

CONCEPT

# Programma Vitaal Centrum Malden

**Actualisering Centrumvisie  
Actualisering Uitvoeringsprogramma Centrum Malden**



**Gemeente Heumen**

BMC Advies BV  
21 januari 2020  
drs. Patrick Gering  
Projectnummer: PO009208

**BMC Advies B.V.**  
P.O. box 490  
3800 AL Amersfoort

Spacelab 4T +31 (0)33 496 52 00  
KVK 32078667  
3824 MR Amersfoort [www.bmc.nl](http://www.bmc.nl)  
IBAN NL91ABNA0504035754

BTW NL80.86.63.598 B.01

## Inhoud

Hoofdstuk 1	Samenvatting	3
Hoofdstuk 2	Malden verdient perspectief	5
Hoofdstuk 3	Resultaten verkenning	9
Hoofdstuk 4	Bestuurlijke kaders	13
Hoofdstuk 5	Dialogronde	17
Hoofdstuk 6	Centrumvisie	20
Hoofdstuk 7	Uitvoeringsprogramma	35
Hoofdstuk 8	Actuele initiatieven	40
Hoofdstuk 9	Winkelcentrum en omgeving	42
Hoofdstuk 10	Programmatische aanpak	46
Hoofdstuk 11	Participatie en communicatie	51
BIJLAGE:	Reacties dialoogbijeenkomsten	52

## Hoofdstuk 1 Samenvatting

De gemeente Heumen heeft in 2013 samen met inwoners en ondernemers een centrumvisie en een uitvoeringsprogramma opgesteld getiteld 'Houtskoolschets Hart voor Malden'. De ambitie was dat het centrum van Malden zich zou ontwikkelen tot een aantrekkelijk dorpshart.

Op basis van deze visie en de benoemde activiteiten en projecten zou de afgelopen jaren de benodigde positieve impuls moeten zijn ontstaan om het centrumgebied van Malden aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken voor haar ondernemers, inwoners en bezoekers. Nu - ruim zes jaar later - is echter maar een klein deel van het uitvoeringsprogramma gerealiseerd. Een aantal projecten heeft een positief effect gehad, zoals het opknappen van de gevels van het Winkelcentrum, de huisvesting van de Action en de herinrichting van de Schoolstraat. Ondanks deze inspanningen is de kwaliteit, aantrekkingskracht en concurrentiekracht van het centrum van Malden afgenomen.

Malden verdient een aantrekkelijk en vitaal dorpshart! Dit is van groot belang voor de leefbaarheid van Malden. Het is nu noodzakelijk dat gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en inwoners met elkaar samenwerken om het centrum van Malden toekomstbestendig te maken. De voorliggende geactualiseerde visie en uitvoeringsprogramma stellen kaders en geven richting aan deze ontwikkeling. De visie en ambitie hierbij is als volgt:

### **Het centrum is het dorpshart en de economische motor van Malden.**

Het is de plek waar inwoners komen voor ontmoeting, winkelen, werken, ondernemen, beleven en verblijven en waar het vooral ook fijn is om te wonen. Het gebied is aantrekkelijk en versterkt de identiteit en het imago van Malden. Ten westen van de Rijksweg liggen de accenten op maatschappelijke dienstverlening, horeca, cultuur, onderwijs en wonen en zorg. Aan de oostzijde van de Rijksweg staan detailhandel, zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en wonen centraal.

De visie en ambities zijn vertaald naar vier strategische doelen:

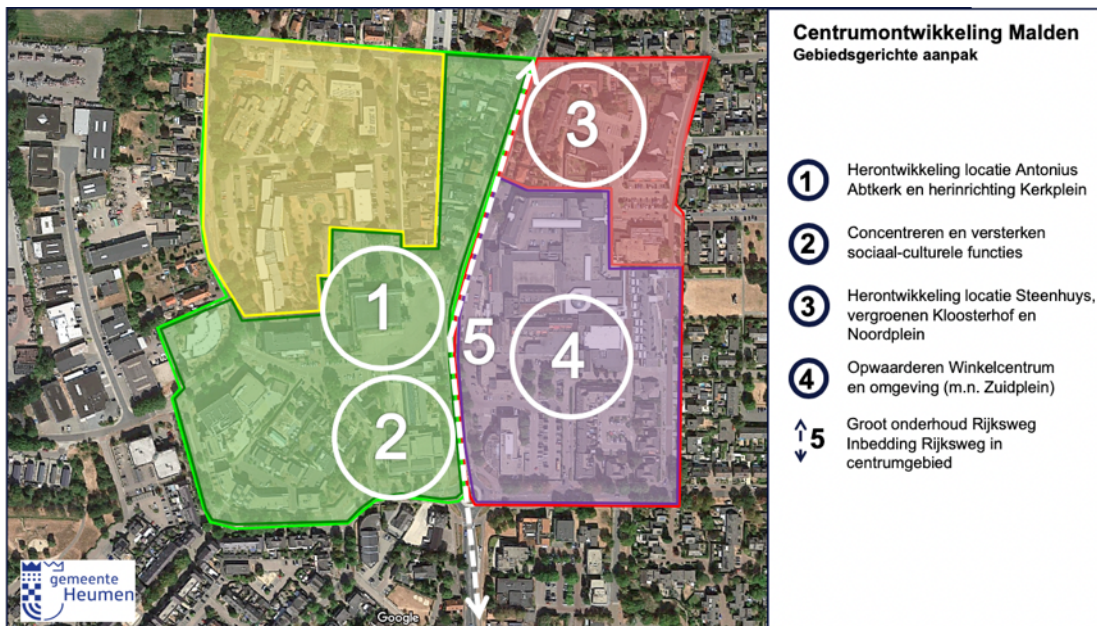
1. Toekomstbestendig aanbod van voorzieningen.
2. Aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en verblijven.
3. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn voorwaarde.
4. Versterken lokale economie en werkgelegenheid.



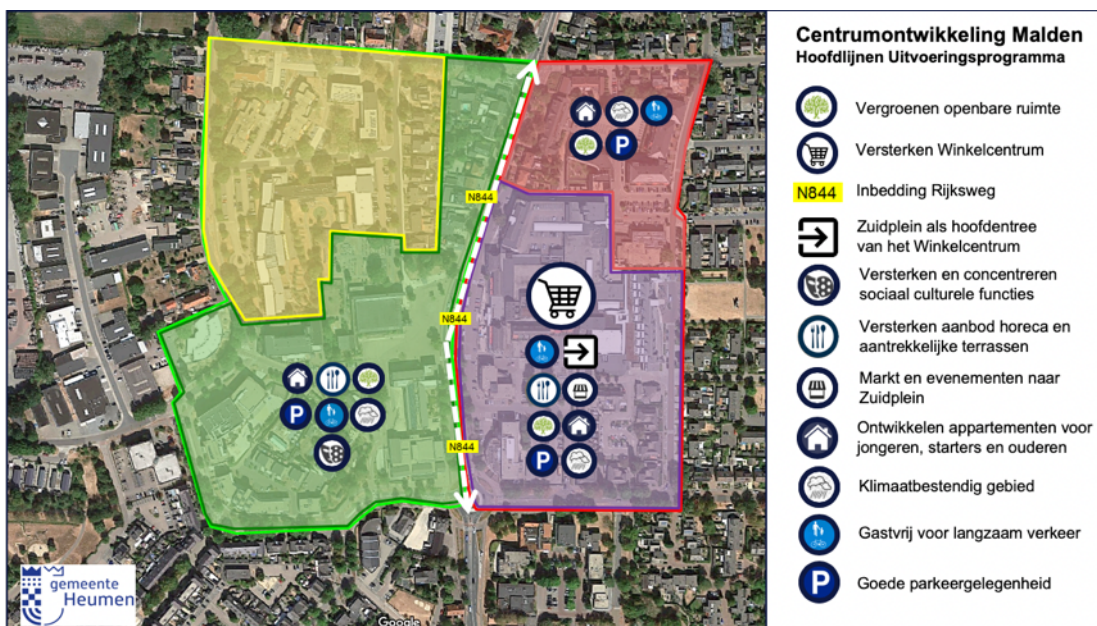


Het programma Vitaal Centrum Malden maakt duidelijk wat de ambities zijn, wat de strategische en tactische doelen zijn, welke activiteiten en projecten hiervoor nodig zijn, welke rol- en taakverdeling dit vraagt in de samenwerking tussen gemeente en stakeholders en hoe dit georganiseerd wordt.

Het programma Vitaal Centrum Malden gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak. Hierin zijn vier gebieden benoemd waarin de onderdelen van het uitvoeringsprogramma integraal worden uitgewerkt.



De hoofdpunten van het uitvoeringsprogramma zijn hieronder weergegeven.





## Hoofdstuk 2 Malden verdient perspectief

### 2.1 Het centrum van Malden verdient perspectief

Malden is de grootste kern van de gemeente Heumen en telt momenteel circa 11.500 inwoners. Het centrum van Malden wordt gekenmerkt door de Rijksweg, het overdekte Winkelcentrum en het Kerkplein met de Antonius Abt kerk, het gemeentehuis en sociaal cultureel centrum Maldensteijn.

