
Winst en risico		**568.661**	16.491	14.841	4.688	
Totaal % over aanneemsom		24%	24%	24%	31%	
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		**9.021.026**	**262.110**	**234.845**	**65.298**	
Niet verrekenbare btw			**Ja**	**Ja**	**Nee**	
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	1.880.703	55.043	49.317	0	
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		**10.901.729**	**317.153**	**284.162**	**65.298**	
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		**WONINGBOUW**				
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)		471.490	12.658	12.658	28.453	
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658	2.658	0	
Grondquote		4,1%	3%	3%	30%	
Te hanteren grondwaarde per eenheid		**378.452**	**10.000**	**10.000**	**28.453**	

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	89%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	11%	387 m²
Totaal		**3.665 m²**
TOEKOMSTIG		**Oppervlak in m²**
Te hanhaven	11%	387 m²
Uitgeefbaar, incl. binnentuin	54%	1.973 m²
Groen	33%	1.193 m²
Verharding	3%	113 m²
Totaal	**100%**	**3.665 m²**



BEGROTING					
	Hoeveelheid	**€ / eenheid**	**Kosten**	**Totalen**	**Toelichting**
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	1.973 m²	€ 192	€ 378.500		
Totaal opbrengsten				€ 378.500	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	36 stks	€ 455	€ 16.400		Conform grex gemeente
Woonrijp maken					
Aanleg parkeerplaatsen	5 stks	€ 3.000	€ 15.000		Stelpost per plaats
Opwaardering expeditiestrook	1 stks	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanleg park					
Groen en water	1.014 m²	€ 125	€ 126.700		85% van oppervlakte, hoogwaardig centrumpark
Paden	179 m²	€ 60	€ 10.700		15% van oppervlakte
Bomen	20 stks	€ 570	€ 11.400		1 per 50 m² groen en water
Micromilieu	1.193 m²	€ 30	€ 35.800		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Plankosten en VTU	€ 241.000	30%	€ 72.300		Aanname
Totale kosten		€ 96		€ 313.300	
Saldo				**€ 65.200**	

Samenvatting en opmerkingen

- Zeer hoogwaardige parkinrichting met water
- Private binnentuin
- Volledig sociaal woonprogramma
- Commercieel programma in parkpaviljoen
- Geen parkeren voor bewoners
- Klein positief saldo op de grondexploitatie

GRONDEXPLOITATIE			
Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
Variant:	VARIANT 2: Groenpark	Laatst bewerkt:	24-11-2021
Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 2: Groenpark

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	89%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	11%	387 m²
Totaal		**3.665 m²**
TOEKOMSTIG		**Oppervlak in m²**
Te hanhaven	11%	387 m²
Uitgeefbaar	0%	0 m²
Groen	89%	3.278 m²
Verharding	0%	0 m²
Totaal	**100%**	**3.665 m²**



BEGROTING	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	0 m²	€ -	0		
Totaal opbrengsten				€ -	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Woonrijp maken					
Opwaardering expeditiestrook	1 stks	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanleg park					
Groen	2.786 m²	€ 45	€ 125.000		85% van oppervlakte
Paden	492 m²	€ 60	€ 30.000		15% van oppervlakte
Bomen	56 stks	€ 570	€ 32.000		1 per 50 m² groen
Micromilieu	3.278 m²	€ 30	€ 98.000		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Plankosten en VTU	€ 310.000	30%	€ 93.000		Aanname
Totale kosten		€ 123		€ 403.000	
Saldo				**€ -403.000**	

Samenvatting en opmerkingen

- Geen vastgoedontwikkeling
- Standaard centrum parkinrichting
- Totale kosten indicatief begroot op ca. € 403.000

GRONDEXPLOITATIE

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
Variant:	VARIANT 3: Duivens Dorpshart	Laatst bewerkt:	24-11-2021
Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

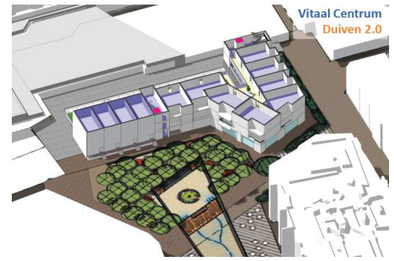
VARIANT 3: Duivens Dorpshart

				38%	38%	19%	5%
VASTGOEDSOORT		**WONINGBOUW**					
TYPE			Appartement sociaal (groot)	Appartement sociaal (klein)	Rijwoning (koop)	Commercieel	
AANTALLEN		**21**	**8**	**8**	**4**	**1**	
RUIMTEGEBRUIK EENHEID							
Bouwlagen gebouw			3,0	3,0	3,0	3,0	
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)		**976**	36	31	79	125	
Footprint per eenheid [m²]		868	36	31	52	125	
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]		**2.603**	108	92	157	376	
BVO/GBO factor		0,72	0,65	0,65	0,83	0,85	
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]		**1.880**	70	60	130	320	
OPBRENGST PER EENHEID		**WONINGBOUW**	Appartement sociaal (groot)	Appartement sociaal (klein)	Rijwoning (koop)	Commercieel	
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			700	650			
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)						175	
Bruto Aanvangsrendement			2,85%	3,13%		8,00%	
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel					2.808		
Verkoopprijs per eenheid		1.460.000	**0**	**0**	**365.000**	**0**	
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		**6.261.958**	**295.193**	**249.226**	**301.653**	**700.000**	
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		**WONINGBOUW**					
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		**3.855.528**	**188.577**	**157.808**	**172.289**	**395.294**	
Aanneemsom per m² bvo		**1.481**	**1.751**	**1.710**	**1.100**	**1.050**	
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%	11%	14%	14%	
Bijkomende kosten		**456.642**	20.743	17.359	24.120	55.341	
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	
Ontwikkelkosten en AK		**194.048**	9.419	7.882	8.838	20.279	
Winst en risico (over de omzet)			5%	5%	5%	5%	
Winst en risico		**313.098**	14.760	12.461	15.083	35.000	
Totaal % over aanneemsom		25%	24%	24%	28%	28%	
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		**4.819.315**	**233.499**	**195.510**	**220.331**	**505.914**	
Niet verrekenbare btw			**Ja**	**Ja**	**Nee**	**Nee**	
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	720.736	49.035	41.057	0	0	
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		**5.540.051**	**282.534**	**236.567**	**220.331**	**505.914**	
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		**WONINGBOUW**					
Residuele grondwaarde per eenheid		721.906	12.658	12.658	81.322	194.086	
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658	2.658	0	0	
Grondquote		11,5%	3%	4%	27%	28%	
Te hanteren grondwaarde per eenheid		**679.375**	**10.000**	**10.000**	**81.322**	**194.086**	

Samenvatting en opmerkingen

- Gemengd programma (sociaal, koop, commercieel)
- Inrichting park met half verharding en verdiepte zitkuil
- Relatief complex gebouw (ineffciënte vorm, mening koop/huur)
- Parkeren deels onder bebouwing
- Herinrichting horecaplein onderdeel van plannen
- Saldo van ca. € 205.000

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	80%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	20%	795 m²
Totaal		**4.073 m²**
TOEKOMSTIG		**Oppervlak in m²**
Te hanhaven	10%	387 m²
Uitgeefbaar	23%	918 m²
Groen	3%	142 m²
Verharding	64%	2.626 m²
Totaal	**100%**	**4.073 m²**



