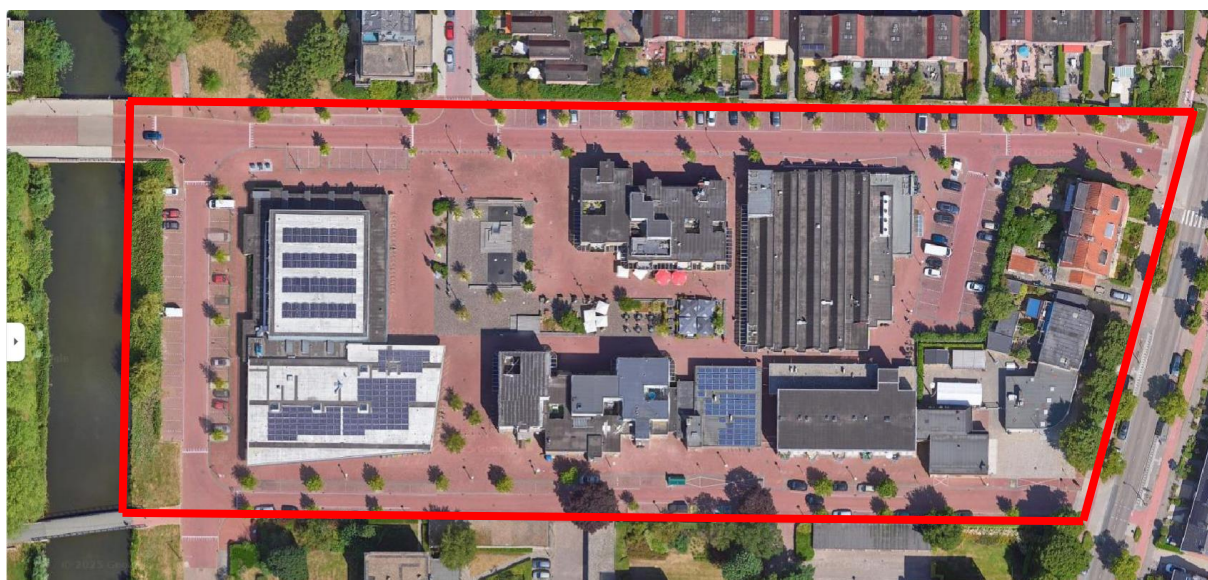


Analyse projectopdracht - Vernieuwing Duivendrecht Centrum -



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Analyse motie	3
2. Eerder opgestelde ruimtelijke studies	4
3. Conclusies uit interne en externe gesprekken.....	4
Draagvlak	4
Korte termijn vs. Lange termijn	5
Participatie	5
Jongeren/kinderen.....	5
Vastgoed	5
Winkels	6
Openbare ruimte en Verkeer	6
Gezelligheid	6
Verkeer	6
Openbare Veiligheid	7
Evenementen	7
Gemeentelijk vastgoed	7
Omgeving	7

Inleiding

Met de motie “Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht”, die d.d. 7 november 2024 in de gemeenteraad is aangenomen (zie bijlage 2 bij het plan van aanpak), verzoekt de gemeenteraad het college om:

- om, samen met de eigenaren van het vastgoed, betrokken ondernemers en inwoners, in gesprek te gaan met als doel om een plan te ontwikkelen voor de vernieuwing van het dorpsplein in Duivendrecht,
- hierbij de sociale voorzieningen en uitstraling een prominente plek te geven;
- dit plan op te bouwen in fases/modules;
- een financiële uitwerking van dit plan te maken, inclusief mogelijkheden voor subsidies en andere financieringsbronnen, per fase/module.

Om een goed beeld te krijgen van de projectopdracht en de gewenste doelen, resultaten en afbakening is een korte analyse uitgevoerd. Hiervoor:

1. is de toelichting van de motie bekeken;
2. zijn oude ruimtelijke studies bekeken en;
3. zijn interne en externe gesprekken gevoerd.

In dit stuk zijn de conclusies opgenomen vanuit deze analyse. Deze conclusies zijn gebruikt voor het opstellen van het plan van aanpak en deze analyse wordt als bijlage bijgevoegd bij het plan van aanpak.

1. Analyse motie

De (toelichting) van de motie is geanalyseerd, waarbij is gekeken naar het (achterliggende) doel, de benoemde problemen en kansen, alsmede de procesmatige verwachtingen. Onderstaand het overzicht van deze analyse. De benoemde onderdelen hebben zo veel mogelijk een plek gekregen in het plan van aanpak of worden meegenomen bij de inhoudelijke uitwerking.