In het centrumgebied zijn de belangrijkste voorzieningen van Malden en van de gemeente Heumen geconcentreerd. Het centrum van Malden heeft niet alleen een functie voor de inwoners van Malden en inwoners uit Heumen en andere dorpen in de gemeente, het heeft ook een aantrekkingskracht en functie voor inwoners uit de omliggende kernen zoals Molenhoek en Groesbeek en voor de inwoners van de zuidelijke wijken van Nijmegen.

Het centrum van Malden staat echter zoals vrijwel alle andere centrumgebieden in Nederland sterk onder druk, met name de centrumgebieden in middelgrote en kleine kernen. Door de opkomst van online winkelen is het Nederlandse winkellandschap de afgelopen jaren snel en ingrijpend veranderd. Veel bekende winkelketens zijn verdwenen, er staan steeds meer winkels leeg en centrumgebieden beconcurreren elkaar steeds meer op kwaliteit en beleving.

Het centrum van Malden heeft de afgelopen jaren een achterstand opgelopen in de concurrentie met centrumgebieden in de directe omgeving. In het verleden hebben grootschalige nieuwbouwprojecten (winkels en woningen) aan de noordzijde van het centrumgebied nog een economische impuls gegeven aan het gebied. Maar de afgelopen 10 jaar is er relatief weinig in het centrumgebied gebeurd. Ondanks de ambities en inspanningen van ondernemers, inwoners en gemeente om het centrum van Malden aantrekkelijker te maken, is het centrum van Malden nog steeds geen aantrekkelijke en bruisende ontmoetingsplek.



Winkelcentrum Malden

De aantrekkingskracht van het centrumgebied en van de daarin gevestigde voorzieningen neemt hierdoor geleidelijk af. Consumenten stellen steeds hogere eisen en de concurrentiekracht van onder andere het centrum van Groesbeek en Wijchen zijn toegenomen. Hierdoor neemt de afvloeiing van consumenten uit Malden naar andere centrumgebieden toe en neemt de toevloeiing van consumenten van buiten Malden af.

De gemeente Heumen en de eigenaren en ondernemers in het centrum van Malden hebben deze ontwikkelingen al in 2012 onderkend. Samen met inwoners en ondernemers heeft de gemeente toen een centrumvisie en een

uitvoeringsprogramma opgesteld getiteld 'Houtskoolschets Hart voor Malden'. De gemeenteraad heeft deze begin 2013 vastgesteld. De ambitie daarbij was dat het centrum van Malden zich zou ontwikkelen tot een aantrekkelijk dorpshart.

Op basis van deze visie en de benoemde activiteiten en projecten zou de afgelopen jaren de benodigde positieve impuls moeten zijn ontstaan om het centrumgebied van Malden aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken voor haar ondernemers, inwoners en bezoekers. Nu - ruim zes jaar later - is echter maar een klein deel van het uitvoeringsprogramma gerealiseerd. Een aantal projecten heeft een positief effect gehad, zoals het opknappen van de gevels van het Winkelcentrum, de huisvesting van de Action en de herinrichting van de Schoolstraat. Ondanks deze inspanningen is de kwaliteit, aantrekkingskracht en concurrentiekracht van het centrum van Malden afgenomen en beschikken de inwoners van Malden nog steeds niet over een aantrekkelijk dorpshart.

Als er nu niets substantieels gebeurt komt het centrum van Malden in een negatieve spiraal. Niets doen is geen optie, met name in en rondom het Winkelcentrum. Het centrum van Malden verdient perspectief! Dit is in het belang van alle inwoners, winkeliers, werknemers en vastgoedeigenaren.



Kerkplein

## 2.2 Demografische ontwikkelingen

Het aantal inwoners van de gemeente Heumen (circa 16.500) en de kern Malden (circa 11.600) blijft de komende jaren naar verwachting redelijk stabiel. Voor de ontwikkelingsopgave voor het centrumgebied van Malden is de sterke vergrijzing van de inwoners een belangrijk aandachtspunt. In de periode tot circa 2045 verviervoudigt het aantal 85-plussers in Malden. Daar komt bij dat het gemiddeld besteedbaar inkomen van de inwoners van Malden relatief hoog is.

Het centrum van Malden heeft zich in de jaren tachtig ontwikkeld ten tijde van de sterke groei van het aantal woningen en het aantal huishoudens. Waar Malden aanvankelijk vooral een dorp was met jonge gezinnen, verkleurt dit nu in sterk tempo naar een dorp met relatief veel ouderen. Deze stellen andere eisen aan het aanbod van voorzieningen, de bereikbaarheid, uitstraling en serviceniveau.

Bovendien is er in Malden een groeiende groep ouderen die graag van hun eengezinswoning willen verhuizen naar een levensloopbestendig appartement in het centrum van Malden, nabij alle gewenste voorzieningen (winkels, zorg, horeca, cultuur etc.). Door in deze vraag van de inwoners te voorzien, kunnen ouderen langer in Malden blijven wonen en komen er eengezinswoningen beschikbaar voor jongere generaties, dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

## 2.3 Actualisering Centrumvisie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen onderkent de opgave voor het centrumgebied van Malden. Het college heeft in het coalitieakkoord (2018) en in de programmabegroting 2019 besloten om in samenspraak met inwoners, ondernemers en andere partners de visie voor het centrum van Malden te actualiseren. Daarbij heeft het college duidelijk gemaakt de focus te willen leggen op het Kerkplein en het Winkelcentrum en omgeving. Daarbij ligt de inhoudelijke opgave op de beleidsdoelen ten aanzien van: klimaat neutraal 2050, Woonvisie, Mobiliteit en Detailhandel.

Het college heeft het afgelopen jaar een verkenning uitgevoerd om inzicht te krijgen in:

- De ontwikkelpotentie centrumgebied (ruimtelijk en programmatisch).
- De investeringsbereidheid en ambities van marktpartijen.
- Het actualiseren gemeentelijke ambities, doelstellingen en beleid.

Het college heeft diverse gesprekken gevoerd met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere stakeholders in het centrum van Malden. Op basis van deze verkenning komt het college tot de conclusie dat:

**Verdere ontwikkeling van het centrumgebied van Malden is noodzakelijk voor de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en identiteit en voor de lokale economie en werkgelegenheid.**

Dit vraagt om een samenwerking en een aanpak gericht op een aantrekkelijker aanbod van voorzieningen: winkels, horeca, sociaal, cultureel en maatschappelijk, om een aantrekkelijker aanbod van woningen voor met name ouderen, jongeren en starters en om duurzame oplossingen voor parkeren en verkeersontsluiting. Bij deze opgave moeten tegelijkertijd maatregelen genomen worden gericht op duurzaamheid, zoals het vergroenen en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte en het verduurzamen van bestaande en nieuwe gebouwen.

**Gemeente en marktpartijen willen samenwerken om het centrum van Malden toekomstbestendig te maken!**

## 2.4 Programma Vitaal Centrum Malden

Het college heeft op basis van de verkenning besloten het voorliggende programma op te stellen. Dit programma bestaat uit vijf delen:

1. Resultaten verkenning: beschrijving huidige situatie en nut en noodzaak
2. Bestuurlijke kaders
3. Actualisering Centrumvisie
4. Actualisering Uitvoeringsprogramma
5. Programmatische aanpak



Het programma maakt duidelijk wat de ambities zijn, wat de strategische en tactische doelen zijn, welke activiteiten en projecten hiervoor nodig zijn, welke rol- en taakverdeling dit vraagt in de samenwerking tussen gemeente en stakeholders en hoe dit georganiseerd wordt.

Het college heeft hierbij als doelstelling geformuleerd:

Het centrum van Malden moet nu en in de toekomst de plek zijn voor de inwoners van Malden en inwoners uit omliggende kernen en wijken om te winkelen, ondernemen, werken, wonen en verblijven. Dát is het doel van de visie en het uitvoeringsprogramma. Daarnaast zorgen we voor een toekomstbestendig centrumgebied, zowel als het gaat om duurzaam en klimaatbestendig, als ook in de ruimtelijke en programmatische structuur en de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte.

Veel partijen hebben een belang bij een goed lopend centrum. Het gaat dan onder meer over de werkgelegenheid die het centrum biedt, de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (Malderburch, Oosterpoort), huuropbrengsten van commercieel vastgoed (winkels en kantoren), de opbrengst van de OZB (woningen en niet-woningen) en de diverse vastgoedprojecten.

Indirect draagt een aantrekkelijk, herkenbaar en toekomstbestendig centrum bij aan het woonplezier van de inwoners en de versterking van het imago van Malden als aantrekkelijk woonkern en van Heumen als aantrekkelijke woongemeente.

## Hoofdstuk 3 Resultaten verkenning

### 3.3 Verkenning 2018-2019

In de tweede helft van 2018 en in de eerste helft van 2019 heeft de gemeente een verkenning uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het Winkelcentrum Malden en omgeving. Deze verkenning was erop gericht inzicht te krijgen in de actuele ruimtelijke en programmatische vraagstukken en de investeringsbereidheid en ambities van marktpartijen. Tijdens deze verkenning hebben diverse gesprekken met stakeholders plaatsgevonden waaronder de vertegenwoordigers van de winkeliers, vastgoedeigenaren en Oosterpoort. Hieronder zijn de resultaten van de verkenning voor de relevante thema's en projecten samengevat.