BEGROTING					
	Hoeveelheid	**€ / eenheid**	**Kosten**	**Totalen**	**Toelichting**
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	918 m²	€ 740	€ 679.400		
Totaal opbrengsten				€ 679.400	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	21 stks	€ 455	€ 9.600		Conform grex gemeente
Woonrijp maken					
Aanleg parkeerplaatsen	24 stks	€ 3.000	€ 72.000		Stelpost per plaats
Opwaardering expeditiestrook	1	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Verharding (voetpaden)	569 m²	€ 75	€ 42.600		
Aanpassing horecaplein	408 m²	€ 100	€ 40.800		
Aanleg park en zitkuil					
Aanleg halfverharding	996 m²	€ 75	€ 74.700		Park en zitkuil
Bomen	34 stks	€ 570	€ 19.400		Conform tekening
Micromilieu	737 m²	€ 30	€ 22.100		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Verplaatsen standbeeld	1	€ 10.000	€ 10.000		
Uitgraven zitkuil	260 m²	€ 2,50	€ 600		
Aanleg trap + muren zitkuil	1	€ 40.000	€ 40.000		
Aanleg podium	79 m²	€ 100	€ 7.900		
Plankosten en VTU	€ 364.700	30%	€ 109.400		Aanname
Totale kosten		€ 129		€ 474.100	
Saldo				**€ 205.300**	

GRONDEXPLOITATIE

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
Variant:	VARIANT 4: Duuve Koeltepark	Laatst bewerkt:	24-11-2021
Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 4: Duuve Koeltepark

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	80%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	20%	795 m²
Totaal		**4.073 m²**
TOEKOMSTIG		**Oppervlak in m²**
Te hanhaven	10%	387 m²
Uitgeefbaar	0%	0 m²
Groen	0%	0 m²
Verharding	90%	3.686 m²
Totaal	**100%**	**4.073 m²**



BEGROTING	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	0 m²	€ -	€ -		
Totaal opbrengsten				€ -	
Kosten (prognose)					Boekwaarden buiten beschouwing
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					Terrein is reeds bouwrijp
Woonrijp maken					
Opwaardering expeditiestrook	1	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanpassing horecaplein	408 m²	€ 100	€ 40.800		
Aanleg park en zitkuil					
Aanleg halfverharding	3.278 m²	€ 75	€ 245.900		Park en zitkuil
Bomen	98 stks	€ 570	€ 55.900		Conform tekening
Micromilieu	2.916 m²	€ 30	€ 87.500		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Verplaatsen standbeeld	1	€ 10.000	€ 10.000		
Uitgraven zitkuil	260 m²	€ 2,50	€ 600		
Aanleg trap + muren zitkuil	1	€ 40.000	€ 40.000		
Aanleg podium	387 m²	€ 100	€ 38.700		
Plankosten en VTU	€ 544.400	30%	€ 163.300		Aanname
Totale kosten		€ 192		€ 707.700	
Saldo				**€ -707.700**	

Samenvatting en opmerkingen

- Inrichting park met half verharding en verdiepte zitkuil
- Herinrichting horecaplein onderdeel van plannen
- Inrichtingskosten van ca. € 710.000,-

GRONDEXPLOITATIE

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
Variant:	VARIANT 5: Combie Woonzorg & Dorpshart	Laatst bewerkt:	24-11-2021
Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 5: Combie Woonzorg & Dorpshart

VASTGOEDSOORT		WONINGBOUW		
			77%	23%
TYPE			Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)
AANTALLEN		**35**	**27**	**8**
RUIMTEGEBRUIK EENHEID				
Bouwlagen gebouw			3,0	3,0
Aandeel gemeenschappelijke binnentuin		868	24,8	24,8
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)		**2.281**	66	61
Footprint per eenheid [m²]		1.414	42	36
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]		**4.242**	125	108
BVO/GBO factor		0,60	0,60	0,60
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]		**2.545**	75	65

OPBRENGST PER EENHEID		WONINGBOUW	Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			750	735
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)				
Bruto Aanvangsrendement			2,73%	2,97%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel				
Verkoopprijs per eenheid		0	**0**	**0**
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		**11.279.469**	**329.811**	**296.821**
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		**WONINGBOUW**		
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		**7.234.583**	**211.750**	**189.667**
Aanneemsom per m² bvo		**1.706**	**1.694**	**1.751**
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%	11%
Bijkomende kosten		**795.804**	23.293	20.863
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%	4,5%
Ontwikkelkosten en AK		**361.367**	10.577	9.474
Winst en risico (over de omzet)			5%	5%
Winst en risico		**563.973**	16.491	14.841
Totaal % over aanneemsom		24%	24%	24%
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		**8.955.728**	**262.110**	**234.845**
Niet verrekenbare btw			**Ja**	**Ja**
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	1.880.703	55.043	49.317
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		**10.836.431**	**317.153**	**284.162**
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		**WONINGBOUW**		
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)		443.038	12.658	12.658
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658	2.658
Grondquote		3,9%	3%	3%
Te hanteren grondwaarde per eenheid		**350.000**	**10.000**	**10.000**

