

Datum behandeling in collegevergadering 19 augustus 2025	Datum behandeling in commissievergadering 18 september 2025	Datum behandeling in raadsvergadering 25 september 2025	Portefeuillehouder V.L.M. Frequin
Raadsnummer RV25-50	Status Openbaar		

Titel
Plan van Aanpak Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het 'Plan van Aanpak Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht'.
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor de participatie zoals in dit raadsvoorstel wordt omschreven, waarbij de participatieaanpak zelf nog ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.
3. De verdere besluitvorming over het project en de daarbij behorende deelproducten zullen plaatsvinden in de gemeenteraad.

Publiekssamenvatting

Met de motie "Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht", d.d. 7 november 2024 verzocht de gemeenteraad het college om 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 Duivendrecht. Voor de uitvoering van deze motie is een project opgestart, waarvoor als eerste actie een plan van aanpak is opgesteld.

In het plan van aanpak is uitgewerkt wat de precieze projectopdracht is, welke stappen en werkzaamheden worden uitgevoerd, almede welke kaders en uitgangspunten voor de uitvoering worden aangehouden. Het plan van aanpak schetst het gehele proces, maar focust concreet op de eerste projectfasen, namelijk tot en met het opstellen van een ontwikkelingsplan. De verdere fasen worden op hoofdlijn beschreven, maar worden tijdens de uitvoering van het project gedetailleerd uitgewerkt.

Na besluitvorming in de gemeenteraad kan de uitvoering van het project daadwerkelijk starten.

Geheimhouding

Niet van toepassing. Het betreft een openbaar besluit.

Aanleiding

Met de motie "Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht" d.d. 7 november 2024 verzocht uw raad het college om 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 Duivendrecht. Voor de uitvoering van deze motie is een project opgestart, waarvoor als eerste actie een plan van aanpak is opgesteld. Conform de motie is over de inhoud hiervan overleg gevoerd met een breed scala aan belanghebbenden.

Argumenten

1.1. Met het plan van aanpak wordt u geïnformeerd over de uitvoering van de motie.
In november 2024 heeft uw raad de motie "Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht" aangenomen. Met het aanstellen van een projectleider voor het project is een start gemaakt met de uitvoering van de motie met een analyse en het opstellen van het plan van aanpak. Met het toesturen van het plan van aanpak wordt u geïnformeerd over de uitvoering van de motie en krijgt u inzicht in de geformuleerde aanpak.

2.1. De uitgangspunten op hoofdlijnen voor de participatie worden kaderstellend vastgelegd.

Uw raad heeft besloten om participatieplannen voor gemeentelijke projecten ter besluitvorming voorgelegd te willen krijgen. In het voorliggende plan van aanpak is nog geen uitgewerkte participatieaanpak opgenomen, maar worden wel de kaders geformuleerd voor het nog op te stellen participatieplan. Hierbij worden deze uitgangspunten specifiek kaderstellend ter besluitvorming aan u voorgelegd. In het participatieplan wordt de participatieaanpak binnen deze kaders uitgewerkt, waarna het participatieplan definitief ter besluitvorming aan uw raad wordt aangeboden.

2.2. Participatie wordt ingestoken op goed in beeld brengen van belangen, maar besluitvorming blijft bij gemeente.

Voor participatie moet besloten worden hoe stakeholders betrokken worden. Ga je alleen informeren, haal je ook belangen op of geef je stakeholders ook een rol bij het beoordelen van plannen. Aanvullend kan ook gekeken worden of stakeholders verdergaand mogen meebeslissen door ze bijvoorbeeld invloed te geven op de keuze voor in te huren adviesbureaus of door zelfs het besluitvormend mandaat van de gemeenteraad (deels) te mandateren aan stakeholders.

In het plan van aanpak is voor de participatie het volgende kader opgenomen:

- Er wordt ingezet op een hoge mate van participatie, gericht op het ophalen van belangen van alle stakeholders.
- De stakeholders worden vooral goed betrokken in het kader van het opstellen en het beoordelen van de producten in de Ontwerpfasen.
- Het mandaat van de besluitvorming blijft bij de gemeenteraad of het college.