#### Detailhandel

- Het Winkelcentrum Malden functioneert steeds minder goed. Het gaat in algemene zin bergafwaarts met de omzet en het perspectief voor de ondernemers. Het winkelcentrum kan steeds minder goed concurreren met winkelcentra in de regio.
- Het winkelcentrum heeft de afgelopen jaren steeds meer het karakter gekregen van een boodschappencentrum, gericht op kortdurend en doelgericht bezoek.
- De komst van Action in 2016 is van groot belang geweest en heeft tot meer bezoekers in het winkelcentrum geleid.
- Aldi wil zich vestigen in het Winkelcentrum Malden.
- Een groot aantal winkelunits staat leeg, ondanks betrekkelijk lage huurprijzen. Een deel van deze leegstand is niet direct zichtbaar omdat sommige winkels een tijdelijke invulling hebben en dus geen structurele huurder.
- Het winkelcentrum mist een discount supermarkt.
- Het winkelcentrum mist aantrekkingskracht voor langer verblijf.

#### Parkeren en openbare ruimte

- De parkeerbalans op het niveau van het totale centrum is volgens recent parkeeronderzoek in orde, maar laat zien dat met name op de locaties Zuidplein en Promenade de parkeerdruk tijdens piekmomenten te hoog is.
- De ondernemers en vastgoedeigenaren in het winkelcentrum blijven dan ook van mening dat uitbreiding van de capaciteit en verbeteren van de kwaliteit aan de zijde van het Zuidplein voor de toekomst noodzakelijk is.
- Ook de kwaliteit van de parkeerterreinen is ondermaats, onder andere door de smalle parkeervakken, de ontsluiting en de uitstraling van de openbare ruimte.
- De openbare ruimte is onaantrekkelijk en onoverzichtelijk en mist verblijfskwaliteit.
- De (semi)-openbare ruimte onder de Koepel in het winkelcentrum wordt onvoldoende benut.
- De uitstraling van het winkelcentrum sluit onvoldoende aan bij de eisen van deze tijd en vraagt om een opwaardering. Het mist verblijfskwaliteit en schwung.

- De verkeersontsluiting voor parkeren en bevoorrading is ingewikkeld en soms problematisch.
- Slechts 5% van de openbare ruimte is groen.

## Wonen

- Uit het recente woningmarktonderzoek van adviesbureau Companen blijkt dat er in Malden de komende jaren een grote vraag is naar appartementen voor senioren, met name in het centrum van Malden nabij voorzieningen. Het tijdig realiseren van deze appartementen is van groot belang om daarmee ook de gewenste doorstroming op de woningmarkt te bereiken.
- Oosterpoort heeft in het centrumgebied 56 woningen aan de Ericastraat en Schoolstraat. Oosterpoort is onder voorwaarden bereid mee te werken aan het vernieuwen van haar portefeuille in het centrum van Malden.
- De eigenaar van het voormalige Rabobankpand start nog in 2019 met de transformatie van het pand naar 15 huurappartementen.
- Voor de locatie Steenhuys, eigendom van de gemeente, wordt een nieuw plan gemaakt voor appartementen voor ouderen in de sociale en vrije sector huur.

## Kerk en Kerkplein

- Het kerkbestuur is met gemeente in gesprek over de transformatie van het kerkgebouw voor onder andere woningbouw.
- De realisatie van bebouwing aan de noordzijde ter plaatse bestaande bomen, zoals voorgesteld in de Houtskoolschets lijkt niet gewenst.
- Het vergroenen van het Kerkplein is wenselijk evenals het aanpassen van de inrichting van het Kerkplein om meer water te kunnen bergen tijdens hoosbuien (rainproof).

## Rijksweg

- De Rijksweg blijft een hard gegeven voor de structuur van het centrumgebied.
- Groot onderhoud i.c.m. vervangen riolering wordt uitgevoerd in de tweede helft 2019 en de eerste helft van 2020.
- Er zijn problemen met de doorstroming van HOV-lijn 83.
- In het Ambitiedocument Slim duurzame mobiliteit en bereikbaarheid aanpak zuidflank Nijmegen zijn de problemen benoemd: doorstroming, leefbaarheid en veiligheid. Aanpak is in samenwerking met de provincie in gang gezet.
- Provincie is vanuit haar positie als eigenaar van de Rijksweg (met bovenlokale functie) medeverantwoordelijk voor het verbeteren van de leefbaarheid van het centrum van Malden.

## Steenhuys

- Met ingang van 1 januari 2020 staat het Steenhuys leeg (m.u.v. tijdelijke verhuur aan AdHoc). De maatschappelijke huurders zijn grotendeels verhuisd naar Maldensteijn (o.a. Stoom en Driestroom).
- Gemeente verkent mogelijkheden voor herontwikkeling van deze locatie naar appartementen voor senioren in zowel de sociale huur als vrije sector huur.



### 3.3 Conclusies verkenning

Sinds de vaststelling van de centrumvisie in 2013 hebben de ontwikkelingen in het centrum van Malden niet stilgestaan. Er zijn projecten gerealiseerd en ontwikkelingen op gang gekomen die maken dat het centrum van Malden nog steeds redelijk functioneert. De concurrentiepositie is ondanks deze inspanningen de afgelopen jaren verslechterd en de inwoners van Malden beschikken nog steeds niet over een aantrekkelijk en bruisend dorpshart. Vastgoedeigenaren en ondernemers geloven wel in een toekomstbestendig dorpshart en steken hiervoor hun nek uit door te investeren en elke dag hard te werken voor de zaak. Tegelijkertijd hebben ondernemers behoefte aan perspectief en richting om samen met elkaar daadwerkelijk de grote stappen te zetten die nodig zijn om het centrum echt toekomstbestendig te maken.

### 3.3 SWOT-analyse

Op basis van de bevindingen tijdens de verkennende gesprekken is hieronder een SWOT-analyse gemaakt van het centrum van Malden.

#### Sterk

- Compleet aanbod van voorzieningen: cultureel centrum, scholen, verzorgingshuis, gemeentehuis, bioscoop, horeca en winkels.
- Goed bereikbaar, mede door de Rijksweg.
- Gratis parkeren op korte loopafstand van voorzieningen.
- Divers aanbod horeca, met concentratie aan Kerkplein.
- Karakteristieke kerk.
- Merendeel van de winkels in overdekt centrum.
- Groot winkelaanbod, mix van ketens en lokale ondernemers.
- Opvallend veel kwaliteitswinkels en vers speciaalzaken (waaronder diverse bakkers en slaggers).
- Service in de winkels (gastvrijheid).
- Goede presentatie van het totale aanbod op de website winkelcentrum-malden.nl.

#### Zwak

- De Rijksweg doorsnijdt het centrum van Malden en heeft een onaangename uitstraling, vooral ook in combinatie met de stenige inrichting van het Kerkplein en de Promenade.
- Er is een tekort aan appartementen voor ouderen nabij voorzieningen.
- Te weinig bomen en groen, de openbare ruimte is erg stenig.
- Weinig historische panden die sfeer maken.
- Weekmarkt op het Kerkplein heeft een ongunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste bezoekersstroom in het winkelcentrum.
- Gebouwen en openbare ruimte zijn netjes maar niet aantrekkelijk, er is weinig sfeer.
- Naast winkels, horeca en cultuur zijn er weinig andere functies.
- Horeca is versnipperd in het centrumgebied en er zijn weinig terrassen.
- Het ontbreekt het winkelcentrum aan een onderscheidende uitstraling, het is vooral functioneel en het ontbreekt aan een aantrekkelijke sfeer.
- In het winkelcentrum is veel leegstand of winkelunits zijn met tijdelijke en vaak laagwaardige winkels ingevuld.
- Geen discount supermarkt zoals Aldi, wel twee full-service supermarkten.

- Organisatie/samenwerking is verbeterd, maar moet naar hoger niveau.
- Op piekmomenten zijn er te weinig parkeerplaatsen, met name bij de hoofdentree aan het Zuidplein.

## **Kansen**

- Klimaatbestendig maken en herinrichten van de openbare ruimte is kans om ruimte aantrekkelijker te maken om te verblijven.
- Historische locaties nieuwe impuls en kwaliteit geven: Kerk en Steenhuys.
- Nieuwe appartementen realiseren draagt bij aan vernieuwing en bevordert doorstroming op de woningmarkt.
- Upgrading winkelcentrum en sturen op aantrekkelijke mix van winkels.
- Marketing met onderscheidende positie in regio.
- Benutten van online verkoopkanalen.
- Sterker inzetten op gastvrijheid en service gerichtheid (zoals het thuisbezorgen van aankopen).
- Meeliften behoefte aan food en horeca door concentratie en verbetering horeca aanbod aan nieuw plein/verblijfsgebied aan zijde Zuidplein.
- Upgrade van de warenmarkt en verplaatsing naar Zuidplein.
- Meer doen met beleving.
- Meer doen met toeristen uit de regio.