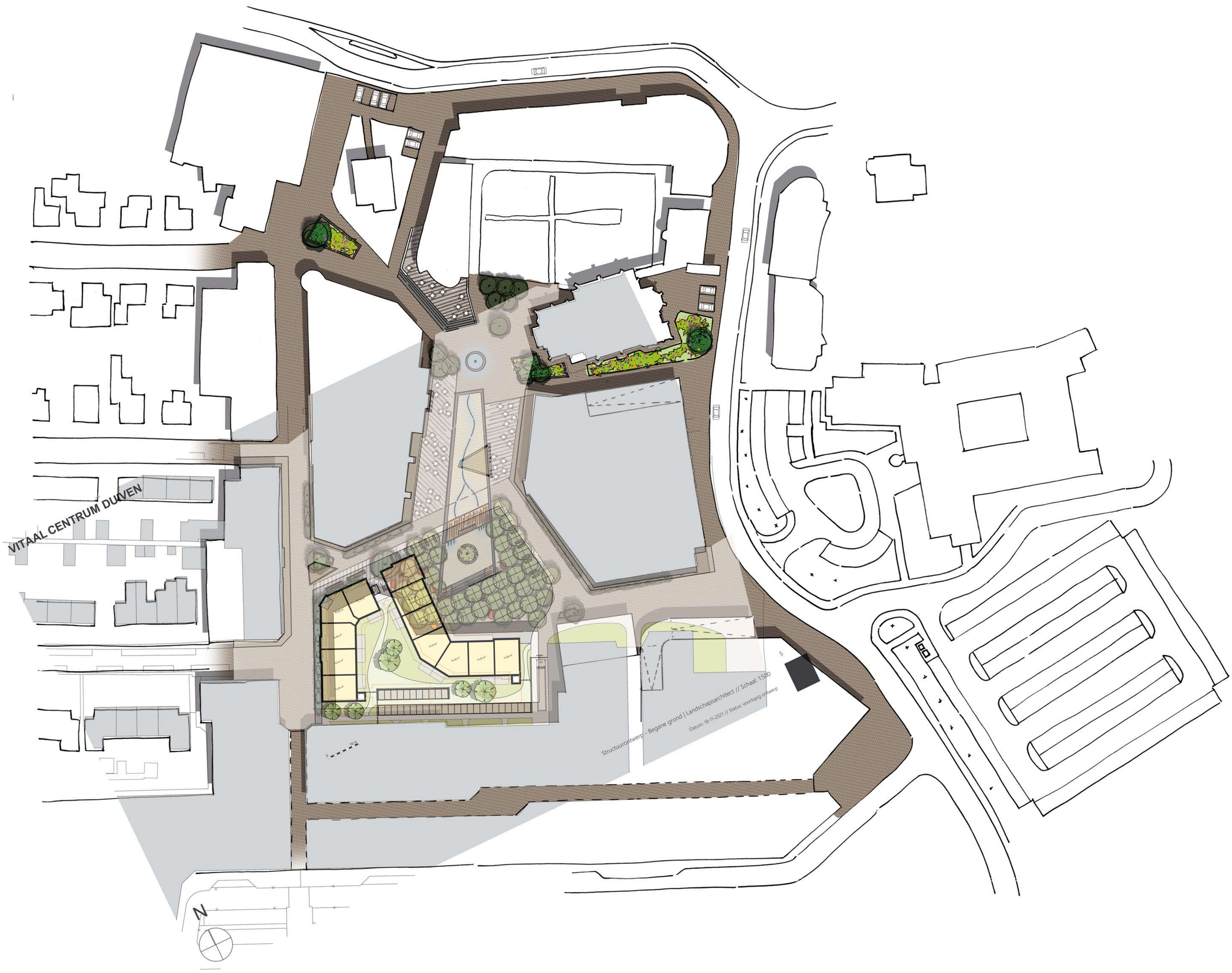
Samenvatting en opmerkingen

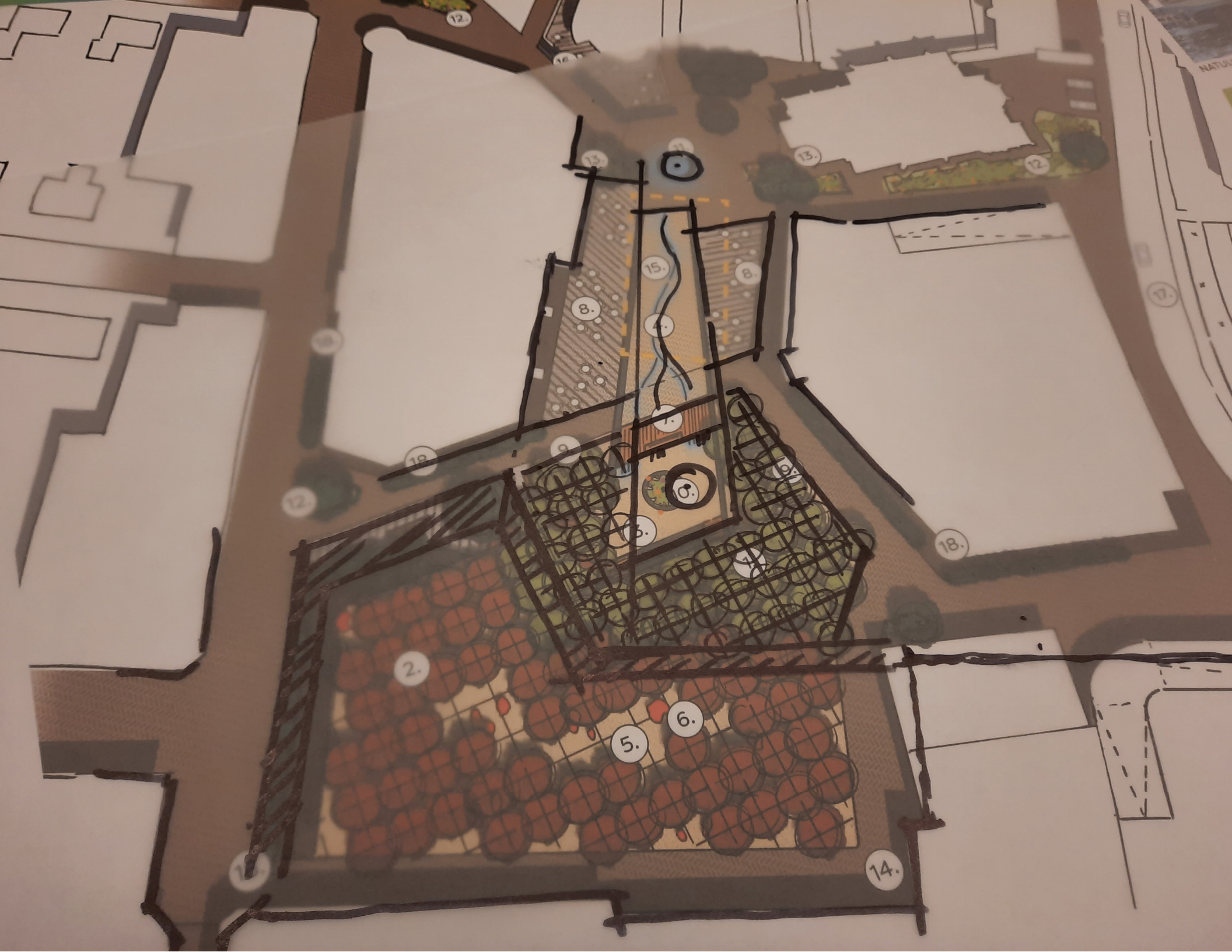
- Inrichting park met half verharding en verdiepte zitkuil
- Herinrichting horecaplein onderdeel van plannen
- Private binnentuin
- Volledig sociaal woonprogramma
- Geen parkeren voor bewoners
- Nagenoeg neutraal saldo

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	89%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	11%	387 m²
Totaal		**3.665 m²**
TOEKOMSTIG		**Oppervlak in m²**
Te hanhaven	11%	387 m²
Uitgeefbaar, incl. binnentuin	62%	2.281 m²
Groen	0%	0 m²
Verharding	27%	997 m²
Totaal	**100%**	**3.665 m²**



BEGROTING	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	2.281 m²	€ 153	€ 350.000		
Totaal opbrengsten				€ 350.000	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	35 stks	€ 455	€ 15.900		Conform grex gemeente
Woonrijp maken					
Aanleg parkeerplaatsen	0 stks	€ 3.000	€ -		Door woningcorporatie
Opwaardering expeditiestrook	1 stks	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanleg verharding (voetpad)	569 m²	€ 75	€ 42.600		
Aanpassing horecaplein	408 m²	€ 100	€ 40.800		
Aanleg park					
Aanleg halfverharding	815 m²	€ 75	€ 61.100		Park en zitkuil
Bomen	27 m²	€ 570	€ 15.400		Conform tekening
Micromilieu	555 m²	€ 30	€ 16.700		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Verplaatsen standbeeld	1 m²	€ 10.000	€ 10.000		
Uitgraven zitkuil	260 m²	€ 2,50	€ 600		
Aanleg trap + muren zitkuil	1 stks	€ 40.000	€ 40.000		
Aanleg podium	79 m²	€ 100	€ 7.900		
Plankosten en VTU	€ 276.000	30%	€ 82.800		Aanname
Totale kosten		€ 109		€ 358.800	
Saldo				**€ -8.800**	


VITAAL CENTRUM DUIVEN
Structuurontwerp - Begane grond | Landschapsarchitect // Schaal 1:500
Datum: 18-11-2021 // Status: voorlopig ontwerp
N


2.
5.
6.
8.
14.
15.
18.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 december 2021 19:16
Aan: griffie gem. Duiven
Onderwerp: Ingezonden brief voor vergadering 21-12-2021 Vitaal Centrum Plan

Geachte leden van alle politieke partijen van de gemeente Duiven en het college van B&W.

Via deze brief willen wij een paar punten inbrengen over de plannen van het Centrum Plan.
Wij vallen in de leeftijdscategorie waarvoor jullie huizen willen bouwen in het centrum. Nou ik kan u laten weten dat wij daar NOOIT zouden willen wonen.
Wel dichter bij het centrum maar NIET op deze locatie, vast aan het horeca plein.
Mix bewoning zou beter passen dan 55+ bewoning.
Ook hoop ik, als het toch doorgaat, dat jullie er voor zorgen dat de mensen die wel de keuze maken om daar te gaan wonen eerlijk worden voorgelicht over alle
activiteiten die er op het horecaplein zijn in het weekend. Wij hebben nu al te doen met de mensen als zij onwetend verhuizen naar een feestlocatie.

