

## Memo start verkennen herontwikkelen "Kop Spoorstraat"

### 1. Inleiding en leeswijzer

#### 1.1 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van Traverse Dieren zijn in het verleden meerdere percelen verworven, al dan niet bebouwd. Een deel van die percelen is niet nodig gebleken voor de realisatie. Dit geldt onder andere voor een aantal percelen gelegen aan weerszijden van de Spoorstraat te Dieren, op de hoek met het Stationsplein en de Burgemeester de Bruinstraat. Deze locatie wordt hierna verder aangeduid met de naam "**Kop Spoorstraat**". Onderdeel van de "Kop" is het gebouw waarin tot 1 april 2019 het informatiecentrum Traverse Dieren was gevestigd (Stationsplein 50/50b).

Het project Traverse Dieren is bijna afgerond. De vraag rijst nu hoe de gemeente met de locatie Kop Spoorstraat om wil gaan. In elk geval zal er een nieuw bestemmingplan voor deze locatie moeten worden gemaakt, aangezien deze percelen nog onderdeel zijn van het oude bestemmingsplan Dieren-Zuid uit 1993. Dat is al lang niet actueel meer.

In de met de Provincie Gelderland afgesloten Bestuursovereenkomst Traverse Dieren van 12 december 2012 zijn onder andere met betrekking tot de locatie Kop Spoorstraat afspraken gemaakt. Die afspraken houden in dat enkele van de percelen/opstallen op deze locatie door de provincie zullen worden verkocht. Daarvan is de provincie economisch eigenaar. De netto-opbrengst van die verkoop komt ten goede aan het projectbudget Traverse Dieren. Zie voor het overzicht van de percelen waarvoor deze afspraak geldt, hierna paragraaf 2.3. De gemeente Rheden is juridisch eigenaar van deze percelen.

#### 1.2 Aanleiding en leeswijzer

Dit document heeft tot doel een proces te starten waarin allereerst worden onderzocht of een complete integrale herontwikkeling van de Kop Spoorstraat haalbaar is onder acceptabele randvoorwaarden. Die randvoorwaarden worden in dit document beschreven. Op basis van de uitkomst van het onderzoek zijn 2 scenario's denkbaar. Namelijk 1. een integrale herontwikkeling is haalbaar, en 2. een integrale herontwikkeling is niet haalbaar. In het eerste geval stellen wij voor een ontwikkelcompetitie uit te schrijven op basis van door de gemeente te bepalen spelregels. Het winnende plan wordt vervolgens vertaald in een bestemmingsplan. In het tweede geval wordt enkel het bestemmingsplan geactualiseerd en wordt de locatie verder "losgelaten." Beide scenario's worden in dit memo toegelicht.

Zoals hierna zal worden beschreven gaan we er op voorhand vanuit dat een integrale herontwikkeling onder regie van de gemeente de voorkeur verdient omdat daarmee een grote ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden geboekt op de dorpsas van Dieren (Wilhelminaweg, Spoorstraat, Kruisstraat), een plek die een entree is naar Dieren-Zuid. Herontwikkeling kan die entreefunctie aanzienlijk versterken, evenals de vitaliteit van de dorpsas. Het is daarbij evident dat het huidige beeld van de locatie weinig kwaliteit biedt.

In dit document beschrijven we in hoofdstuk 2 allereerst de huidige situatie, met eerder gedane verkenningen naar de mogelijkheden. Vervolgens bepalen we in hoofdstuk 3 de randvoorwaarden waaraan voldaan moet kunnen worden om te kunnen vaststellen of een integrale herontwikkeling haalbaar is. In het vierde hoofdstuk beschrijven we het proces, met de afzonderlijke processtappen, inclusief een eerste tijdpad en een voorstel voor de (voorlopige) projectorganisatie.