## **Bedreigingen**

- Concurrentie omliggende centrumgebieden (Nijmegen, Groesbeek, Wijchen).
- Ontwikkelingen in Malden laten te lang op zich wachten waardoor de achterstand te groot wordt op de concurrentie.
- Onvoldoende samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren en gemeente.
- Te veel focus op de korte termijn in plaats van de lange termijn.
- Activiteiten en projecten op individueel niveau oppakken in plaats van integraal en gezamenlijk.
- Afvloeiing bestedingen naar internet.

## Hoofdstuk 4 Bestuurlijke kaders

### 4.1 Actualiseren

Het college heeft besloten de Centrumvisie en het Uitvoeringsprogramma te actualiseren. Dit betekent dus niet dat helemaal opnieuw begonnen hoeft te worden, maar dat de visie en het uitvoeringsprogramma op onderdelen worden bijgesteld en aangevuld op basis van actuele inzichten.

Hiervoor is het van belang eerst scherp te krijgen wat de essentie van de bestaande visie is, welke besluiten er sinds 2013 genomen zijn en wat de actuele bestuurlijke kaders zijn.

### 4.2 Essentie Houtskoolschets 2013

De essentie van de Houtskoolschets Hart van Malden is in de volgende punten samengevat:

- **Verbinden** van het centrum met het dorp en haar omgeving.
- **Vergroenen** van het centrum en zichtbaar maken groene identiteit.
- **Herkenbaarheid en betekenis** verbeteren van de verschillende pleinruimten: groen en rustig kerkplein - hoogwaardig winkelcentrum.
- **Openbare ruimte** beter inrichten en organiseren.
- **Bereikbaarheid** verbeteren en ontwarren conflictpunten langzaam en snelverkeer, betere routing bevoorrading en parkeren.

De Houtskoolschets Hart van Malden is hoofdzakelijk gericht op de openbare ruimte en verkeer en in mindere mate op de programmering en kwaliteit van het vastgoed (wonen, winkels etc).





### 4.3 Afbakening centrumgebied in Houtskoolschets

In de Houtskoolschets was de afbakening van het centrumgebied zoals weergegeven in onderstaande kaart.



Opvallend is dat hierin wel het Kroonwijkpark is opgenomen, maar niet het gebied met de Brede School aan de Broeksingel, niet de wooncomplexen Hubertushof en Jozefhof en ook niet de westzijde van de Rijksweg tegenover het Winkelcentrum Malden (tussen Kerkplein en Raadhuisstraat).

### 4.4 Besluitvorming sinds 2013

De Houtskoolschets Hart van Malden en het Uitvoeringsprogramma zijn in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Sindsdien heeft de gemeenteraad – in het verlengde hiervan -de volgende besluiten genomen:

- 2014:** Krediet planvorming Schoolstraat, fietsplan en herinrichting Zuidplein
- 2015:** Voorrang geven herinrichting Kerkplein, Rijksweg en Promenade, planvorming herinrichting Zuidplein uitstellen.
- 2016:** Vaststellen fietsplan, herinrichting Schoolstraat.
- 2016:** Raadsbesluit vaststellen kaders planontwikkeling herinrichting Kerkplein, Rijksweg en Promenade. Inclusief: compenseren parkeren in ondergrondse parkeergarage, bebouwing noordzijde Kerkplein, Kerk behouden en nieuwbouw in pastorietaan.

## 4.5 Coalitieakkoord 2018 en Programmabegroting 2019

In het coalitieakkoord 2018 en in de programmabegroting 2019 hebben college en gemeenteraad prioriteit gegeven aan een vitaal centrum voor Malden: nu en in de toekomst. Het college wil in samenspraak met inwoners, ondernemers en andere partners de visie voor het centrum van Malden actualiseren. De strategische uitgangspunten daarvoor zijn:

- Klimaat neutraal 2050
- Woonvisie
- Mobiliteit
- Detailhandel

Op al deze terreinen zijn veel veranderingen gaande. Bij het formuleren van de uitgangspunten wil het college inspelen op toekomstige ontwikkelingen.

De provinciale weg door Malden beschouwt de gemeente als een gegeven. De gemeente richt zich op de centrumdelen Kerkplein en omgeving winkelcentrum, die ieder hun eigen kwaliteiten en verbeterpunten kennen. Voor beide centrumdelen wil de gemeente plannen maken die op korte termijn worden uitgevoerd.

### **Klimaat neutraal Heumen 2050**

Duurzaamheid is een van de speerpunten voor de komende jaren. De gemeente Heumen wil een duurzame samenleving zijn, om een wereld achter te laten die ook voor toekomstige generaties leefbaar is. De kern is het respectvol omgaan met mens, natuur en milieu. Vanuit de ambitie 'Klimaatneutraal Heumen in 2050' gaat de gemeente de routekaart, waarin staat op welke wijze zij deze ambitie wil bereiken, binnen de gemeente Heumen realiseren en op onderdelen versnellen.

### **Samen sterk voor wonen**

De gemeente Heumen zorgt ervoor dat met name meer woningen voor jongeren, starters, ouderen en gemeenschappelijk wonen worden gebouwd of dat bestaande gebouwen hiertoe worden getransformeerd. De gemeente richt zich hierbij op de lagere en middeninkomens en stimuleert de doorstroming op de woningmarkt.

De mogelijkheden voor versnelling van de woningbouw worden optimaal benut maar zijn beperkt. De gemeente benut eerst de aangewezen inbreidingslocaties. De gemeente volgt actief de ontwikkelingen op de woningmarkt en de richtlijnen van de provincie Gelderland. Indien deze in de toekomst meer uitbreidingsmogelijkheden bieden, kunnen ook nieuwe uitbreidingslocaties in beeld komen. De gemeente gaat ook aan de slag met het aanpassen (transformatie) van bestaand vastgoed, wij verminderen belemmerende regelgeving en bieden ruimte aan nieuwe woonconcepten.

Het centrumgebied van Malden biedt als inbreidingslocatie bij uitstek kansen om appartementen en kleine woningen te bouwen voor jongeren, starters en ouderen, dichtbij de voorzieningen. Hiervoor zijn herontwikkeling van locaties (Steenhuys) en transformatie van bestaande panden (Kerk, Rabobank) de aangewezen oplossingen.



Het Steenhuys

### **Samen sterk voor mobiliteit**

Met de provincie en de regio blijft de gemeente in overleg om de luchtkwaliteit (=leefbaarheid), en verkeersveiligheid van de provinciale wegen in de gemeente te vergroten.

De gemeente geeft het primaat aan langzaam verkeer en realiseert een verbindende fietsinfrastructuur. De gemeente stimuleert initiatieven voor openbaar vervoer en behoudt het gratis parkeren. De gemeente gaat aan de slag om knelpunten bij de verkeersveiligheid op te lossen, waaronder de Rijksweg in Malden.

### **Samen sterk voor lokale economie, toerisme en recreatie**

De gemeente geeft ruimte aan ondernemers, in de context van de Heumense gemeenschap en de regio. In overleg met ondernemers actualiseert de gemeente het beleid voor vrijetijdseconomie en verbreden dit gezamenlijk tot een integrale visie op onze lokale economische kracht. Het winkelcentrum Malden is onderdeel van deze visie.



## Hoofdstuk 5 Dialoogronde

### 5.1 Doel en werkwijze dialoogronde

Het concept programmaplan is op 20 augustus 2019 door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor de dialoogronde met inwoners, stakeholders en gemeenteraad.

De essentie van de dialoogronde was het informeren van en in gesprek gaan met inwoners, stakeholders en gemeenteraad over de geactualiseerde visie, het geactualiseerde uitvoeringsprogramma en de programmatische aanpak.

nr.	Dialoogbijeenkomsten	Datum
1	Dialoogbijeenkomst bewoners centrum en inwoners Malden	2 oktober
2	Dialoogbijeenkomst ondernemers, instellingen en vastgoedeigenaren	8 oktober
3	Dialoogbijeenkomst gemeenteraad	7 november

### 5.2 Resultaten dialoogronde

Tijdens de dialoogronde zijn reacties ter verbetering, aanvulling en aanscherping van het programmaplan verzameld. Naast de reacties tijdens de bijeenkomsten, heeft de gemeente ook diverse reacties per e-mail ontvangen. Deze reacties zijn in de bijlage per bijeenkomst op thema geordend.



Van zowel parochie Heilige Drie-eenheid als van Stichting Heemkunde Malden ontving de gemeente een brief met een reactie op het concept programmaplan. De parochie verbindt in haar reactie de transformatie van de Antonius Abtkerk (zie ook hoofdstuk 8) met de herinrichting van het Kerkplein. De visie van de parochie is om het Kerkplein te transformeren naar een groen ingetogen ontmoetingsplein, met horecavoorzieningen, terrassen en aan de noordzijde nieuwe bebouwing.

Stichting Heemkunde Malden steunt de transformatie van de kerk en de herinrichting van het Kerkplein en roept op om de archeologische opgraving van de middeleeuwse kerkfundaties in het ontwerp van het kerkpark te integreren.