Met vriendelijke groet,
Dhr. en mevr. [redacted] (67 en 62 jaar oud)

Gegevens bekend bij de griffie

Kon pagina 1 uit document A13. College van B&W - Kennisgeving Arrest Hoge Raad vs. ontwikkeling fase 4 Vitaal Centrum Duiven.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Kon pagina 2 uit document A13. College van B&W - Kennisgeving Arrest Hoge Raad vs. ontwikkeling fase 4 Vitaal Centrum Duiven.pdf niet importeren
Foutmelding
PdfReader not opened with owner password

Vitaal Centrum

1. Hoe is de bezonning van de 4 varianten en de maximale invulling van het bestemmingsplan op het plein? Dit omdat de bezonning van het horecaplein regelmatig als argumenten tegen bebouwing worden gebruikt
   Antwoord: Op grond van het bestemmingsplan is het toegestaan op de gehele locatie fase 4 een bouwblok te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Dit betekent dat een pand van vier bouwlagen planologisch tot de mogelijkheden behoort, tot aan de randen van het bestaande Remigiusplein. Het oorspronkelijke plan van Woonzorg Nederland bestond uit een pand van drie lagen, direct grenzend aan het Remigiusplein. Het plan van Woonzorg Nederland zoals dat is opgenomen in het combinatieplan bestaat, net zoals het plan "een Duivens dorpshart voor iedereen", eveneens uit drie bouwlagen, maar deze plannen gaan uit van een bebouwing die veel verder terug ligt ten opzichte van het Remigiusplein. Hiermee is de impact qua bezonning op de terrassen ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan aanzienlijk verbeterd.

2. Kan de raad op basis van het voorliggende voorstel een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven waarmee het college de gekozen variant zonder verdere tussenkomst van de raad in procedure kan brengen?
   Antwoord: Dat is een goede suggestie waarmee voor het college de flexibiliteit ontstaat om dan wel te kiezen voor een bestemmingsplanprocedure dan wel voor een projectafwijkingsbesluit. De verklaring van geen bedenkingen richt zich dan specifiek op de parkeeroplossing op afstand, omdat het voorgestelde bouwplan voor het overige passend is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

3. Zijn er woningplattegronden beschikbaar? Dit zodat duidelijk wordt of de slaapkamers al dan niet aan de kant van het horecaplein ligt (in verband met eventuele geluidoverlast).
   Antwoord: De woningplattegronden worden bij de uitwerking van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp nader bepaald. Woonzorg Nederland heeft al wel als uitgangspunt aangegeven dat zij de slaapkamers zoveel als mogelijk willen situeren aan de geluidsluwe binnenzijde van het pand.

4. Gesproken wordt over het punt dat Woonzorg het eerste plan met een duidelijke pleinwand moest maken van de gemeente. Dit terwijl zij toen al een vergelijkbaar concept als het huidige plan (dat veel gelijkenis vertoond met het de variant 'een Duivens dorpshart voor iedereen'? Klopt dit? Zo ja, waarom is dat plan toen afgewezen?
   Antwoord: Ja dat is juist, de eerdere modellen van Woonzorg Nederland zijn besproken met de stedenbouwkundig supervisor vanuit de gemeente. Het model met veel gelijkenis met de variant 'een Duivens dorpshart voor iedereen' is destijds vanuit stedenbouwkundige overweging afgewezen. Dit gelet op de wens om rondom het plein beslotenheid te creëren door middel van bebouwing.

5. Graag ontvangen wij eventuele gegevens over het aantal klachten over het horecaplein.
   Antwoord: Er is bij de gemeente 1 klacht over de reguliere horeca bekend.

6. Het mogelijk klagen over geluidoverlast wordt vaak genoemd als negatief punt bij het realiseren van woningen. In het gemeentelijk geluidbeleid is voor het gebied rond het

Remigiusplein voor het geluid van horecabedrijven een ambitie “onrustig” geformuleerd. Dit komt neer op een geluidbelasting van 50 tot 55 d(B). Wat is het huidige niveau van het geluid als gevolg van het horecaplein? Kan er daarnaast voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB bij beide bouwplannen?
Antwoord: Over het huidige niveau van het geluid als gevolg van het horecaplein kan geen concreet antwoord worden gegeven omdat er nog geen aanleiding is geweest om metingen uit te voeren op het Remigiusplein. Wel kan er van worden uitgegaan dat een geluidsbelasting van 50 tot 55 db(A) een goede maatgeving is voor een horecaplein.
Wat betreft de voorkeursgrenswaarde voor het binnenniveau van de woningen geldt dat de gemeente deze waarde als voorkeurswaarde richting de ontwikkelende partij zal meegeven. Het college kan op basis van de aangeleverde schetsontwerpen nog geen uitspraken doen of aan deze waarde kan worden voldaan.

7. Voor plan ‘een Duivens dorpshart voor iedereen’ is nog geen ontwikkelaar/bouwer. Hoe zit het tijdspad er uit als gekozen wordt voor dat plan?
Antwoord: Indien wordt gekozen voor het plan ‘een Duivens dorpshart voor iedereen’ betekent dit dat de bouwkavel moet worden aanbesteed. Meerdere partijen krijgen dan de gelegenheid een bouwplan uit te werken voor de kavel. Vervolgens wordt er aan de hand van vooraf bepaalde criteria een winnaar geselecteerd. Een dergelijk traject kent een doorlooptijd van circa 1 jaar. Consequentie van het verplicht aanbesteden is tevens dat het ongewis is met welke vormgeving het bouwplan uiteindelijk zal worden gerealiseerd. In de te voeren aanbesteding zit noodzakelijkerwijs vrijheid in architectenkeuze, zolang deze maar handelen binnen de kaders van de vastgestelde spelregels architectuur.

Vragen fractie PvdA Duiven Politieke Avond 21 en 23 december 2021

Politieke Avond 21 december 2021

Invulling fase 4 Vitaal Centrum Duiven

1. Wat heeft aan de keuze voor woningen voor 55+'ers ten grondslag gelegen?
   Antwoord: In Duiven bestaat een grote behoefte aan betaalbare woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, dit betreft met name de doelgroep ouderen en jongeren. In aanvulling daarop is er een specifieke behoefte aan appartementen voor ouderen in de nabijheid van het centrum. Mede om deze reden zijn er afspraken gemaakt met Woonzorg Nederland om in de nabijheid van het centrum op zoek te gaan naar een geschikte bouwlocatie.
2. Kunt u aangeven hoe u parkeren op afstand (Liemersplein) in combinatie met de beoogde doelgroep van de appartementen ziet? Veel ouderen beschikken immers over een gehandicaptenparkeerkaart en/of gehandicaptenparkeerplaats waarbij er een wettelijke norm is voor de afstand van parkeerplaats naar voordeur.
   Antwoord: Woonzorg Nederland geeft in haar planbeschrijving aan dat specifiek voor mensen met een beperking een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het schetsontwerp is dit aantal door Woonzorg Nederland gebaseerd op hun ervaring elders. Bij de uitwerking van de plannen zal in afstemming met de ambtelijke specialisten het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen worden bepaald.
3. Kunt u tevens met het oog op bovenstaande vraag aangeven wat de aanrijroute wordt naar de parkeerplaatsen nabij de nieuwbouw? En hoe gaat u de veiligheid van de gebruikers van het voetgangersgebied waarborgen?
   Antwoord: De aanrijroute voor het beperkte aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat is voorzien in het bouwplan van Woonzorg Nederland is de route via de Elshofstraat langs de Lidl, via de dynamische afsluiting.
   Aanvulling: In het oorspronkelijke referendum- en bestemmingsplan Vitaal Centrum was de gedachte om het parkeren voor fase IV op of onder fase IV te laten plaatsvinden.

Bij de planuitwerking is er echter voor gekozen om het parkeren op locatie fase IV tot een minimum te beperken. Hoofdreden hiervoor is de door de vragensteller aangehaalde verkeersveiligheid. In de praktijk van het reeds uitgevoerde deel van het centrumplan is gebleken dat verkeersbewegingen door het voetgangersgebied als storend en mogelijk gevaarlijk worden ervaren. In het combinatieplan is derhalve het aantal parkeerplekken op fase IV beperkt tot een minimum (vooralsnog 4 parkeerplaatsen) specifiek voor mensen met een beperking. De inhoudelijke onderbouwing voor het mogen en kunnen parkeren buiten de locatie fase IV is opgenomen in de Parkeernormennota Duiven" uit 2018, waarin is opgenomen dat de maximale loopafstand van deze functie tot de bijbehorende parkeerplaats maximaal 250 meter is. Het (herontwikkelings-)plan van de eigenaar van de Passage bevindt zich nog in een pril stadium. Momenteel worden de plannen uitgewerkt tot een niveau waarop toetsing en beoordeling door de gemeente kan plaatsvinden. Het aspect verkeersveiligheid zal zeker een belangrijke rol in deze toets en beoordeling spelen.