Doel

- *Ontmoetingspunt*: Het dorpsplein in Duivendrecht moet een belangrijk ontmoetingspunt zijn voor onze inwoners is en de kern vormt van het sociale leven in het dorp.
- *Goede openbare ruimte*: Duivendrecht heeft behoefte aan een aantrekkelijke, functionele en veilige inrichting van een dorpsplein dat bijdraagt aan de leefbaarheid van Duivendrecht.
- *Economische versterking*: Een vernieuwd dorpsplein kan bijdragen aan de economische ontwikkeling van het winkelcentrum en het aantrekken van bezoekers.

Deze onderdelen zijn in het plan van aanpak opgenomen bij het onderdeel ‘Doel’.

Problemen

- Op dit moment het dorpsplein beperkt gebruikt wordt als plaats om elkaar te ontmoeten en langer te verblijven.
- Er op het dorpsplein ook regelmatig hard word gereden met brommers en fietsen.

Deze onderdelen worden meegenomen in de inhoudelijke uitwerkingen.

Kansen

- De sociale voorzieningen en winkels hierin een cruciale rol spelen.
- De sociale voorzieningen en de uitstraling hiervan van essentieel belang zijn.

Deze onderdelen zijn meegenomen in de afbakening en worden meegenomen in de inhoudelijke uitwerkingen.

Proces

- Samenwerking met betrokken partijen en inwoners cruciaal is voor het creëren van een plan voor het dorpsplein dat aansluit bij de wensen van de gemeenschap.
- Om, samen met de eigenaren van het vastgoed, betrokken ondernemers en inwoners, in gesprek te gaan met als doel om een plan te ontwikkelen voor de vernieuwing van het dorpsplein in Duivendrecht,
- Hierbij de sociale voorzieningen en uitstraling een prominente plek te geven.
- Dit plan op te bouwen in fases/modules.
- Een financiële uitwerking te maken van dit plan te maken, inclusief mogelijkheden voor subsidies en andere financieringsbronnen, per fase/module;

Deze onderdelen zijn in het plan van aanpak opgenomen bij de aspecten:

- 'Informatie / communicatie / participatie' voor de onderdelen die samenhangen met samenwerking met stakeholders.
- 'Afbakening' voor wat betreft het meenemen van de sociale voorzieningen.
- 'Plan van aanpak', bij de uitwerking van de projectfasen voor de fasering en financiën.

2. Eerder opgestelde ruimtelijke studies

Er zijn voor Duivendrecht Centrum eerdere ruimtelijke studies uitgevoerd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over het plan 'Attika', een studie van een van de oud eigenaren van het commerciële vastgoed en een gemeentelijke studie. Het plan 'Attika' is niet gevonden en dus niet bekeken. De andere plannen wel.

Geconcludeerd wordt dat er in de studies een aantal onderdelen naar voren komen die ook aansluiten bij de motie en de punten die voortkomen uit de gevoerde gesprekken, namelijk het:

- wel of niet vergroten van de huidige sportzaal naar een sporthal;
- vergroten of verplaatsen van de supermarkt;
- toevoegen van m2 commercieel vastgoed;
- toevoegen van nieuwe woningen;
- oplossen van de bijbehorende parkeeropgave.

Deze onderdelen komen terug in de uitwerking van de plannen.

3. Conclusies uit interne en externe gesprekken

Zoals aangegeven zijn er meerdere gesprekken gevoerd met externe en interne stakeholders om een goed beeld te krijgen van de opdracht, de belangen die verschillende stakeholders hebben en om een beeld te krijgen van het draagvlak.

Er is geen woordelijk verslag gemaakt van deze interviewronde. Onderstaand is een samenvatting op hoofdlijnen opgenomen die gerubriceerd is op onderwerp. Als een van de partijen een specifieke opmerking had op een bepaald onderwerp, dan is deze apart benoemd.

De opgehaalde inzichten hebben geholpen bij het uitwerking van het plan van aanpak, het te doorlopen proces en het voorstel (kaders) voor participatie. Daarnaast wordt deze input meegenomen in de uitwerking van de plannen en kan daarmee gezien worden als eerste stap in de participatie.