De reden om dit zo voor te stellen is dat er zeer veel stakeholders en belangen zijn, die ook tegengesteld kunnen zijn en dat de gemeente zelf een groot financieel belang zal hebben. Met deze basiskeuze wordt bereikt dat alle belangen in beeld worden gebracht en een plek krijgen in de besluitvorming. Door de besluitvorming in de gemeenteraad te houden wordt gezorgd dat er een integrale afweging wordt gemaakt tussen alle belangen en dat voldoende rekening kan worden gehouden met de financiën van de gemeente.

Dit uitgangspunt is opgenomen vanwege de kenmerken van dit project. Het verleden heeft laten zien dat de kenmerken van een project het mogelijke niveau van participatie begrenzen. In dit geval zijn de belangen zo divers en is het gemeentelijk financieel belang zodanig groot dat het niet verantwoord zou zijn om een deel van de beslissingsbevoegdheid aan (een) niet gekozen andere partij(en) over te dragen.

3.1. Er wordt aangesloten bij het mandaat van de gemeenteraad

Het mandaat van de besluitvorming ligt voor de gemeente bij de gemeenteraad. Dit is voor dit project en voor de op te stellen deelproducten ook belangrijk, omdat er veel verschillende stakeholders zijn en er mogelijk belangen afgewogen moeten worden. Door de besluitvorming in de gemeenteraad wordt gezorgd dat er een integrale afweging wordt gemaakt tussen alle belangen.

Risico's en overige aandachtspunten

Geen draagvlak onder een of meerdere stakeholders.

Er zijn veel stakeholders die betrokken zijn bij het dorpsplein Duivendrecht en er een mening over hebben. Bij het niet goed betrekken van de stakeholders kunnen belangen over het hoofd worden gezien en bestaat het risico dat stakeholders zich niet gehoord voelen. Dit gaat ten koste van het draagvlak voor de op te stellen plannen. Dit risico wordt gemitigeerd door het opstellen en uitvoeren van een Participatieaanpak gericht op het op het juiste moment betrekken van alle stakeholders.

Uit het gevoerde overleg tot nu toe is gebleken dat sommige stakeholders een zeer grote mate van invloed in het komende proces nastreven. Enkele stakeholders hebben aangegeven mee te willen beslissen door co-creatie toe te passen in elke fase van het project en een expertgroep in te richten die onder andere ook mee mag beslissen in de selectie van in te huren adviesbureaus.

Indien hen deze positie zou worden toebedeeld komt de vraag op welke stakeholders nog meer dezelfde bevoegdheid toe behoort te komen zodat ook hun belang voldoende zal zijn geborgd. Dit zou leiden tot een grote groep meebeslissers hetgeen een nagenoeg onhanteerbaar proces zou geven. Deze meebeslissers zouden dan mogelijk ook over budgetten moeten gaan beschikken om de voorstellen die gaan komen te kunnen laten beoordelen welke budgetten door de gemeente beschikbaar zouden moeten worden gesteld. Dit zou hoge extra maatschappelijke kosten geven.

In het plan van aanpak en in de participatiekaders die met het raadsvoorstel voorgelegd worden aan de gemeenteraad is daarom gekozen voor een compromis die tegemoet komt aan de verschillende belangen, nl. door:

- Een intensief en uitgebreid participatieproces toe te passen in de ontwerpfasen, maar de beslisbevoegdheid bij de gemeenteraad (of het college) te houden;
- Te zorgen dat alle belangen worden opgehaald, bij het opstellen en beoordelen van de verschillende deelproducten en deze belangen voor de gemeenteraad inzichtelijk te maken bij de besluitvorming.

In het kader van de op te stellen participatieaanpak kan wel onderzocht worden of en hoe een begeleidingsgroep of expertteam met vertegenwoordiging vanuit alle stakeholders onderdeel kan worden van het proces.