4. In het gepresenteerde plan lezen wij niets over de toegankelijkheid voor mensen in een (elektrische) rolstoel, scootmobiel of met een rollator. Kunt u aangeven of en in hoeverre hier in het plan voor wat betreft de openbare ruimte en het paviljoen rekening mee gehouden is?
   Antwoord: Voor wat betreft de openbare ruimte is dit een aandachtspunt dat bij de uitwerking van het schetsontwerp voor de openbare ruimte aandacht behoeft.
5. Is er een mogelijkheid dat het gepresenteerde plan in conflict komt met de (nieuw)bouwplannen van de nieuwe eigenaar van de Passage?
   Antwoord: Insteek van het college is dat de ontwikkeling van fase 4 onafhankelijk van eventuele ontwikkelingen in de Passage kan plaatsvinden. Dit uitgangspunt is meegegeven aan zowel de plannenmakers voor fase 4 als aan de nieuwe eigenaar van de Passage.
6. Waarom is er een verschil in grondwaarde in de bijlage van Stadskwadraat (2B) op bladzijde 2?
   Antwoord: De grondwaarde zoals opgenomen in de samenvattende tabel betreft een weergave van de doorrekening van de verschillende plannen, die op de daarop volgende pagina's uiteen is gezet. Per plan is op grond van het programma (zijnde het aantal en type woningen en/of winkels) de grondwaarde berekend. Omdat de plannen elk een ander programma kennen resulteert dit in een verschillende grondwaarde per plan.
7. Kunt u uitleggen waarom de extern voorzitter in de verslagenbundel stelt dat het nu aan de politiek is om een keuze te maken over wat zij belangrijk vinden ten aanzien van alle plannen en dat bij het raadsvoorstel slechts één plan wordt gepresenteerd waarin slechts zeer summier de inbreng van de drie initiatiefnemers (Monica van Hummel, Eric Klappers en Marjoleine Snaas) zijn verwerkt? Waarom krijgt de gemeenteraad niet de mogelijkheid om een keuze te maken op basis van alle uitgewerkte plannen met een bijbehorende financiële onderbouwing per plan?
   Antwoord: De externe procesbegeleider heeft het proces begeleid tot en met de vier uitgewerkte plannen zoals gepresenteerd op 4 oktober en vastgelegd in het boekje. Beoogde vervolgstap was het in procedure

brengen van een raadsvoorstel over de invulling van fase 4. Parallel aan de voorbereiding van het raadsvoorstel over de invulling van fase 4 bereikte ons een signaal, op basis waarvan het nader onderzoeken van een combinatie tussen meerdere plannen reëel werd geacht. Deze verkenning heeft geresulteerd in een combinatie van plannen zoals door ons college in voorliggend raadsvoorstel toegelicht. Uiteraard is ook het eerder opgeleverde boekje met de vier plannen opgenomen als onderdeel van het raadsvoorstel. De financiële doorrekening die is opgenomen in de bijlage bij het raadsvoorstel, is uitgevoerd voor alle plannen. Hiermee heeft uw raad de mogelijkheid alle plannen te betrekken bij uw afweging.

GROEN LINKS DUIVEN

Vragen Centrum plan

Hoe wordt verwacht dat de akoestiek zich gaat vormgeven en wordt daar op ingespeeld? Op het eiland plein kennen we het voorbeeld dat daar veel over het plein heen galmt. Wat wordt in het centrumplan gedaan om dit te voorkomen? *Antwoord: Dit is een aandachtspunt dat een rol kan spelen bij de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte.*

Is het stuk groen dat op de binnenplaats van de bebouwing lijkt te komen openbaar? *Antwoord: Nee dat terrein is voor de bewoners.*

Op welke manier blijven inwoners verder betrokken bij de invulling van het stuk groen? *Antwoord: De uitwerking van het ontwerp openbare ruimte vindt plaats door de initiatiefnemers en hun ontwerper. Over de wijze waarop dit plaatsvindt en waarop belanghebbenden hierbij worden betrokken moet nog afstemming plaatsvinden. Daarbij wordt in elk geval gedacht aan afstemming met de ondernemers en gebruikers van het Remigiusplein en de gebruikelijke adviesorganen.*

Er wordt gesproken over een verkenning tussen drie initiatiefnemers uit onze samenleving en de beoogde plannenmakers om samenwerkingsmogelijkheden te onderzoeken. Twee van de drie initiatiefnemers zijn hier op ingegaan. Een derde niet. Hoe kan het dat het bij de derde initiatiefnemer niet is gelukt om de samenwerking te verkennen? Wordt deze inwoner in het vervolgproces nog betrokken, wanneer de eerste kaders zijn vastgesteld? *Antwoord: Ons college heeft vanuit twee van de drie initiatiefnemers een signaal gekregen op basis waarvan de verkenning tot een combinatie van plannen is gestart. De derde initiatiefnemer is geïnformeerd over de verkenning maar heeft hier niet aan deelgenomen. Voor het vervolgproces geldt dat het Monica van Hummel en Eric Klappers vrij staat om de derde initiatiefnemer Marjoleine Snaas bij de concretisering van hun plannen te betrekken.*

Welke afspraken zijn er met de ontwerper gemaakt om in te spelen op materiaalkeuze van de bebouwing, die past bij de circulaire economie en klimaatpositieve ontwikkelingen? Is het ontwerp straks onderhevig aan veranderingen op het gebied van de uiteindelijke keuze voor bouwmateriaal? *Antwoord: Dergelijke afspraken zijn bij de huidige fase van schetsontwerpen nog niet aan de orde. Bij de uitwerking van de plannen worden deze thema's betrokken.*

Duiven 21 december 2021

Beste wethouders, raad van Duiven en fractievoorzitters,

Uit de media hebben wij moeten vernemen dat er veel weerstand is van Duivense inwoners m.b.t. het allereerste plan van woonzorg Nederland, ook wel fase 4 genoemd grenzend aan het Remigiusplein (horecaplein) in Duiven.

Wij hebben ons in de hele discussie die gaat over welke doelgroep er moet komen te wonen en eventueel te verwachte overlast (nog) niet gemengd, er is ons niks gevraagd.

De wethouder heeft besloten om een aantal inwoners op kosten van de gemeente een plan in te laten dienen waarin de wensen van een groep inwoners is verwerkt. In de media lezen wij de ophef die is ontstaan, de diverse suggesties en allerlei inwoners met ideeën die het goed voor hebben met het horecaplein en het woongenot aan het Remigiusplein.

Wij zijn door de gemeente 1x uitgenodigd op een algemene informatieavond in de kerk aan het Remigiusplein. Hier konden wij gele briefjes ophangen met daarop onze eerste indruk van de gepresenteerde plannen die ik die avond voor het eerst officieel heb gezien. Deze notities zouden worden verwerkt een definitief plan. Er zou worden teruggekoppeld wat hieruit de meest belangrijkste punten zijn geweest, nooit meer iets vernomen.

Wat wij enorm gemist hebben dat zijn professionele onderzoeken/onderbouwing gedaan door erkende bedrijven die gaan over wat nu echt overlast is, wat zijn de normen en hoe meet je dit.

Wij hebben in november gevraagd of er ooit een akoestisch onderzoek is gedaan en het wellicht in het kader van fase 4 en eventueel overlast dit gezamenlijk alsnog te gaan bekostigen, hierop is geantwoord dat dit niet nodig was.

Nu gaat de hele discussie vooral om verwacht overlast, gemiste kans wat ons betref want dit zou duidelijkheid kunnen geven.

Nu hebben wij op onze eigen kosten dit onderzoek reeds laten uitvoeren en het GeluidBuro adviseerde ons de gemeente concreet aan te schrijven om te voorkomen dat onze huidige bedrijfsvoering in de toekomst in gevaar komt.