Draagvlak

Er blijkt een breed draagvlak te zijn voor het project. Alle gesproken partijen geven aan dat een vernieuwing van het Dorpsplein wenselijk/noodzakelijk is. Partijen staan ook open voor een grondige aanpak. Geen van de partijen lijkt negatief te staan tegen bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw.

Met de Stichting Oud-Duivendrecht is nog specifiek besproken of sloop-nieuwbouw onwenselijk is qua eventuele (toekomstige) historische waarde van de bebouwing. Dat is wat deze Stichting betreft niet aan de orde. Belangrijker vinden ze het dat er met eventuele nieuwe bebouwing goed wordt aangesloten op de omliggende bebouwing.

Korte termijn vs. Lange termijn

Door verschillende partijen is de wens uitgesproken om naast de lange termijn plannen ook in te zetten op korte termijn verbeteringen. Bij deze korte termijn verbeteringen ging het voornamelijk over:

- Dagelijks onderhoud en beheer aan de openbare ruimte.
- Meer faciliteiten of het gezelliger maken van het Dorpshuis.

Uit de interne gesprekken blijkt dat er al verschillende acties zijn uitgezet, nl.:

- Er wordt gewerkt aan een plan van aanpak openbare ruimte, in het verlengde van de aangenomen motie Schoon en Goed Onderhouden Dorpsplein Duivendrecht, die zich richt op de aanpak van afval, straatmeubilair en vergroening van het Dorpsplein.
- Er is een raadsvoorstel opgesteld voor een korte termijn impuls voor het Dorpshuis, waarin onder andere wordt gekeken naar het beheer, schoonmaak en veiligheid, audiovisueel apparatuur voor commissie- en raadsvergaderingen, fietsenstallingen en het interieur.

Op basis van deze korte termijn inzet is geconcludeerd dat het project zich alleen hoeft te richten op de lange termijn, namelijk het opstellen en uitvoeren van een fysiek ontwikkelingsplan.

Participatie

Alle gesproken partijen hebben aangegeven graag betrokken te willen worden bij de uitvoering van het project, zodat hun belangen goed meegenomen kunnen worden. De verschillende bewonersstichtingen hebben daarbij specifiek gevraagd om een goede participatie. De volgende wensen en opmerkingen zijn gemaakt:

- Zorg ervoor dat iedereen de mogelijkheid krijgt om te participeren en niet alleen een beperkte groep. Er zijn namelijk veel verschillende stakeholders en belangen. Betrek dus niet alleen de bekende partijen, maar zoek juist breder. Een tip die werd gegeven is om bv lokale (sport)verenigingen en stichtingen te gebruiken om breder input te krijgen.
- De Stichting Vrienden van Duivendrecht heeft specifiek gevraagd om co-creatie toe te passen in alle fasen, waarbij er ook een expertgroep wordt ingevoerd, die mee mag beslissen over in te huren bureaus en inzicht krijgt in de financiën/businesscase.
- Intern is aandacht gevraagd voor het besluit van de gemeenteraad dat een participatieplan 6 weken voor start uitvoering voorgelegd moet worden aan de raad. Dit wordt meegenomen in de uitvoering/planning.

Jongeren/kinderen

Jongeren en kinderen zijn door verschillende partijen benoemd als aandachtspunt, zowel negatief als positief.

- Op het Dorpsplein en in het Dorpshuis is er overlast geweest van hangjongeren. Volgens de jongerenwerkers van Coherente is daar nu geen sprake meer van. Wel is het plein nog steeds een ontmoetingsplek voor groepen in verschillende samenstelling.
- Wel is er sprake van ervaren overlast van fietsende jongeren (fatbikes) op het plein in de pauze van de middelbare scholen en wordt benoemd dat ze troep achterlaten.
- Er is door meerdere partijen een wens voor een Jongerenontmoetingsplek aangegeven. Hierbij heeft het merendeel een voorkeur voor een plek buiten het centrum.
- Door een van de gesproken bewonersstichtingen is de opvang van jongeren / begeleid wonen in een van de panden aan het Dorpsplein ook als bron van overlast gezien.
- Aan de andere kant wordt het gebruik van het Dorpsplein door jongere kinderen als positief benoemd. Vooral het goede gebruik van de speeltuin door ouders en kinderen wordt vaak genoemd. De wens is ook om deze speelplek te behouden. Sommige vinden de huidige speelplek voldoende, anderen willen dat de speelplek wordt verbeterd.