Geen medewerking van vastgoedeigenaren.

Een belangrijk onderdeel van het Dorpsplein Duivendrecht is het aanwezige vastgoed (commercieel en wonen), zowel qua functioneren als voor de uitstraling. Voor het slagen van het project is het belangrijk dat de vastgoedeigenaren mee willen werken en willen investeren. Hierbij geldt dat hoe groter het eigendom, hoe groter het negatieve effect van het niet meewerken. In het kader van de voorbereiding van het plan van aanpak is gesproken met de eigenaar van het commerciële vastgoed en met Eigen Haard en is geconstateerd dat deze partijen positief zijn over het opstellen van het ontwikkelingsplan en actief willen deelnemen. In het kader van de uitwerking van het project worden nadere afspraken gemaakt over de vorm van samenwerking en worden overeenkomsten afgesloten.

Financiële haalbaarheid maatregelen vastgoed en/of openbare ruimte.

In deze fase van het project is het nog niet duidelijk wat de uitvoeringskosten zijn en/of de businesscase zal zijn van het ontwikkelingsplan voor de openbare ruimte en het vastgoed. Om te voorkomen dat het ontwikkelingsplan financieel niet uitvoerbaar is worden er meerdere scenario's uitgewerkt in het kader van de visiefase van het Ontwikkelingsplan, die ook financieel geraamd worden.

Financiële aspecten

Voor het project is een raming gemaakt van de kosten voor de komende jaren. In onderstaand tabel staan de totale jaarbedragen opgenomen. Deze bedragen zijn reeds in de besluitvorming van de 1^e Burap 2025 en de Kadernota 2026-2029, die reeds d.d. 3 juli jl. is vastgesteld in de gemeenteraad, opgenomen. Definitieve besluitvorming vindt plaats bij de begrotingsbehandeling.

Kostenraming		Dekking aangevraagd
2025	€ 50.000,00	1e Burap 2025
2026	€ 150.000,00	Kadernota 2026- 2029
2027	€ 150.000,00	
2028	€ 100.000,00	
2029	€ 75.000,00	

Er zijn nog geen bedragen geraamd voor de bouwkundige of inrichtingskosten. Deze worden voor het eerst geraamd bij de scenario's in de stedenbouwkundige visie en definitief uitgewerkt in het kader van het stedenbouwkundig plan. Als de kosten duidelijk genoeg zijn worden deze meegenomen in het kader van de P&C-cyclus.

Kostenverhaal

In de financiële raming is nog geen rekening gehouden met kostenverhaal. Insteek voor het project is om samenwerkingsafspraken te maken met in ieder geval de grootste vastgoedeigenaar. In dat kader worden dan ook afspraken gemaakt over kostenverdeling en het kostenverhaal. De nog te maken financiële afspraken worden financieel verwerkt in de P&C-cyclus.

Juridische grondslag

Voor het project zijn de toepasselijke wettelijke/landelijke regels en het gemeentelijke beleid van toepassing, waarbij er in ieder geval belangrijke raakvlakken zijn met het gemeentelijke woonbeleid, economisch/retailbeleid en de inrichting(seisen) van de openbare ruimte (LIOR).

Vanuit de gemeente worden de op te stellen plannen getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders. In relatie tot het (gebruik van) het Dorpshuis en de gemeentelijke sportzaal wordt actief afgestemd met de betreffende gemeentelijke beleidsmedewerkers en, in het kader van de participatie, met de gebruikers en andere belanghebbenden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk en divers onderwerp voor gebiedsontwikkelingen / herontwikkelingen. Voor het project wordt voldaan aan alle wettelijke eisen die vanuit de benodigde procedures en door betrokken adviespartners worden gesteld. Daarnaast zal het gemeentelijke 'Programma van ambities duurzaamheid' gebruikt worden om te kijken hoe aanvullende ambities een plek kunnen krijgen in de plannen.