Het is namelijk zo dat wij onze bedrijfsvoering hebben afgestemd op basis van de huidige eerste bewoning en de afstand tot ons bedrijf. Nu wordt er straks dichterbij gebouwd en komt deze norm en dus onze bedrijfsvoering in gevaar.

Concreet heb ik hier de volgende vragen over:

- Op welke afstand komt de bewoonde bebouwing van Remigiusplein 5 straks exact?
- Alle terrassen hebben een terras vergunning tot 01:00, komt deze straks in het geding?
- Houd u rekening met de akoestische normen tot de huidige horeca?
- Bent u bereid ons te compenseren wanneer wij in de toekomst niet meer ons huidige concept kunnen uitvoeren of aanpassingen moeten doorvoeren?
- Wat zijn uw plannen m.b.t. het stallen van fietsen, dit is nu al een groot probleem?
- Heeft u onderzoek gedaan naar wat er verstaan wordt onder overlast?
- Heeft u onderzoek gedaan naar zwerfafval, dit is nu al een groot probleem, geen prullenbakken te vinden op het plein (veroorzaakt overlast)?

Kortom wij missen de professionele onderbouwing waar het gaat om overlast en dan vooral vanuit de wetgeving.

Daarnaast zien wij in de nieuwe ontwerpen een geheel nieuw ontworpen Remigiusplein en de indeling is compleet veranderd. Wij hopen toch echt dat dit niet vast staat en nog wordt afgestemd.

Onderdelen zoals het podium en groen zijn verplaatst zonder enig overleg met de ondernemers die hier de meeste ervaring hebben. Onze bedrijfsvoering is gebaseerd op de huidige indeling.

Concreet heb ik hier ook vragen over:

- Waarom is Grand Café bij Welling niet betrokken in de ontwikkelingen rond het Remigiusplein? Wij en overige horeca zijn immers ervaringsdeskundigen.
- Behouden we wel de huidige verdeling van de terrassen zoals voor Corona ingedeeld?
- Bent u bereid tijdig in gesprek te gaan over overlast van bouw en veranderingen?
- Bent u bereid een indeling te bedenken welke alleen doorgaan als alle betrokken horeca individueel akkoord gaan?

U zult begrijpen wij maken ons enorme zorgen over deze ontwikkelingen en wij missen de professionele visie en onderbouwing op belangrijke details.

Graag ontvang ik een officiële bevestiging van deze brief en een schriftelijk antwoord op al mijn vragen.

Uiteraard ben ik bereid in gesprek te gaan over de genoemde punten en ontwikkelingen aan het Remigiusplein.

Met vriendelijke gr

Algemeen directeur

Grand Café bij Welling

Remigiusplein 5

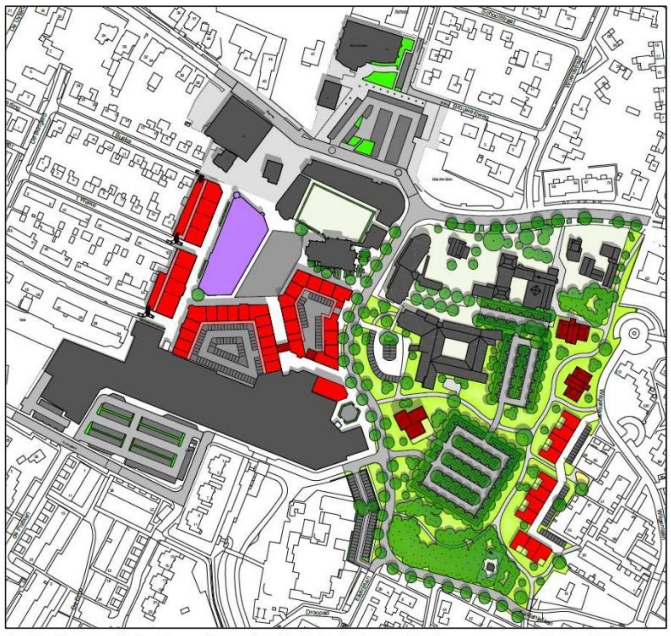
6921 BL Diuven

Advies inzake invulling van fase 4 van het plan Vitaal Centrum Duiven

Het gemak waarmee dit college afspraken, die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Vitaal Centrum naast zich legt verontrust ons ernstig. Lidl breidt uit zonder dat het bestemmingsplan supermarkten centrum Duiven daarvoor is aangepast. Het parkeerplein naast het patersbosje wordt aangelegd zonder dat er een plan van uitwerking aan ten grondslag ligt wat een wettelijke vereiste is. Regels over de aanleg van parkeerplaatsen bij woningen worden genegeerd. Wat zijn afspraken tussen burgers en gemeente waard als ze kennelijk niet voor de gemeente gelden.

Vastgelegd is onder andere dat er binnen de bestemming Centrum per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Dit is gedaan om de parkeerdruk die ligt op de straten ‘t Weike, ‘t Buske, de Van Schaikstraat en het parkeerplein bij de Albert Heijn niet te vergroten door de bouw van woningen in het centrum. Een parkeerdruk die destijds ontstaan is doordat bij de woningen die boven de Elshof passage gerealiseerd zijn onvoldoende nieuwe parkeerplaatsen zijn aangelegd. Zeer recent in februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders het “Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven houdende regels omtrent parkeren Parkeernormennota Duiven” vastgesteld. Op basis van deze regels zouden voor woningen in het centrum van Duiven feitelijk een nog groter aantal parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

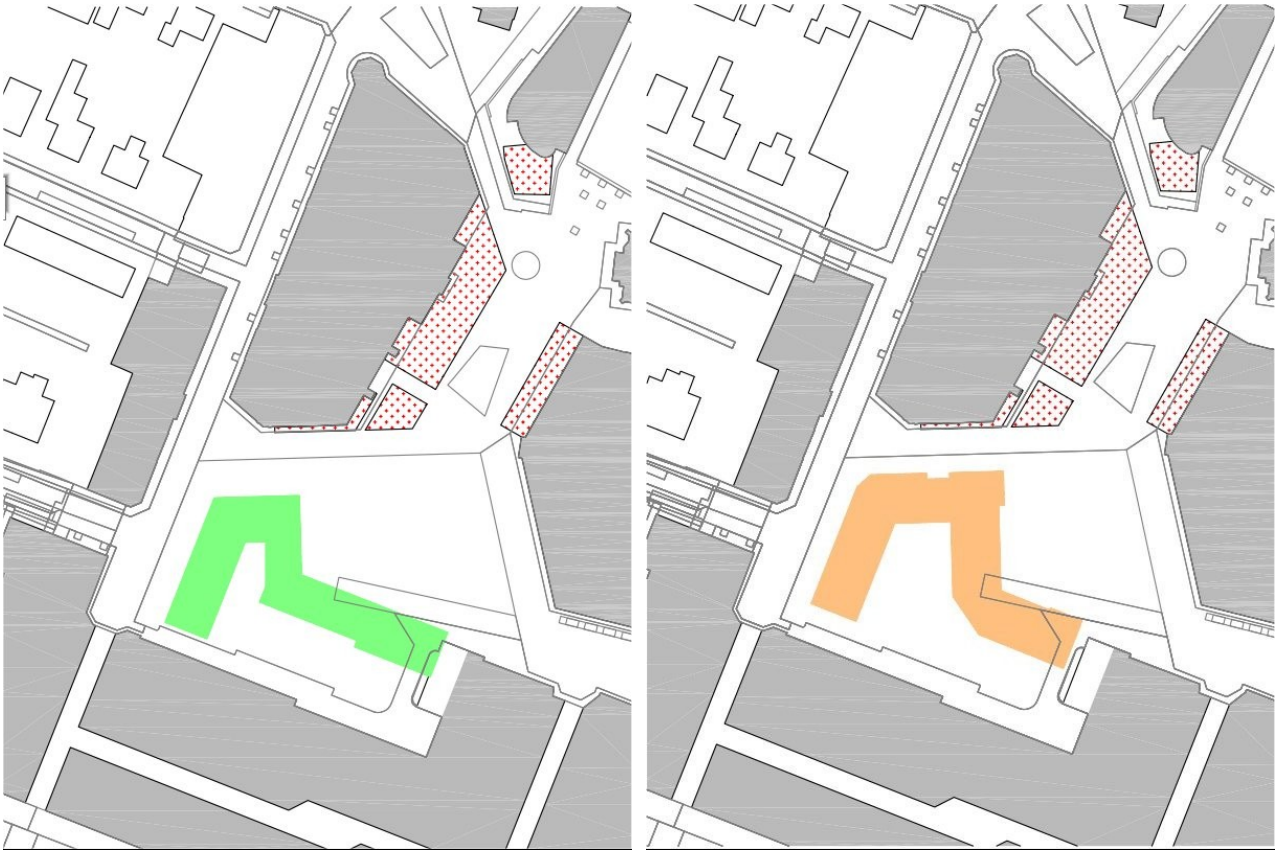
De gemeente heeft aan de **supervisor** bureau Wissing verzocht om een advies uit te brengen inzake de alternatieven. Bewonersplatform Centrum Duiven plaatst vraagtekens bij het inzetten van adviesbureau Wissing uit Barendrecht als bewaker van de kwaliteit van de ontwikkeling.
Wissing stelt in haar reportage:
“Het initiatief van Woonzorg Nederland is in een **reeks gesprekken met gemeente/supervisor** tot stand gekomen.” Het lijkt er sterk op dat hier sprake is van een slager die zijn eigen vlees (het plan van Woonzorg Nederland) keurt. Daarnaast stelt Wissing in haar advies:
“Waar een eerdere planvariant **geheel** voldeed aan de **stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten** van het plan Vitaal Centrum Duiven, wijkt het nu voorliggende plan daarvan af.”
Bewonersplatform Centrum Duiven is van mening dat programmatische uitgangspunten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Vitaal centrum Duiven.