Vastgoed

Door bijna elke partij wordt vooral het commerciële vastgoed als belangrijkste element gezien dat aangepast / vernieuwd moet worden. Hierover zijn de volgende dingen gezegd:

- Het vastgoed is verouderd en de uitstraling is onvoldoende.
- Pleisters plakken is onvoldoende en eigenlijk zijn de meeste partijen voor sloop-nieuwbouw.
- Volgens de Stichting Oud-Duivendrecht heeft de bebouwing aan het Dorpsplein geen historische waarde. Bij nieuwbouw is wel een beeldkwaliteit wenselijk die passend is bij omgeving. De uitdaging daarbij is dat de beeldkwaliteit van de bebouwing aan alle vier de kanten van het plein van elkaar verschilt.

- Het gesnipperd eigendom van vooral de woningen is een aandachtspunt bij sloop-nieuwbouw.
- De supermarkt wil graag uitbreiden en geeft aan dat nieuwbouw bouwkundig noodzakelijk is. Hierbij zijn andere plekken op of rond het plein ook een optie. Ook de andere winkels zijn niet allemaal up-to-date. Sommige winkels hebben bv geen verwarming.
- Beleidsmatig lijkt er ruimte voor de uitbreiding van de Supermarkt. Het gemeentelijk retailbeleid wordt herijkt en zal definitieve duidelijkheid geven. Dat geldt ook voor toevoegen van eventuele extra m2 aan winkels.

Winkels

Het soort winkels op het plein is vaak genoemd in de gesprekken. Vooral bewoners geven aan dat ze goede winkels willen voor de dagelijkse boodschappen. Wel is er begrip voor de beperkte invloed van de gemeente op het soort winkels dat er komt. De gemeente kan faciliteren (planologisch en qua kwaliteit openbare ruimte), maar gaat niet over het soort winkels dat zich vestigt.

Naast dit algemene punt is er verder benoemd dat:

- De standplaats belangrijk is om te handhaven en ruimte voor te hebben.
- Er is op dit moment geen Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) en daar wordt door winkeliers of gemeente niet direct aan gewerkt op dit moment. Wel is het als interessant benoemd om dit te verkennen bij het opstellen van het ontwikkelingsplan.
- Het interessant zou zijn voor het centrum om ook een huisarts en apotheek te verplaatsen/vestigen op het Dorpsplein. Dit kan een versterking zijn en meer mensen trekken naar het centrum.

Openbare ruimte en Verkeer

De openbare ruimte ligt er relatief goed bij en is in 2016 voor het laatst heringericht. Er zijn aandachtspunten voor de korte termijn (zie onderstaand) en er wordt aangegeven dat het toch goed is om ook de openbare ruimte mee te nemen in het Ontwikkelingsplan.

Verder wordt genoemd dat:

- Er aandachtspunten zijn i.r.t. het dagelijks onderhoud, zoals m.b.t. groen, (zwerf)afval en specifiek een missend onderdeel speelplek (die wel al besteld was door gemeente).
- De BOA's geven aan dat afval op dit moment prioriteit heeft. Er zijn breder problemen met het bijplaatsen van afval bij de ondergrondse containers.
- Er zijn her en daar wel wat verzakking die zichtbaar is nabij gevels van de gebouwen.
- De Werkgroep Openbare Ruimte geeft specifiek aan dat de bankjes op het plein de verkeerde kant op gericht zijn. Voor een 'gezellig' plein moeten de bankjes naar het midden gericht zijn en niet naar de winkels.

Gezelligheid

Door zowel de Stichting Oud-Duivendrecht als de Werkgroep Openbare Ruimte wordt aangegeven dat ze graag meer 'gezelligheid' willen op het plein. Het woord 'gezelligheid' is echter niet duidelijk en roept de vraag op wat dat is. De conclusie is dat dit deels samen hangt met inrichting en ontwerp, maar dat gezelligheid grotendeels door de mensen wordt gerealiseerd die gebruik maken van het plein.