## 2. Huidige status locatie



plangebied Kop Spoorstraat

### 2.1 Eerdere verkenningen

In het verleden zijn al enkele ambtelijke verkenningen gedaan naar de mogelijkheden van de locatie Kop Spoorstraat. Deze werden ingegeven door de gedachte dat hier een kans ligt om via herontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid rond deze plek te versterken en aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteitsslag die is gemaakt in het stationsgebied. Zo is er in 2012 een Stedenbouwkundige Notitie opgesteld. Daarin worden de diverse percelen besproken, met de mogelijkheden voor herontwikkeling en worden enkele ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd. Deze notitie is intussen 7 jaar oud en niet meer in alle opzichten actueel. Aansluitend is er in 2015 een kort ambtelijk ontwikkeladvies opgesteld voor meerdere percelen binnen Traverse Dieren, waaronder de Kop Spoorstraat. Daarin werd een ontwikkelcompetitie geadviseerd. Ook is er in 2017 een eerste verkenning gedaan naar de toekomstige bebouwingmogelijkheden. Ten slotte is er een Memo Spoorstraat opgesteld d.d. 26 april 2018, waarin een advies wordt gegeven over eventuele herontwikkeling versus het verkopen van de percelen. De essentie hiervan is dat wordt geadviseerd de noordoostzijde van de Spoorstraat, met het informatiecentrum, te herontwikkelen en de zuidwestzijde te verkopen. Geen van deze verkenningen heeft een bestuurlijke status gekregen. De inhoud is wel gebruikt als input voor dit memo. Zie voor een aanduiding van het plangebied, de afbeelding hiernaast.

### 2.2 Huidig beleid

In het Beeldkwaliteitsplan Traverse Dieren en Stationsgebied 2013, waarin de welstandscriteria en de ruimtelijke ambitie voor Traverse Dieren zijn vastgelegd (aanvullend op het bestaande welstandsbeleid), is ook al aandacht besteed aan de wenselijkheid om de Kop Spoorstraat een kwaliteitsimpuls te geven. In hoofdstuk 3 van dit beeldkwaliteitsplan zijn voor de toekomst een aantal wensen geformuleerd, Deze kunnen dienen als onderlegger en inspiratie bij het verdere

proces.

Het inzicht om de dorpsas Wilhelminaweg/Spoorstraat te versterken als verbindend element is ook expliciet in de recent vastgestelde Structuurvisie Dieren opgenomen. In de tekst van de structuurvisie staat het volgende: "Na afronding van Traverse Dieren gaan wij bovendien het

*informatiecentrum op de kop van de Spoorstraat .... herontwikkelen.” Qua functies wordt gedacht aan wonen, maar ook wil de gemeente in de Spoorstraat ruimte bieden “aan ambachtelijke bedrijffjes, kunstgalerieën en bijzondere winkeltjes, die aanvullend zijn op het winkelaanbod...”*

Kortom, er ligt een heldere opdracht vanuit de structuurvisie om na te gaan of een herontwikkeling van de locatie Kop Spoorstraat haalbaar is met het oog op de hier genoemde doelen. De afronding van Traverse Dieren is daarvoor ook een logisch moment.

### 2.3 Huidige status percelen

In vergelijking tot de eerder gedane verkenningen is de status van meerdere percelen gewijzigd. De stand van zaken is thans als volgt:

- Vingerhoed 1: pand is gesloopt, perceel is thans in gebruik als parkeerplaats (valt buiten de bestuursovereenkomst met provincie);
- Spoorstraat 46: eigendom van de gemeente, valt buiten bestuursovereenkomst met provincie; sloop en herontwikkeling zal bijdragen aan kwaliteitsimpuls (zie ook Stedenbouwkundige notitie 2012, pag. 11);
- Spoorstraat 50/50b: voormalig Informatiecentrum Traverse Dieren, met naastgelegen terrein; maakt onderdeel uit van de afspraken in bestuursovereenkomst. De provincie heeft destijds aanzienlijk geïnvesteerd om het pand geschikt te maken als projectbureau en informatiecentrum. De provincie zal deze investering terugbetaald willen zien uit de verkoop van het pand.
- Spoorstraat 52: pand is gesloopt, perceel kan onderdeel uitmaken van herontwikkeling. Het maakt deel uit van de bestuursovereenkomst.
- Stationsplein 32: pand is eigendom van de gemeente en valt buiten de afspraken in de bestuursovereenkomst. Het pand is enige tijd geleden opgeknapt, maar heeft weinig uitstraling en draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit, vooral niet het deel langs de Spoorstraat. De waarde wordt beperkt door de grote hoeveelheid asbest die in het pand is verwerkt. Herontwikkeling biedt de kans dit te saneren.
- Stationsplein tussen 24 – 32: dit is een diepe braakliggende kavel, in eigendom van de gemeente. Deze kan bij een integrale herontwikkeling worden betrokken. Een beperking kan zijn de wensen van de eigenaren van het pand Stationsplein 31a die graag vrij uitzicht willen behouden. Ook hebben zich gegadigden voor de aankoop van het perceel gemeld. Het voorstel deel valt binnen de bestuursovereenkomst.