Hieronder hebben wij een selectie gemaakt van de reacties uit de dialoogronde:

*Instemmende reacties:*

- Maak het centrum van Malden aantrekkelijker (programma en ruimtelijk).
- Vergroenen en klimaatbestendig maken van openbare ruimte.
- Toevoegen appartementen voor ouderen, jongeren en starters.
- Minder dominante Rijksweg: inpassen in nieuwe openbare ruimte, veiligere oversteek!
- Beleving en sfeer in Winkelcentrum moet beter.
- Aanbod winkels moet diverser en aantrekkelijker.
- Verbeteren veiligheid voor voetgangers en fietsers.
- Versterken ontmoetingsfunctie centrumgebied.
- Verbeteren parkeersituatie.
- Behoud Antonius Abtkerk.

*Tegenstrijdige reacties:*

- Wel of geen Aldi of Lidl toevoegen aan Winkelcentrum.
- Wel of geen horeca op het Kerkplein.
- Zuidplein of Kerkplein als activiteitenplein.
- Wel of geen uitbreiding parkeerplaatsen nodig.
- Wel of niet behouden van parkeerplaatsen op de Promenade.
- Wel of niet slopen van bestaande woningen en/of panden.

*Tips en ideeën:*

- Maak een masterplan voor het geheel.
- Betrek inwoners vroegtijdig bij de beoogde initiatieven en projecten.
- Betrek Kerkplein meer bij het centrum, meer één geheel maken.
- Bouw pastorie en kerk om tot woningen.
- Denk ook aan kinderen: speelplek, activiteiten, dit trekt ouders/grootouders.
- Zorg voor gelegenheid tot lang parkeren (bezoekers woningen etc.).
- Food hal/foodmarkt in winkelcentrum of in de kerk.
- Brede verhoogde oversteekzone Rijksweg, veiliger en verkeer remmend.
- Zorg voor betaalbare huren voor winkeliers en voor startende ondernemers.
- Beperk de geluidsoverlast van glasbakken en bevoorrading.
- Maak een openbaar toilet in winkelcentrum.
- Zonnepanelen boven parkeerplaatsen.
- Pastorie voor wonen met dementie.
- Benut nieuwe parkeerplaatsen in Kroonwijkpark ook voor winkelcentrum.
- Maak éénrichting verkeer op het Zuidplein en bevorder de doorstroming.
- Zorg voor betaalbare huren voor de winkeliers.
- Maak een midden geleider in Schoolstraat zodat auto's achter fietsers blijven.
- Zorg voor een veilige oversteekplaats voor fietser over de Groesbeekseweg.
- Maak een parkeergarage onder het Zuidplein, het Kerkplein en de Rijksweg.
- Behoud gratis parkeren.
- Kansen voor HOV-halte en/of herschikking bestaande bushaltes in het centrum, gecombineerd met overstappunt (mobiliteit-hub).
- Maak een kiosk/glazen gebouw op het Kerkplein voor horeca of kunst.
- Maak een overdekt podium op het Kerkplein.

### 5.3 Wijzigingen in de visie en uit uitvoeringsprogramma

De reacties uit de dialoogronde zijn zorgvuldig afgewogen en hebben tot aanpassing geleid van de visie en het uitvoeringsprogramma. Ten opzichte van het concept Programmaplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

#### *Kerkplein en omgeving:*

1. De (semi) openbare ruimte op het westelijk deel van het Kerkplein, ter plaatse van de horeca/bioscoop behoudt de functie van dorpsplein/brink met behoud van parkeergelegenheid.
2. In het centrale deel van het Kerkplein, gelegen tussen de entree van de Kerk en de entree van het gemeentehuis wordt de ruimte optimaal benut voor parkeren.
3. Het oostelijk deel van het Kerkplein – tussen Rijksweg en kerk - wordt autovrij en ingericht als Kerkpark met daarin de mogelijkheid voor een speelgelegenheid.
4. De archeologische resten van de middeleeuwse kerk worden beter zichtbaar gemaakt, dit wordt onderdeel van de ontwerpopgave voor de herinrichting van het Kerkplein.
5. De Antonius Abtkerk wordt herbestemd waarbij in het oostelijk deel van de kerk - aan de zijde van het Kerkpark - de mogelijkheid ontstaat voor een horecagelegenheid met terras.
6. In de tuin van de pastorie en in de pastorie worden appartementen gerealiseerd.

#### *Winkelcentrum en omgeving:*

7. In overleg met de provincie wordt onderzocht of een HOV-halte in het centrum gerealiseerd kan worden gecombineerd met een overstappunt (mobiliteit-hub) centraal ter hoogte van de westelijke entree van het winkelcentrum en het kerkplein.
8. Bij het uitwerken van de ambitie voor de herinrichting en het vergroenen van de Promenade wordt gezien of een deel van de parkeerplaatsen behouden kan blijven.
9. De wenselijkheid van de komst van een derde supermarkt wordt nader onderzocht in overleg met de ondernemers en eigenaren in het winkelcentrum.
10. Het Zuidplein krijgt de functie van markt- en activiteitenplein met een bescheiden horeca-functie. Het gaat hier vooral om herschikking van bestaande horeca.
11. Voor de nieuw te realiseren parkeerplaatsen in het Kroonwijkplantsoen is dubbelgebruik ten behoeve van het winkelcentrum denkbaar tijdens piekmomenten, mits dit beperkte dubbelgebruik voor de inwoners duidelijk is, handhaafbaar is en veilig is.

## Hoofdstuk 6 Centrumvisie

### 6.1 Actualisering Centrumvisie

Op basis van de hiervoor beschreven nieuwe inzichten, actuele trends en ontwikkelingen, de in het coalitieprogramma 2018 gekozen richting, de resultaten van de verkenning bij de stakeholders en de uitkomsten van de dialoogronde, is in dit hoofdstuk de centrumvisie geactualiseerd. De centrumvisie is uitgewerkt in twee delen:

1. Visie en ambities
2. Strategische en tactische doelen

In hoofdstuk 7 zijn de tactische doelen vertaald naar activiteiten en projecten die gezamenlijk het uitvoeringsprogramma vormen.

### 6.2 Visie en ambities

#### **Het centrum is het dorpshart en de economische motor van Malden.**

Het is de plek waar inwoners komen voor ontmoeting, winkelen, werken, ondernemen, beleven en verblijven en waar het vooral ook fijn is om te wonen. Het gebied is aantrekkelijk en versterkt de identiteit en het imago van Malden. Ten westen van de Rijksweg liggen de accenten op maatschappelijke dienstverlening, horeca, cultuur, onderwijs, en wonen en zorg. Aan de oostzijde van de Rijksweg staan detailhandel, zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en wonen centraal.

Het centrum is één samenhangend en herkenbaar gebied waarin onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied ten westen en het gebied ten oosten van de Rijksweg. Het gebied ten westen

van de Rijksweg herbergt voornamelijk maatschappelijke voorzieningen zoals het gemeentehuis, het kerkplein (markt), de Antonius Abt Kerk, Maldensteijn, Brede School Broeksingel, Malderburch, de bioscoop, horecavoorzieningen en enkele winkels langs de Rijksweg. Het gebied ten oosten van de Rijksweg wordt gedomineerd door het Winkelcentrum Malden, omliggende winkels en bedrijven en de bijbehorende parkeerterreinen.



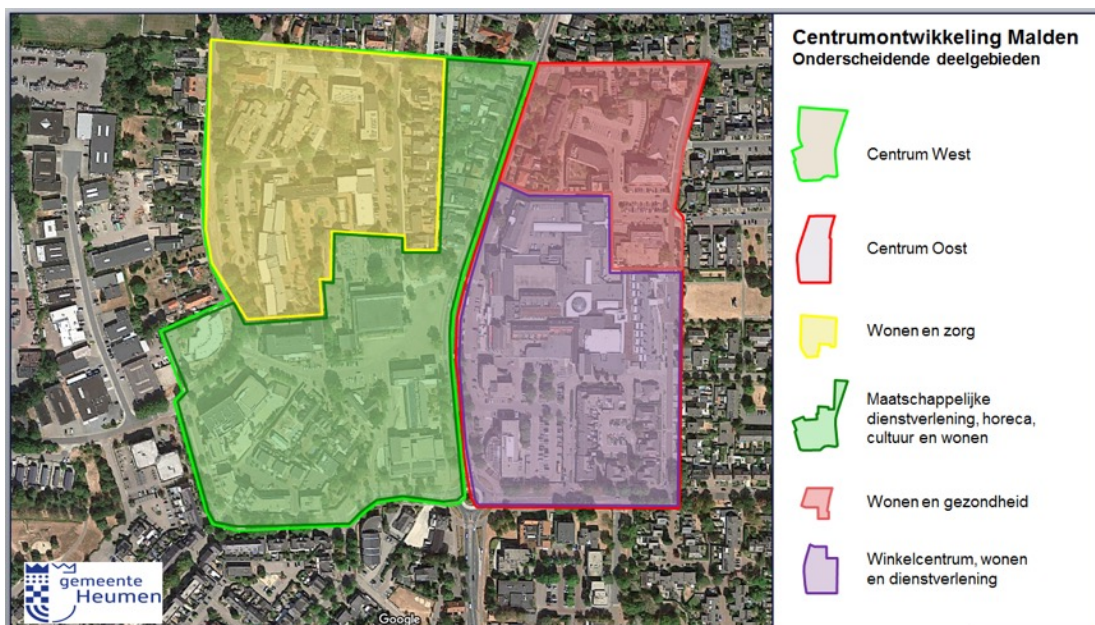


## Centrum West

In het westelijk deel onderscheiden we het gebied aan de noordzijde met daarin woonzorgcentrum Malderburch en de omliggende appartementen en woningen. Het Kerkplein en omgeving en het deel langs de Rijksweg kenmerken zich door de concentratie van maatschappelijke dienstverlening, horecagelegenheden, onderwijs en cultuur en uiteraard ook wonen.