Participatie

Er zijn veel stakeholders die op verschillende manieren betrokkenheid hebben met Duivendrecht Centrum. Veel van deze partijen zijn ook zeer betrokken bij het functioneren van specifiek het Dorpsplein en/of de functies op het Dorpsplein. Om deze stakeholders, en hun belangen, een goede plek te geven binnen het project wordt ingezet op hoge mate van participatie.

Als een van de eerste stappen van de Ontwerpfase wordt een bureau ingehuurd voor het opstellen van een participatieaanpak, die ook ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Uitgangspunt voor de participatie is om de stakeholders vooral goed te

betrekken in het kader van de op te stellen producten in de Ontwerpfase. Het gaat daarbij onder andere over het programma van eisen, de stedenbouwkundige visie (scenario's) en het stedenbouwkundig ontwerp. Ingezet wordt op het ophalen van de belangen van de stakeholders, maar ze ook betrekken bij het beoordelen van de op te stellen producten.

Het mandaat van de besluitvorming ligt voor de gemeente bij de gemeenteraad. Dit is voor dit project ook belangrijk, omdat er veel verschillende stakeholders zijn en er mogelijk belangen afgewogen moeten worden. Door de besluitvorming in de gemeenteraad wordt gezorgd dat er een integrale afweging wordt gemaakt tussen alle belangen.

Zoals beschreven bij de risico's is er niet gekozen voor een verdergaande manier van participatie, waarbij er bv co-creatie wordt toegepast bij de besluitvorming en er meebeslist mag worden bij de selectie van in te huren adviesbureaus. De reden om dit zo voor te stellen is dat er zeer veel stakeholders en belangen zijn, de gemeente zelf een groot financieel belang heeft en in verband met risico's op een onhanteerbaar proces. Met deze basiskeuze wordt bereikt dat alle belangen in beeld worden gebracht en een plek krijgen in de besluitvorming. Door de besluitvorming in de gemeenteraad te houden wordt gezorgd dat er een integrale afweging wordt gemaakt tussen alle belangen en dat voldoende rekening kan worden gehouden met de financiën van de gemeente.

Aanvullend kan in het kader van de op te stellen participatieaanpak wel onderzocht worden of en hoe een begeleidingsgroep of expertteam met vertegenwoordiging vanuit alle stakeholders onderdeel kan worden van het proces.

Communicatie

In het kader van het opstellen van het plan van aanpak is er een analyse uitgevoerd waarbij er ook veel interviews zijn gehouden met interne en externe stakeholders. De uitkomsten op hoofdlijnen zijn aan het plan van aanpak toegevoegd als bijlage. Deze uitkomsten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

Alle geïnterviewde partijen hebben ook het concept plan van aanpak ontvangen en het plan van aanpak is op basis daarvan aangescherpt. Als bijlage 2 zijn de ontvangen externe reacties opgenomen, inclusief een korte toelichting op de wijze dat deze reacties wel of niet zijn verwerkt in het plan van aanpak. De uitgebreide reactie van o.a. de Stichtingen Vrienden van Duivendrecht en Oud-Duivendrecht is tevens als aparte bijlage bijgevoegd.

In het kader van de participatieaanpak wordt ook verder vorm gegeven aan de verdere communicatie.

Realisatie en vervolg

Na positieve besluitvorming in de gemeenteraad wordt het in het plan van aanpak opgenomen proces opgestart. Dit start met het ontwerpproces dat in eerste instantie moet leiden tot een stedenbouwkundige visie met meerdere scenario's. Participatie is een belangrijk onderdeel van dit proces en er zijn tussentijdse besluitvormingsmomenten opgenomen in het proces, voor de participatieaanpak en het programma van eisen.

Bijlagen

1. Plan van Aanpak Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht.
2. Nota externe opmerkingen - concept Plan van Aanpak Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht.
3. Schriftelijke reactie van de Stichtingen Oud Duivendrecht en Vrienden van Duivendrecht op het concept plan van aanpak.