## 3. Onderzoek haalbaarheid herontwikkeling

### 3.1. Onderzoek scenario's

Er zijn meerdere manieren waarop herontwikkeling kan plaatsvinden. De Kop Spoorstraat is een complexe locatie, waarbij in potentie een grote kwaliteitswinst kan worden geboekt. Daarom willen we allereerst nagaan of binnen door de gemeente te stellen randvoorwaarden de markt geïnteresseerd kan worden voor een integrale herontwikkeling voor de gehele locatie via een ontwikkelcompetitie. Dit heeft alleen nut als een dergelijke integrale herontwikkeling door de markt financieel haalbaar is. Daarom willen we allereerst globaal onderzoeken of dit binnen aanvaardbare randvoorwaarden mogelijk is. Mocht dat onderzoek tot een negatieve uitkomst lijden, dan resteert het tweede scenario. Dat is dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan opstelt en voor het overige de locatie loslaat. In dat geval is er geen regie meer op een integrale herontwikkeling van de locatie Kop Spoorstraat.

De keuze voor een ontwikkelcompetitie is ingegeven door de gedachte dat we daarmee de markt prikkelen om met het beste plan te komen. De gemeente bepaalt dan vooraf de kaders: de spelregels en de randvoorwaarden. Enerzijds moeten deze de kwaliteit en de meerwaarde van de herontwikkeling borgen, anderzijds moeten ze zo ruim zijn dat het ruimte laat aan de creativiteit van de markt om met mooie plannen te komen. Bovendien kan het competitie-element de te verkrijgen grondprijs positief beïnvloeden.

De kaders kunnen worden opgenomen in locatie-ontwikkelregels en beeldkwaliteitsregels. Op die manier worden de spelregels en randvoorwaarden vastgelegd. Deze kaders worden logischerwijze door de raad vastgesteld. Op basis van deze kaders wordt na de ontwikkelcompetitie het winnende plan bepaald. Dat winnende plan wordt vervolgens vertaald in een nieuw bestemmingsplan.

### **3.2. Randvoorwaarden voor herontwikkeling**

Om de haalbaarheid van een herontwikkeling te kunnen bepalen, moet duidelijk zijn op basis van welke randvoorwaarden dit moet onderzocht. Dat begint bij het formuleren van de uitgangspunten voor stedenbouw en programma. Op basis daarvan kan namelijk de opbrengstpotentie in kaart worden gebracht. Vervolgens kan daarvan de residuele grondwaarde worden afgeleid, waarna die grondwaarde kan worden afgezet tegen de huidige marktwaarde. Om dat laatste in beeld te brengen moet de waarde van de percelen met de zich daarop bevindende opstallen worden getaxeerd. Voor zover het betreft de percelen die door de provincie zouden worden verkocht, is met de provincie al afgesproken dit gezamenlijk te doen. De overige percelen moeten in opdracht van de gemeente worden getaxeerd.

#### **3.2.1. Stedenbouw en beeldkwaliteit**

Zoals ook in de structuurvisie aangegeven, moet herontwikkeling met nieuwe functies passen in de omgeving. Dit leidt wat ons betreft voor de herontwikkeling tot grofweg de volgende algemene uitgangspunten zoals reeds door de raad is vastgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Traverse Dieren en Stationsomgeving 2013:

- Gebouwen langs de Spoorstraat direct bouwen op de erfgrans, 2 a 3 bouwlagen
- Gebouwen op de hoek van de Spoorstraat oriënteren zich zowel op het stationsgebied als naar de Spoorstraat.
- De noordoostelijke hoek verbijzonderen ten opzichten van 2 lagen met kap, als accent op de kop van de Spoorstraat.
- Langs de Spoorstraat zijn de plinten bestemd voor functies die de dorpsas versterken
- Bebouwing aan de Vingerhoed hebben een woonfunctie, de hoek van het bouwblok heeft in de plint nog wel een andere functie.
- Parkeren op eigen terrein of een achter gelegen binnenhof.
- Aansluiten bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing in de omgeving
- Aansluiten bij de bestaande beeldkwaliteit van de omgeving (villastijl, hoge beeldkwaliteit)
- Meerwaarde voor het beschermde dorpsgezicht.
- Langs Stationsplein en Burgemeester de Bruinstraat is vrijstaande bebouwing mogelijk met een footprint van ca. 100m<sup>2</sup>.
- 3 bouwlagen met woon- en/of kantoorfunctie.
- Goothoogte op ca. 6 meter./Kapconstructie verplicht.
- Bebouwing in dezelfde richting als naastliggende bebouwing.
- Architectuur in samenhang met woningen (villa's) Stationsplein.
- Voorgevels representatief vormgeven en minimaal 5 meter uit de perceelgrans.