## Centrum Oost

In het oostelijk deel onderscheiden we het gebied aan de noordzijde met daarin beide locaties van gezondheidscentrum De Kroonsteen en de woningen en appartementen rondom de Kloosterhof. Het zuidelijk deel bestaat uit het winkelcentrum, de zakelijke dienstverlening en wonen.



## 6.3 Strategische en operationele doelen

Om de visie en ambities waar te kunnen maken hebben wij deze vertaald naar vier strategische doelen:

1. Toekomstbestendig aanbod van voorzieningen.
2. Aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en verblijven.
3. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn voorwaarde.
4. Versterken lokale economie en werkgelegenheid.

Hieronder is elk strategisch doel nader omschreven en vertaald naar tactische doelen.



## 1. Toekomstbestendig aanbod van voorzieningen.

Het centrum is gastvrij en heeft een aantrekkelijk en **toekomstbestendig aanbod van voorzieningen**: winkelen, wonen, gezondheidszorg, horeca, cultuur, leisure, dienstverlening, openbaar groen en parkeren.

Om het centrum van Malden ook in de toekomst aantrekkelijk te laten blijven, is het van belang dat het aanbod van voorzieningen past bij de vraag van de inwoners en bezoekers. Hiervoor moeten ondernemers, vastgoedeigenaren en inwoners de ruimte krijgen om dit aanbod te realiseren. De volgende tactische doelen staan hierbij centraal:

- A. Concurrerend aanbod van winkels en dienstverleners; indien hiervoor draagvlak is bij betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren, is het mogelijk ruimte te bieden voor een discount supermarkt.
- B. Voorzieningen zijn goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's. De parkeergelegenheid past bij de vraag, is kwalitatief goed en bevindt zich op de juiste locaties.
- C. Markt- en evenementenplein op het Zuidplein nabij de hoofdentree van het winkelcentrum met bescheiden horeca-functie.
- D. Toevoegen substantieel aantal appartementen voor ouderen, jongeren en starters en bevorderen doorstroming in de woningmarkt.



Zuidplein: drukstbezochte entree winkelcentrum, praktisch maar met een gebrekkige uitstraling.

## 2. Aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en verblijven.

### Bezoekers en bewoners verblijven en wonen graag in het centrum:

het is er aangenaam, gezellig, comfortabel en veilig.

De openbare ruimte is aantrekkelijk en groen en het aanbod van voorzieningen en activiteiten verleiden tot een langer verblijf.

Malden krijgt niet alleen een aantrekkelijk dorpshart door een compleet en hoogwaardig aanbod van voorzieningen en bijbehorende parkeergelegenheid; daar is meer voor nodig. Minstens zo belangrijk is de sfeer en uitstraling van het gebied, de aantrekkingskracht die maakt dat inwoners en bezoekers graag en regelmatig naar het centrum gaan en dat de bewoners graag in het centrum wonen. Het centrumgebied moet een positieve bijdrage leveren aan het imago van Malden en bepaalt in belangrijke mate de identiteit van Malden. De volgende tactische doelen staan hierbij centraal:

- A. Verbeteren kwaliteit en uitstraling van het Winkelcentrum Malden.
- B. Transformeren en herontwikkelen bestaand vastgoed naar wonen.
- C. Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen (bestaand en nieuw) zodat dit bijdraagt aan een positief en onderscheidend imago van Malden.
- D. Aantrekkelijke openbare ruimte met veel groen, waarin de Rijksweg en de geparkeerde auto's minder dominant aanwezig zijn en waar voetgangers en fietsers zich veilig kunnen bewegen.



Centrum Groesbeek: nieuwbouw in het centrum draagt bij aan kwaliteit en imago.

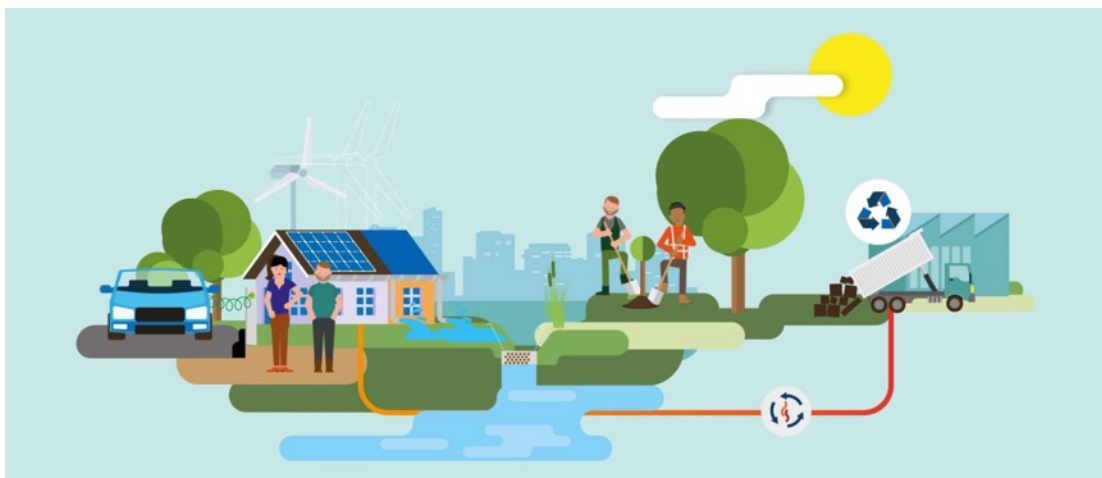
### 3. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn voorwaarde

Het verbeteren van de **leefbaarheid** en **duurzaamheid zijn voorwaarde** voor een toekomstbestendig centrum. De Rijksweg en geparkeerde auto's zijn goed ingepast in het straatbeeld. Gebouwen zijn duurzaam en dragen bij aan de energietransitie. De openbare ruimte is klimaatbestendig.

Vanuit de doelstelling van het college om klimaatneutraal te zijn in 2050 ligt er in het centrumgebied een grote opgave. Verduurzaming van bestaande en nieuwe gebouwen (woningen, commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed) en het toepassen (en hergebruik) van duurzame materialen in de openbare ruimte dragen hieraan bij. Dit geldt ook voor het opwekken van energie en/of warmte in het gebied, het gasloos bouwen van nieuwe gebouwen in het kader van de energietransitie. In de openbare ruimte ligt de opgave in het terugdringen van de hittestress als gevolg van temperatuurstijging en het gebrek aan bomen en planten (en schaduw) in het centrumgebied. Ook moet de waterberging in de openbare ruimte verbeterd worden om bij hevige regenval het rioolsysteem te ontlasten en water lokaal te infiltreren (rainproof maatregelen). Een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte met meer groen en schaduw en plekken om elkaar te ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen is niet alleen duurzaam, maar draagt ook bij aan de leefbaarheid van het gebied. Zowel voor de bezoekers als voor de bewoners.

De volgende tactische doelen staan hierbij centraal:

- A. De openbare ruimte is veilig, schoon en aantrekkelijk en nodigt uit voor ontmoeting.
- B. De openbare ruimte is klimaat bestendig (regen en hittebestendig).
- C. Nieuwe gebouwen zijn duurzaam en energieneutraal.
- D. In het centrumgebied wordt collectief warmte en/of energie opgewekt.



#### 4. Versterken lokale economie en gezond investeringsklimaat.

Ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners, gemeente en provincie werken samen aan het **versterken van de lokale economie, een gezond investeringsklimaat** en het behoud van **werkgelegenheid**.

Een aantrekkelijk en goed functionerend dorpshart voorziet niet alleen in de behoefte van inwoners en bezoekers, maar levert ook een belangrijke bijdrage aan de lokale economie en de werkgelegenheid. Daarom is het belangrijk dat vastgoedeigenaren, ondernemers, bewoners, gemeente en provincie met elkaar samenwerken aan een gezond investeringsklimaat. Dit investeringsklimaat vraagt van de gemeente en provincie een faciliterende houding, bijvoorbeeld bij het aanpassen van het bestemmingsplan, het verbeteren van de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Van ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners vraagt dit om ondernemerschap en investeringen in vastgoed. Van alle partijen vraagt dit om wederzijds respect en vertrouwen en daadkracht.

Bij het versterken van de lokale economie en het behouden van werkgelegenheid staan de volgende tactische doelen centraal:

- A. Substantieel terugdringen van leegstand van de winkelruimte in 2025.
- B. Substantiële groei van de omzet in detailhandel en horeca in 2025.
- C. Behoud aantal arbeidsplaatsen (werkgelegenheid).
- D. Waarde commercieel vastgoed op gezond niveau en huurprijzen passend bij de draagkracht van de lokale ondernemers.