Indicatie van de toekomstige situatie in het plangebied *Bron: Wissing*

Van een stedenbouwkundig adviesbureau zou je mogen verwachten dat zij dat ook weten. In de toelichting van het bestemmingsplan is een tekening opgenomen van bureau Wissing waarop parkeerplaatsen zijn opgenomen op de achtererven van de bebouwing van fase IV.
Is bureau Wissing vergeten dat zij zelf deze verkavelingsschets gemaakt hebben. Of is ze door het gemeentebestuur erop gewezen dat voor deze groep van oudere bewoners zelfstandig auto vervoer overbodig is.
Is het gemeentebestuur het bestaan van haar eigen parkeernormennota vergeten.
Wij weten het niet, maar slordig is het zeker.

Wat ons verder bevreemd is, dat nergens in het advies van Wissing is terug te vinden dat het Remigiusplein verworden is tot een horeca en terassenplein en dat dit gevolgen heeft voor het gebruik van het plein en voor de fietsers met de daarbij benodigde fietsstallingsplaatsen. Als bewonersplatform Centrum Duiven hebben wij meermaals deze aspecten naar voren gebracht bij de wethouder en zijn daarbij aanwezige ambtenaren.
De gemeente Duiven had evenwel geheel eigen ideeën over planvorming. Adviezen van het bewonersplatform Centrum Duiven werden volledig genegeerd. In het geheim werd ambtelijk een plan voor fase IV voorbereid. Het nieuwe beleid was dat gebruikers van het centrum (bewoners, winkeliers, horeca-eigenaren culturele instellingen) pas geïnformeerd worden als de gemeente in april 2021 een intentieovereenkomst tot realisatie van dit plan tussen woonzorg Nederland en de gemeente Duiven vast te leggen.
Pas toen Eric Klappers en Monica van Hummel dit miskennen van voor de burgers belangrijke zaken op hun website plaatste en een plan presenteerde dat wel bewust rekening hield met deze belangrijke zaken en dat aangepaste plan digitaal liet beoordelen door de inwoners van Duiven met zo'n 2600 unieke reacties werd het college van burgemeester en wethouders wakker. Zelfs zo wakker dat zij het **gemeentelijke plan** van april 2021 in oktober 2021 terzijde hebben geschoven.



De vorm van de bebouwing (een vraagteken) van woonzorg Nederland is gelijk aan de vorm van de eerder gepresenteerde bebouwing (een vraagteken) van het plan van Eric Klappers.
Het moge duidelijk zijn dat wij geen enkel vertrouwen hebben in de advisering van bureau Wissing. Het bewonersplatform centrum Duiven heeft evenwel grote twijfels over de eenzijdige benadering van woningen uitsluitend voor ouderen in het centrum direct naast het horecaplein.

Wij wensen de gemeenteraad veel succes bij hun keuze.

Bewonersplatform Centrum Duiven 19 december 2021

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 december 2021 14:51
Aan: griffie gem. Duiven
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie vragen PvdA over mail bewonersplatform fase 4

[redacted]

Naar aanleiding van het verzoek van de heer Walraven, onderstaand onze reactie op de vragen over het bewonersplatform.

Vanuit het bewonersplatform Centrum Duiven zijn een tweetal reacties op de voorgenomen plannen binnengekomen bij het college.
Op 14 december is een mail ontvangen van de heer [redacted]r namens het bewonersplatform, en op 20 december een mail van de heer [redacted]. De mail van de heer [redacted] is hieronder opgenomen.

In de mail van 14 december vraagt de heer [redacted] aandacht voor een tweetal inhoudelijke aspecten, zijnde bezonning en parkeren. Beide onderwerpen worden meegenomen in de beantwoording van vragen zoals die gesteld zijn door raadsleden. In de betreffende mail van 14 december geeft de heer [redacted] namens het bewonersplatform aan:
"Als Bewonersplatform gaan we er van uit dat de Raad kiest voor plan Woonzorg gecombineerd met invulling van de openbare ruimtes van [redacted] en [redacted]".

In zijn mail van 20 december geeft de heer [redacted] het advies om te kiezen voor het plan “Een dorpshart voor iedereen". Hij geeft daarvoor enkele argumenten die onderstaand van een reactie worden voorzien:

• Dit plan houdt een grotere afstand tot de brasserie ‘Een mooie dag’.
Reactie: In het bestemmingsplan is tussen de brasserie en de bebouwing van fase IV doorgang van beperkte omvang geprojecteerd. In zowel "Een dorpshart voor iedereen”, het plan van Woonzorg Nederland als in het combinatieplan, is er significant meer afstand opgenomen tussen de brasserie en de bebouwing. De onderlinge ruimtelijke verschillen tussen de plannen zijn gering en zijn daarmee voor het college niet van doorslaggevende aard geweest in de afweging tussen de plannen.

• De buitenruimte is integraal ontworpen met het bouwplan.
Reactie De voorliggende buitenruimte is uitgewerkt op het niveau van een schetsontwerp. In zowel het plan van de heer [redacted], het plan van mevrouw [redacted] als in het combinatieplan is hetzelfde plan voor de openbare ruimte opgenomen. In alle gevallen dient dit nader te worden uitgewerkt, hierbij zit de ontwerper namens de initiatiefnemers voldoende mogelijkheden in het combinatieplan.

• De buitenruimte houdt rekening met ruimte voor fietsenstalling en meervoudig gebruik.
Reactie: Er is op dit punt geen onderscheid tussen de verschillende schetsplannen. Dit onderwerp behoeft in alle gevallen nadere aandacht bij de uitwerking.

• Dit plan houdt rekening met de realisatie van parkeerplaatsen conform het bestemmingsplan.
Reactie: Inzake parkeren heeft het college gemotiveerd voor een andere oplossing gekozen die meer recht doet aan verkeersveiligheid en centrumbeleving. Zie het raadsvoorstel (pagina 6) en de beantwoording op de technische vragen van het CDA.