In een al dan niet geactualiseerde vorm kunnen deze uitgangspunten worden opgenomen in de te formuleren locatie ontwikkel- en beeldkwaliteitsregels (zie hierna).

### 3.2.2. Programma

Een gemengd programma wonen en passende bedrijvigheid. Op grond van de structuurvisie Dieren is er behoefte aan middeldure en dure woningen en aan levensloopbestendige woningen voor ouderen. Passende bedrijvigheid betreft ondernemingen/winkels op het gebied van bijvoorbeeld toerisme, kunst & antiek en ambachtelijke bedrijfjes. Dit leidt tot een programma als volgt:

- Hoekpanden: begane grond bedrijfsruimte/winkels, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping appartementen
- Overige percelen: tweekappers of vrijstaande woningen
- Prijsklasse: middelduur en duur.

### 3.2.3. Financieel

Voor de gemeentelijke grondexploitatie stellen wij voor het bepalen van de haalbaarheid uit te gaan van een **exploitatiesaldo 0**. Dat betekent dat het project de gemeente geen geld hoeft op te leveren, maar ook geen geld mag kosten. De gemeente streeft met andere woorden geen financieel resultaat na, maar wil met een integrale herontwikkeling maatschappelijke doelen dienen en veel kwaliteit toevoegen.

Voor het onderzoek naar de haalbaarheid van een integrale herontwikkeling moeten kosten worden gemaakt. De kosten van de taxaties en van de benodigde (voor) onderzoeken, in aanvulling op de informatie die reeds bekend is, worden uit het budget van Traverse Dieren betaald, voor zover de provincie daarin is betrokken. Overige kosten moeten voorgefinancierd worden en komen later ten laste van de exploitatie. Dit betreft de kosten van de taxaties en bijbehorende onderzoeken voor de gemeentelijke percelen. Deze kosten zullen overigens ook gemaakt moet worden als integrale herontwikkeling niet haalbaar blijkt en teruggevallen wordt op scenario 2. Daarnaast moet op hoofdlijnen de planeconomie in beeld worden gebracht. Die capaciteit is binnen de gemeentelijke organisatie beschikbaar. Dat betreft daarmee enkel interne uren.

### 3.2.4. Provincie

De provincie Gelderland heeft aangegeven de percelen waarvan zij economisch eigenaar is te willen verkopen. Zij is van plan de gemeente Rheden deze percelen aan te bieden met een redelijke beslistermijn van enkele maanden. Binnen deze termijn moet het onderzoek naar de haalbaarheid zijn afgerond. Bij een positieve uitkomst kan de gemeente in overweging nemen de betreffende percelen in eigendom over te nemen. Dit kan ook wenselijk zijn met het oog op een eenduidige regie. Maar op dat moment zou de gemeente tevens enig risico gaan dragen, hoewel dit risico klein is als de percelen tegen de getaxeerde waarde worden overgenomen. Indien de gemeente elk risico wil vermijden kan de gemeente zich ook beroepen op de inhoud van de bestuursovereenkomst. In bijlage 1 is namelijk het volgende opgenomen: *"Voor het gebied Spoorstraat zal de provincie de objecten nog enige tijd in eigendom houden totdat de gemeente een nieuw bestemmingsplan heeft vastgesteld."* Het heeft geen meerwaarde voor de gemeente om de betreffende percelen van de provincie over te nemen als het onderzoek naar de haalbaarheid tot een negatieve uitkomst leidt.

### 3.2.5. Duurzaamheid

Herontwikkeling moet voldoen aan hoge eisen waar het betreft duurzaamheid: dus gasloos en nul-op-de-meter, hoge kwaliteit openbare ruimte, maatschappelijke meerwaarde. Deze eisen worden opgenomen in de locatie-ontwikkelregels en de ontwikkelcompetitie.