De winkelruimte waar jarenlang Zeeman gevestigd was, staat al weer een tijd te huur.



## 6.4 Actualisering vijf thema's Houtskoolschets

De Houtskoolschets was in 2013 overwegend een ruimtelijke visie die vooral gericht was op de openbare ruimte, verkeer en parkeren. In de Houtskoolschets zijn vijf thema's onderscheiden, die verbonden zijn aan gebieden in het centrum.

- het Venster van Malden;
- het Dorpsplein;
- het Winkelcentrum;
- het Kroonwijkplantsoen;
- de Groene Loper.

Hieronder beoordelen we per thema in hoeverre deze nog aansluiten bij de actuele visie en doelstellingen zoals hiervoor zijn beschreven.

### Het Venster van Malden

Het Venster van Malden gaat over het koppelen van het winkelgebied ten oosten van de Rijksweg met het culturele centrum van Malden ten westen van de Rijksweg. De leidende gedachte is dat wanneer de fysieke barrière van de Rijksweg wordt verminderd, de beide centra beter te koppelen zijn, waardoor uitwisseling van bezoekers beter kan plaatsvinden en waardoor beide deelgebieden beter gaan functioneren.

In deze geactualiseerde visie onderkennen we het verschil in functie en ruimtelijke opzet van het westelijk en het oostelijk deel van het centrum. De fysieke aanwezigheid en de functie van de Rijksweg beschouwen wij daarbij als een gegeven.

Wij zien het als een belangrijke opgave om de openbare ruimte aantrekkelijker, groener en klimaatbestendig te maken en beide delen van het centrum zowel visueel als in beleving beter met elkaar te verbinden. Door herinrichting en vergroening van de openbare ruimte van het Kerkplein en de Promenade worden de Rijksweg en de geparkeerde auto's minder dominant in het straatbeeld en kunnen voetgangers en fietsers zich veilig tussen beide delen bewegen.





## Het Dorpsplein

In de Houtskoolschets is het concept bedacht van het Dorpsplein als een intieme plek tussen kerk, gemeentehuis, de Muse en de bioscoop, waar de aanwezige culturele instellingen/voorzieningen en horecabedrijven zich nadrukkelijker presenteren, terrassen hebben en waar het dorp manifestaties, markten en andere evenementen organiseert. Het moet een gezellige plek en een plek van samenkomst worden waar regelmatig wat te doen is.

In deze geactualiseerde visie zien wij het gebied tussen kerk, gemeentehuis, Maldensteijn, de Muse, de bioscoop, de horecagelegenheden en de Brede School (het gehele gebied met adres Kerkplein) als een dorpse, rustige en gezellige plek. Het westelijk deel van het gebied (tussen gemeentehuis en Broekkant) is toegankelijk voor autoverkeer en biedt toegang voor al deze maatschappelijke functies en bijbehorende parkeergelegenheid. Het Kerkplein tussen Kerk en Rijksweg blijft net als nu het geval is autovrij.



## Kerkpark

Wij zien het Kerkplein echter niet langer als de plek voor manifestaties, evenementen en de weekmarkt. Deze meer stedelijke activiteiten krijgen een plek op het Zuidplein bij de entree van het Winkelcentrum Malden.

Het Kerkplein willen we inrichten als park. Dit is bij uitstek de plek om even uit de drukte van het winkelcentrum te stappen, tot rust te komen en elkaar te ontmoeten in een aantrekkelijke groene omgeving.

Door deze keuze benadrukken wij het onderscheid tussen het meer dorpse karakter aan de westzijde van de Rijksweg en het meer stedelijke en bruisende karakter aan de oostzijde van de Rijksweg.



Voorbeeld van een Kerkpark in Hillegom (Van Nispenpark)

### Herbestemming Antonius Abtkerk

De beoogde herbestemming van de Antonius Abtkerk, met onder andere een horecagelegenheid met terras aan de zijde van het Kerkpark draagt bij aan deze ontwikkeling. In het Kerkpark worden de archeologische resten van de middeleeuwse kerk beter zichtbaar gemaakt en ingepast in de groene inrichting. Ook wordt er een speelgelegenheid gerealiseerd, zodat spel en bewegen en daarmee samenhangend het informeel ontmoeten gestimuleerd wordt.

De transformatie van het Kerkplein tot Kerkpark zorgt voor een totaal ander aanzicht van Malden gezien vanaf de Rijksweg. De vergroening draagt bovendien bij aan de klimaatdoelstellingen met betrekking tot de waterhuishouding en het voorkomen van hittestress.

### **Het Winkelcentrum**

In de Houtskoolschets is al gesteld dat het aanbod van winkels, horeca en dienstverlening in het winkelcentrum aantrekkelijker moet worden en dat het overdekte winkelcentrum levendiger moet worden. Het winkelcentrum is niet alleen de plek voor de dagelijkse boodschappen.

De Houtskoolschets gaat uitgebreid in op de noodzaak van de mogelijkheden voor een betere parkeerrotatie, betere parkeergelegenheid en het wegnemen van fysieke, verkeershinderlijke barrières. De Houtskoolschets noemt als belangrijkste factor het initiatief van de ondernemers in het winkelcentrum om meer bezoekers aan te trekken. Dat kan door een betere presentatie, door gezamenlijke evenementen op te zetten, door gezamenlijk acties rond bijvoorbeeld seizoen thema's te ontwikkelen, gezamenlijke marketing, etc. Het is van groot belang dat de ondernemers in gezamenlijkheid ervoor zorgen dat de loop naar het winkelcentrum in ieder geval op peil blijft.





## Concurrerend aanbod

In deze geactualiseerde visie moeten we helaas vaststellen dat het aanbod van winkels en voorzieningen in het winkelcentrum in de loop van de afgelopen jaren weliswaar is veranderd, maar dat het per saldo niet aantrekkelijker en levendiger is geworden. De recente investeringen in de huisvesting van de Action hebben ertoe bijgedragen dat het aantal bezoekers weer is toegenomen. De leegstand is echter toegenomen en het aanbod verkleurt steeds meer van een winkelcentrum naar een boodschappencentrum.

Voor de samenwerking en aantrekkingskracht van het winkelcentrum stellen wij vast dat dankzij het opzetten van de bedrijven investeringszone (BIZ) er een professionele en gestructureerde organisatie is ontstaan van de winkeliers en eigenaren van het winkelcentrum. Deze samenwerking heeft recentelijk ook geleid tot het renoveren van de luifels en de gevels aan de zijde van de Promenade en Zuidplein. Momenteel wordt er gewerkt aan het verhogen van het serviceniveau door onder andere een servicebalie en openbare toiletten. Er lijkt echter meer nodig te zijn, vooral ook in het winkelcentrum zelf, om bezoekers langer vast te houden.

Wij vinden dat het winkelcentrum en omgeving (het gebied ten westen van de Rijksweg) weer een concurrerend aanbod van winkels, horeca en dienstverlening moet krijgen. Zodat inwoners van Malden, omliggende dorpen en ook Nijmegen Zuid weer graag naar Malden komen om te winkelen, boodschappen te doen en elkaar ontmoeten in de vele horecagelegenheden. De toevloeiing van bezoekers van buiten Malden moet toenemen en de afvloeiing van inwoners van Malden naar concurrerende centra elders moet afnemen.

## Discount supermarkt

De komst van een discount supermarkt kan bijdragen aan het versterken van de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Indien hiervoor draagvlak is bij betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren, is het mogelijk ruimte te bieden voor een discount supermarkt. Als de ondernemers en de vastgoedeigenaren met elkaar samenwerken is het mogelijk om deze discount supermarkt in het bestaande winkelcentrum te huisvesten. De huidige leegstand biedt hiervoor mogelijk ruimte, maar vraagt wel om een interne verbouwing en herschikking van winkelunits om dit voor elkaar te krijgen.



## Zuidplein als hoofdentree met markt- en evenementenplein

Het Zuidplein blijft ook in de toekomst de belangrijkste entree van het winkelcentrum. De huidige uitstraling inrichting en aanbod van voorzieningen aan het Zuidplein is ondermaats. Door de openbare ruimte opnieuw in te richten en samen met de vastgoedeigenaren en ondernemers een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen te realiseren en de uitstraling van de gebouwen te verbeteren, kan het Zuidplein echt als hoofdentree van het winkelcentrum neergezet worden. Dit gaat verder dan de functionele inrichting zoals we die nu kennen. Het Zuidplein biedt ook ruimte voor het markt- en evenementenplein nabij de entree van het winkelcentrum.

Rondom het Zuidplein kan een substantieel aantal appartementen voor jongeren, starters en ouderen gerealiseerd worden, waardoor de doorstroming in de woningmarkt wordt bevorderd. Oosterpoort investeert mee in het onderzoek naar onder andere nieuwbouw in het centrumgebied. Hierdoor wordt een zorgvuldige afweging gemaakt of herontwikkeling van een groot aantal woningen aan de Ericastraat en Schoolstraat zinvol en haalbaar is en de benodigde ruimte ontstaat voor nieuwe appartementen. Oosterpoort bezit op dit moment 56 woningen in het centrumgebied.