Verkeer

Net zoals bij de openbare ruimte wordt ook voor het aspect verkeer geconcludeerd dat het openbaar gebied best goed op orde is. Er zijn een aantal specifieke opmerkingen over gebruik en inrichting:

- De fietsroute vanaf de middelbare scholen in de omgeving daagt uit om hard (rechtstreeks) het plein op te rijden met fiets en fatbike.
- Het Dorpsplein is voetgangersgebied, maar het is fysiek heel makkelijk om plein op te fietsen, daarnaast staan de fietsenstallingen voor de Plus ook op het plein. Fysiek lastiger maken is fijn, maar ook lastig i.v.m. bereikbaarheid, de standplaats en het plein is ook een evenementenlocatie.
- Als aandachtspunt werd de aansluiting genoemd op de Begoniastraat/Waddenlaan vanaf de langzaamverkeerbrug die vanaf de Satellietbaan komt. Men vindt het een onoverzichtelijke inrichting van de weg en de aansluiting.
- De gemeentelijke verkeerskundige heeft twee wensen als er een nieuw plan komt, nl.:
 - Ontmoedigen fietsers, motoren op het Dorpsplein.
 - Verkeersdrempels op Telstarweg.

Openbare Veiligheid

- Er zijn geen formele meldingen bekend over overlast en criminaliteit.
- Sommige gesprekspartners vragen zich wel af wat voor bedrijven er zijn gevestigd op enkele plekken.
- In het verleden is het Politiekeurmerk veilig ondernemen afgegeven, maar die is niet vernieuwd. Het kan interessant zijn om dit mee te nemen bij de nieuw op te stellen plannen.

Evenementen

Het Dorpsplein en de omliggende wegen zijn een formeel aangewezen evenementenlocatie. Hier moet rekening mee gehouden worden.

- De evenementenlocatie betreft het Dorpsplein en de omliggende straten, nl. de Waddenlaan, Telstarweg en de Begonialaan. Hier moet rekening mee gehouden worden qua onder andere gebruiksmogelijkheden, faciliteiten, toegankelijkheid (van hulpdiensten) en ruimte.
- Als belangrijk evenement wordt de Sinterklaasintocht genoemd, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de sportzaal. Daarnaast wil Oranjevereniging Koningsdag weer een jaarlijks evenement maken en is de kermis ook weer georganiseerd.

Gemeentelijk vastgoed

Over het algemeen staat het gemeentelijk vastgoed er goed bij, wel zijn de meningen verdeeld over de uitstraling van de buitenkant. Ook zijn er wensen op vooral de gebruiksmogelijkheden.

- Vanuit meerdere bewoners(organisaties) wordt aangegeven dat het Dorpshuis te klein is niet gezellig is van binnen. De beperkte ruimte uit zich volgens de bewoners in het feit dat er niet altijd ruimte is voor alle gewenste activiteiten.
- Er is een wens om sportzaal te vergoten naar sporthal, zodat deze geschikt wordt voor competities. Daarnaast geeft het mogelijkheden om meerdere sportactiviteiten tegelijkertijd te organiseren door de hal te compartimenteren.

Omgeving

Door verschillende partijen werd ook een link gelegd met ontwikkelingen buiten het beoogde plangebied. Het gaat daarbij over:

- De verbinding met De Nieuwe Kern en daarbij specifiek over de (zorgen over) de nieuw te realiseren tunnel, alsmede de wens voor goede kwalitatieve aansluiting.
- De commerciële ontwikkelingen, zoals supermarkten, in de omgeving. Het is daarom nodig om te investeren in een aantrekkelijk en goed gefaciliteerd Centrum Duivendrecht, zodat concurrentie vanuit kracht mogelijk is.

Bijlage 1: Overzicht van geïnterviewde partijen

Overzicht gesproken partijen	
Extern	Intern
Coherente	Wethouder met portefeuilles Wonen en Sport
Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht	Wethouder met portefeuilles Openbare ruimte en Economische Zaken
Stichting Vrienden van Duivendrecht	Beleidsmedewerker Wonen
Stichting Oud-Duivendrecht	Beleidsmedewerker Economische Zaken
Winkeliersvereniging Winkelcentrum Duivendrecht / Eigenaar Plus Supermarkt	Beleidsmedewerker Sport
Dorpshart Duivendrecht (B.V. van Rialto Vastgoedontwikkeling	Beleidsmedewerker Gemeentelijk Vastgoed
Eigen Haard	Beleidsmedewerker Verkeer
	Openbare Orde en Veiligheid
	Beleidsmedewerker Samenlevingszaken
	BOA's
	Medewerkers Inrichting & Beheer / Dagelijks onderhoud
	Vergunningverleners bijzondere wetten en APV
	Participatiemedewerker