### **3.2.6. Participatie**

Om langdurig juridisch getouwtrek te voorkomen in de formele procedures, met alle vertraging van dien, moet herontwikkeling kunnen rekenen op voldoende draagvlak in de omgeving. Dat vraagt om participatie vanaf een zo vroeg mogelijk stadium, zodat met wensen en belangen vanuit de omgeving zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden. Meerdere omwonenden hebben ook al wensen geuit en aangegeven te willen meedenken. Daarom ook organiseren we al gedurende het onderzoek naar de haalbaarheid een bijeenkomst met omwonenden/stakeholders. De uitkomst betrekken we bij de beoordeling van de haalbaarheid.

### **3.2.7. (milieu)aspecten en overige beperkingen**

In beeld moet worden gebracht (voor een deel is dat al gebeurd) met welke overige (milieu)aspecten bij herontwikkeling rekening moet worden gehouden, mogelijk beperkingen aan die herontwikkeling opleggen en/of de financiële haalbaarheid beïnvloeden. Denk aan:

- te respecteren erfdienstbaarheden;
- aanwezige kabels en leidingen
- aanwezige vervuilingen en asbest
- geluid
- trilling
- etc.

Een eerste ambtelijke quick scan met een toets aan de meest relevante wet- en regelgeving heeft reeds plaatsgevonden. De uitkomst daarvan is dat een integrale herontwikkeling kansrijk is en niet op voorhand stuit op onoverkomelijke belemmeringen. De verwachting is wel dat er een besluit hogere grenswaarden nodig is voor geluid, maar dat is niet ongebruikelijk in stedelijk gebied. Een (verkennend) bodemonderzoek is nodig ten behoeve van de taxaties en voor het onderzoek naar de haalbaarheid. Op enkele percelen zal bodemsanering nodig zijn. Overige onderzoeken kunnen in principe worden overgelaten aan de ontwikkelende marktpartij.

### **3.2.6. Optioneel: Omgevingswet**

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Kenmerken daarvan zijn een samenhangende, integrale benadering van de fysieke leefomgeving, in combinatie met uitnodigingsplanologie. Het is denkbaar de herontwikkeling te benutten als een proeftuin om ervaring op te doen met het nieuwe stelsel en het dus in de geest van de Omgevingswet op te pakken.

## 4. Het proces

Op basis van het voorgaande zien wij het volgende proces voor ons.

### 4.1. Voorbereiding en onderzoek haalbaarheid

#### Stap 0: Voorbereiding

- Bespreken memo Kop Spoorstraat met portefeuillehouder;
- ambtelijk vaststellen memo als vertrekpunt voor onderzoek naar de haalbaarheid;
- instellen coördinatiegroep Herontwikkeling Kop Spoorstraat.

#### Stap 1: Onderzoek haalbaarheid

- inventariseren beperkingen voor zover nodig met het oog op de haalbaarheid (zie par. 3.2.7.)
- uitvoeren taxaties (met inachtneming van eventuele beperkingen)
- bepalen realistisch programma passend op de plek
- vaststellen opbrengspotentie en te verwachten residuele grondwaarde.
- principeafspraken maken met provincie
- bijeenkomst organiseren met omwonenden/stakeholders: informeren en ophalen.

Resultierend in: **Notitie Haalbaarheid Integrale Herontwikkeling Kop Spoorstraat**. Op basis van deze notitie neemt het college een besluit over het vervolg. Dit vervolg bestaat uit twee mogelijkheden:

1. Het college besluit tot de integrale herontwikkeling via een ontwikkelcompetitie op basis van door de gemeente vast te stellen spelregels en randvoorwaarden, of
2. Het college besluit enkel tot actualisering van het bestemmingsplan zonder verdere vorm van regie door de gemeente.

Indien wordt besloten tot een integrale herontwikkeling via een ontwikkelcompetitie, dan volgt een proces zoals hierna beschreven in paragraaf 4.2. e.v. Als wordt besloten tot enkel actualisering van het bestemmingsplan, dan wordt het daarvoor benodigde proces in gang gezet. Dat laatste is in dit memo verder niet beschreven.