• Dit plan gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwplan wat naar ons idee beter is dan een plan alleen voor 55+ bewoners.
Reactie: Dit argument is het college bekend en het college heeft hierin een andere afweging en keuze gemaakt, zie ook hiervoor het raadsvoorstel.

Teven is als bijlage bij de mail van de heer [redacted] een aanvullend schrijven opgenomen "Advies inzake invulling van fase 4 van het plan Vitaal Centrum Duiven".

In dit advies spreekt de heer [redacted] zijn teleurstelling uit inzake de gewijzigde koers die het college heeft gekozen aangaande de centrumontwikkeling. Het oorspronkelijke gekozen plan is gedateerd uit 2008. Nadien hebben zich zowel in ons centrum als in de winkelmarkt, als de woningmarkt grote veranderingen afgespeeld. Op grond hiervan is het oorspronkelijke ruimtelijke plan op onderdelen bijgesteld. Zo is middels een vergunning gekomen tot een gepaste invulling van leegstaande deel van het Lidl vastgoed. Bovendien wordt met de nieuwe invulling van fase IV verder ingespeeld op het voorkomen van leegstand en worden zodoende geen winkels meer toegevoegd die wel in de oorspronkelijke plannen zaten. Gezien de lange looptijd kan het niet anders dan dat de centrumontwikkeling met gepaste mate van flexibiliteit wordt aangepakt. Uitgangspunt hierbij is dat binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan wordt gewerkt. Dit bestemmingplan “Vitaal Centrum Duiven” heeft, gezien de toen reeds voorziene lange looptijd, de benodigde flexibiliteit in zich. De raad is bij elke wijziging in de planvoornemens betrokken.
Ter begeleiding van de bouwplannen is het stedenbouwkundige bureau dat in 2008 het Referendumplan heeft ontworpen (buro Wissing) aangesteld in een rol als supervisor. Buro Wissing keurt daarbij niet haar eigen vlees, zoals gesteld, maar beoordeelt juist plannen van derden in hoeverre die passen bij het oorspronkelijke gedachtengoed van het centrumplan uit 2008. Uiteindelijk is het het college dat een oordeel velt over de aanvaardbaarheid van bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan. Om moverende redenen kan het college hierbij ook afwijken van het advies van de supervisor. Gezien het collegebesluit met de voorkeur voor het combinatieplan heeft het college een andere keuze gemaakt.
Tenslotte stelt de heer [redacted] vragen over het gevoerde participatietraject fase IV. Voor de fase IV heeft het college sterk ingezet op participatie en alle belanghebbenden opgeroepen (speakerscorner) om met mogelijke alternatieven te komen voor de invulling van fase IV. Het participatietraject zoals dat afgelopen periode doorlopen is, heeft zich gericht op het uitwerken van de plannen van de initiatiefnemers. Vervolgens heeft op 4 oktober een openbare inloopavond plaatsgevonden waar alle geïnteresseerden de gelegenheid hadden hun reactie op de plannen achter te laten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

1STROOM
DUIVEN & WESTERVOORT

www.1stroom.nl | info@1stroom.nl | (088) 695 3000

gemeente@duiven.nl
(0316) 279 111
www.duiven.nl

gemeente@westervoort.nl
(026) 317 99 11
www.westervoort.nl

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 14 december 2021 16:04
Aan: Ton Spaargaren [redacted]>
[redacted]
Onderwerp: toegezonden informatie

Beste Ton,

Mede namens de andere leden van het Bewonersplatform bedankt voor het toesturen van de informatie behorend bij de Politieke Avond van dinsdag 21 december 2021.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van Bijlage 2.a. de Stedenbouwkundige advisering over de plannen door buro Wissing.
Helaas blijkt dat nergens is onderzocht of door de geplande hoogbouw de bezonning van de terrassen in gevaar komt.
Hoor graag, vanwege de horeca-functie van het plein en de leefbaarheid van het centrum, of dit aspect alsnog kan worden bekeken.

Verder verbaast het ons dat de gemeente nu ineens afstapt van de in Vitaal Centrum Duiven opgelegde verplichting om bij nieuwbouw op het eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen.
Verder staat in de bijlage 1.a. Impressie plan Woonzorg Nederland dat de bewoners van de laad- en loszone gebruik moeten maken, dat lijkt ons geen voor de hand liggende oplossing.

Als Bewonersplatform gaan we er van uit dat de Raad kiest voor plan Woonzorg gecombineerd met invulling van de openbare ruimtes van [redacted] en [redacted].

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

Vragen over raadsvoorstel invulling fase 4 VCD – Grand café bij Welling, [redacted]

- Op welke afstand komt de bewoonde bebouwing van Remigiusplein 5 straks exact?
  Antwoord: De exacte afstand kan op basis van een uitgewerkt bouwplan worden bepaald, dat is er nog niet. Op grond van het schetsplan komt de bebouwing op minimaal 50 meter afstand van Grand café bij Welling, dit betreft het hoekpunt van het pand tegenover brasserie "Een mooie dag".
- Alle terrassen hebben een terras vergunning tot 01:00, komt deze straks in het geding?
  Antwoord: De ruimtelijke invulling van fase 4 is niet van invloed op terrasvergunningen.
- Houd u rekening met de akoestische normen tot de huidige horeca?
  Antwoord: De bestaande akoestische normen zijn uitgangspunt bij de planontwikkeling.
- Bent u bereid ons te compenseren wanneer wij in de toekomst niet meer ons huidige concept kunnen uitvoeren of aanpassingen moeten doorvoeren?
  Antwoord: Gedwongen aanpassing van huidige horeca-concepten naar aanleiding van de planontwikkeling op fase 4 is in onze ogen niet aan de orde.
- Wat zijn uw plannen m.b.t. het stallen van fietsen, dit is nu al een groot probleem?
  Antwoord: bij de uitwerking van het schetsontwerp voor de openbare ruimte zal aandacht worden gevraagd voor het stallen van fietsen.
- Heeft u onderzoek gedaan naar wat er verstaan wordt onder overlast?
  Antwoord: In het kader van de planontwikkeling voor fase 4 is hier geen onderzoek naar gedaan.
- Heeft u onderzoek gedaan naar zwerfafval, dit is nu al een groot probleem, geen prullenbakken te vinden op het plein (veroorzaakt overlast)?
  Antwoord: In het kader van de planontwikkeling voor fase 4 is hier geen onderzoek naar gedaan.
- Waarom is Grand Café bij Welling niet betrokken in de ontwikkelingen rond het Remigiusplein? Wij en overige horeca zijn immers ervaringsdeskundigen.
  Antwoord: Tijdens het afgelopen participatietraject heeft u tijdens de inloopavond uw reacties op de verschillende plannen achtergelaten. Deze reacties zijn opgenomen in het boekje over plannen. Daarnaast zien wij de komende periode bij de uitwerking van het schetsontwerp voor de openbare ruimte, richting een definitief ontwerp nadrukkelijk een rol voor de ondernemers rondom het plein om hier vanuit hun ervaring in mee te denken.
- Behouden we wel de huidige verdeling van de terrassen zoals voor Corona ingedeeld?
  Antwoord: Of de huidige verdeling van de terrassen in stand kan blijven is afhankelijk van de concrete uitwerking van het plan voor het vergrote Remigiusplein. Vandaar dat u als belanghebbende bij de uitwerking van dit ontwerp zult worden betrokken.
- Bent u bereid tijdig in gesprek te gaan over overlast van bouw en veranderingen?
  Antwoord: Uiteraard gaan we hierover graag tijdig met u en andere belanghebbenden in gesprek.
- Bent u bereid een indeling te bedenken welke alleen doorgaan als alle betrokken horeca individueel akkoord gaan?
  Antwoord: Een individueel akkoord per betrokken horeca-partij over de indeling van het plein is voor ons niet het uitgangspunt bij de uitwerking van de plannen. Ons streven zal zijn te komen tot een indeling waarin de belangen van de betrokken partijen zo goed mogelijk worden geborgd.