Het collegebesluit over de haalbaarheid vormt ook het logische moment om de verbinding van de locatie Kop Spoorstraat met Traverse Dieren te beëindigen en het project Kop Spoorstraat als een zelfstandig project te vervolgen.

#### 4.2. Ontwikkelen en vaststellen kaders

Na een collegebesluit tot integrale herontwikkeling volgt:

##### Stap 2: Opstarten Project

Opstart nieuwe fase, feitelijk het moment waarop het project echt van start gaat:

- opstellen en vaststellen (geactualiseerd) projectplan;
- openen complex grondexploitatie;
- eventueel definitieve afspraken samenwerking provincie, inbreng vastgoed;
- Informeren gemeenteraad over besluit college en verdere proces.

##### Stap 3: Opstellen en vaststellen van kaders voor herontwikkeling

Afhankelijk van de positie die de provincie heeft ingenomen, gebeurt dit al dan niet in samenwerking met de provincie Gelderland.

##### a. Opstellen **locatie-ontwikkelregels**

- Stedenbouw
- Programma
- Ontsluiting en parkeren
- Groen en openbare ruimte
- Duurzaamheid
- Participatie
- Etc.

##### b. Opstellen **beeldkwaliteitsregels**

- Inspiratie en input uit Beeldkwaliteitsplan Traverse Dieren en Stationsgebied 2013;

##### c. Bepalen minimaal te verkrijgen **grondopbrengst**.

Resultierend in **Kadernotitie Integrale Herontwikkeling Kop Spoorstraat**. Deze notitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

#### 4.3. Ontwikkelcompetitie

Als de kadernotitie door de raad is vastgesteld, kan de volgende stap worden gezet:

##### Stap 4: Uitschrijven ontwikkelcompetitie

- Actief partijen uitnodigen;
- Eventueel via voorselectie;
- Plan moet voldoen aan gestelde kaders;
- Aanvullende wensen/eisen bepalen.

#### 4.4. Planvorming, projectontwikkeling en realisatie.

De ontwikkelcompetitie levert een winnend plan op. Met die partij wordt vervolgens de samenwerking aangegaan voor de volgende stappen:

##### Stap 5: Planvorming:

- aangaan intentieovereenkomst;
- bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen
- anterieure overeenkomst sluiten met realisatieplicht (koop – realisatieovereenkomst)
  - verkoop definitief na onherroepelijk worden bestemmingsplan.

##### Stap 6: Uitwerking en projectontwikkeling

- resulteert in aanvraag omgevingsvergunning en doorlopen formele procedure
- verantwoordelijkheid ontwikkelaar
- gemeente faciliteert en bewaakt kaders

##### Stap 7: Realisatie

- aanbesteding en bouw
- verantwoordelijkheid ontwikkelaar
- gemeente faciliteert, bewaakt en houdt toezicht.

#### 4.5. Tijdlijn

Zeker bij binnenstedelijke herontwikkeling neemt een gebiedsontwikkeling altijd langer dan voorzien en ontstaan onderweg allerlei onvoorziene hobbels. Met dit in het achterhoofd ziet een globale planning er op dit moment als volgt uit:

Stap	Q4-2019	Q1-2020	Q2-2020	Q3-2020	Q4-2020	Q1-2021	Q2-2021	Q3-2021	Q4-2021	Q1-2022 e.v.
0										
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										

#### 4.6. Projectorganisatie

Wij stellen voor bij de stappen 0 en 1 een kleine coördinatiegroep in het leven roepen, waarin de voor die stappen benodigde expertises zijn vertegenwoordigd. Vanaf stap 2 zijn aanvullende disciplines nodig en kan de coördinatiegroep worden uitgebreid. Vooralsnog denken we aan de volgende personen:

- ✓ Jan van den Bosch, algemene coördinatie/projectleider (tot en met stap 1: onderzoek haalbaarheid)
- ✓ Karen Hoorn, stedenbouw en programma
- ✓ Marike Fleuren, juridisch en (grond)exploitatie
- ✓ Gerda Peters, communicatie

Gelet op de beperkte doorlooptijd in de beschikbaarheid van Jan van den Bosch, verdient het aanbeveling om degene die na stap 1 het projectleiderschap zal invullen, zo spoedig mogelijk te laten aanschuiven.

28 november 2019

Jan van den Bosch  
Procesmanager Traverse Dieren,  
met input van Karen Hoorn,  
Stedenbouwkundige.