Om deze transformatie van het Zuidplein mogelijk te maken moet mogelijk een deel van de parkeerplaatsen op maaiveld verplaatst worden.



Zuidplein heeft onvoldoende uitstraling en heeft op piekmomenten een te hoge parkeerdruk.



## Noordplein en Kloosterhof

De verhuizing, uitbreiding en renovatie van het gezondheidscentrum en de aanwezigheid van de tandartspraktijk hebben het Noordplein en het Kloosterhof extra kleur gegeven rondom het thema gezondheid. Deze bundeling van dienstverlening in de gezondheidszorg past uitstekend bij de ontwikkeling van de vraag van de sterk vergrijzende bevolking van Malden. De verhuizing van de bibliotheek naar Maldensteijn heeft op haar beurt bijgedragen aan de bundeling van maatschappelijke activiteiten aan de westzijde van de Rijksweg.

Aan de Kloosterhof, Noordplein en Schoolstraat wonen veel ouderen in diverse appartementencomplexen. Deze appartementen zijn populair vanwege de nabijheid van de gezondheidszorg en het winkelcentrum. De herontwikkeling van de locatie Steenhuys naar appartementen voor ouderen past hier goed bij. De uitstraling van beide parkeerterreinen / pleinen is echter ondermaats, vooral door het gebrek aan groen. In het kader van de klimaatadaptatie en de gewenste beeldkwaliteit moeten beide pleinen groener worden ingericht.



Kloosterhof



Noordplein

## Promenade

De Promenade heeft een dubbele functie. Het winkelcentrum presenteert zich hier aan de Rijksweg en de entree oogt als de hoofdentree, ondanks dat de grootste bezoekersstroom via de entree aan het Zuidplein loopt. Aan deze zijde bevindt zich ook nog een tiental winkels. Daarnaast is de Promenade een ventweg met circa 75 parkeerplaatsen. De geparkeerde auto's langs de Promenade in combinatie met de Rijksweg en het stenige Kerkplein maken het gebied onaantrekkelijk.

Onze actuele visie is dat de Promenade in combinatie met het Kerkplein een nieuwe inrichting moet krijgen waardoor dit 'venster van Malden' echt kwaliteit uitstraalt en het imago van Malden positief beïnvloedt en de Rijksweg minder dominant is in het beeld van dit gebied. Deze nieuwe inrichting gaat mogelijk ten koste van een aantal parkeerplaatsen die elders in het centrumgebied gecompenseerd moeten worden.



Promenade

## **De Groene Loper**

In de Houtskoolschets is het concept van 'De Groene Loper' neergezet. Deze richt zich op het verbinden van het centrum met de rest van Malden, maar ook met de groene en voor recreatie belangrijke bosgebieden aan de oostzijde van Malden en de woonwijken aan de westzijde van Malden. Onderdeel van het concept is ook het versterken van de oost-west verbinding voor het langzame verkeer, zodat de omliggende buurten beter met het centrum zijn verbonden.

In de geactualiseerde visie laten wij het concept van de groene loper los. In plaats daarvan zetten wij nu in op het vergroenen van het hele centrumgebied. De oost-west verbinding is hierin ondergeschikt. Het gaat om het verbeteren van de leefbaarheid van het centrum door substantieel meer openbaar groen aan te leggen in het nu overwegend stenige gebied. Dit is niet alleen aantrekkelijker voor de bezoekers en de bewoners, het draagt ook bij aan een lagere temperatuur tijdens warme dagen en het opvangen en infiltreren van regenwater, beide belangrijke doelstellingen in het kader van de klimaatadaptatie.

## Het Kroonwijkplantsoen

In de Houtskoolschets was het Kroonwijkpark ook onderdeel van de centrumvisie (toen werd het nog Kroonwijkplantsoen genoemd). Hierin was de ambitie neergelegd om het plantsoen om te vormen tot een echt park, waar ontmoeting en spelen centraal staan en die ruimte biedt aan een goede oost-west langzaam verkeerverbinding met het centrum en waar je graag op uitkijkt.

Inmiddels maakt het Kroonwijkpark onderdeel uit van de ontwikkeling van de nieuwe school voor de Vuurvogel aan de Toermalijn. In de geactualiseerde visie maakt de ontwikkeling van het Kroonwijkpark geen onderdeel uit van het centrumgebied. De nieuwe parkeerplaatsen die aan de zijde van de Schoolstraat in het Kroonwijkpark worden aangelegd ten behoeve van de nieuwe school. Daarnaast vindt het college dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum denkbaar tijdens piekmomenten, mits dit beperkte dubbelgebruik voor de inwoners duidelijk is, handhaafbaar is en veilig is.

De herinrichting van het Kroonwijkpark voorziet daarnaast ook in de aanleg van langzaam verkeerroutes door het park (voetgangers en fietsers), zoals in 2013 in de Houtskoolschets is voorgesteld.



Zicht op het winkelcentrum vanuit het Kroonwijkpark



## Hoofdstuk 7 Uitvoeringsprogramma

### 7.1 Uitvoeringsprogramma 2013

De gemeenteraad heeft in 2013 het uitvoeringsprogramma vastgesteld. Dit programma bestaat uit projecten en activiteiten die uitgevoerd zouden moeten worden om uitwerking te geven aan de inhoudelijke doelen van de Houtskoolschets. Hieronder zijn de 18 projecten van het uitvoeringsprogramma 2013 opgesomd en is bij elk project de status weergegeven. Sommige projecten zijn gerealiseerd, in voorbereiding of in onderzoek, het merendeel is (nog) niet uitgevoerd.

nr.	Projecten Uitvoeringsprogramma Centrum Malden 2013	status
1	Herinrichting Rijksweg	niet actief
2	Herinrichting Kerkplein in parkachtige sfeer	niet actief
3	Bouwproject Noordzijde Kerkplein	niet actief
4	Pleinwand en entree Winkelcentrum aanpassen	gerealiseerd
5	Herontwikkeling Antonius Abt Kerk	in onderzoek
6	De wachters spreken	niet actief
7	Parkeren centreren ter hoogte van de Muse	niet actief
8	Sociaal-culturele functies versterken	deels gerealiseerd
9	Verblijfsfunctie dorpsplein versterken	niet actief
10	ontwikkelen wandelroute langs pastorie etc.	niet actief
11	verplaatsen weekmarkt naar dorpsplein	niet actief
12	langzaam verkeersverbindingen	planvorming
13	plan voor manifestaties dorpsplein	niet actief
14	aansluiting Kloosterstraat op Rijksweg	niet actief
15	Verkeersvrij maken Promenade	niet actief
16	herinrichting Zuidplein met veilige fietsverbinding	niet actief
17	opwaarderen winkelcentrum	in onderzoek
18	inrichting Kroonwijkpark	planvorming

Op basis van deze lijst kan geconcludeerd worden dat van het uitvoeringsprogramma 2013 maar een beperkt deel van de projecten daadwerkelijk is opgepakt. Dit geeft echter geen volledig beeld, want mede als gevolg van de centrumvisie in 2013 zijn sindsdien vele andere projecten wel uitgevoerd of opgestart, vaak ook door ondernemers en marktpartijen. Deze projecten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

nr.	Nieuwe projecten Centrum Malden sinds 2013	status
19	herinrichting Schoolstraat	gerealiseerd
20	verhuizing bibliotheek naar Maldensteijn	gerealiseerd
21	transformatie bibliotheek naar gezondheidscentrum	gerealiseerd
22	renovatie gezondheidscentrum De Kroonsteen	gerealiseerd
23	huisvesting Action	gerealiseerd
24	transformatie Rabobankkantoor naar woningen	voorbereiding
25	herontwikkeling Steenhuys t.b.v. woonvorm Malden	planvorming
26	Kroonwijk Circulair	planvorming
27	Herontwikkeling Antonius Abt Kerk	in onderzoek
28	Climate proof Kerkplein en Rijksweg 16->66 mm	in onderzoek
29	Vestigen Aldi in winkelcentrum	in onderzoek
30	verhuizing huurders Steenhuys naar Maldensteijn	gerealiseerd

Deze tweede lijst met projecten laat een ander beeld zien dan de eerste lijst, namelijk dat er veel ontwikkelingen gerealiseerd of actief zijn.

## 7.2 Actualisering uitvoeringsprogramma

In onderstaande lijst zijn de projecten uit het uitvoeringsprogramma 2013 benoemd die nu bij deze actualisering kunnen worden afgevoerd. Ze zijn inmiddels gerealiseerd of wij achten deze projecten op basis van de huidige inzichten niet meer realistisch of wenselijk.

nr.	Afgevoerde projecten	status
1	Bouwproject Noordzijde Kerkplein	afvoeren
2	Pleinwand en entree Winkelcentrum aanpassen	gerealiseerd
3	De wachters spreken	afvoeren
4	Parkeren centreren ter hoogte van de Muse	afvoeren
5	Verblijfsfunctie dorpsplein versterken	afvoeren
7	verplaatsen weekmarkt naar dorpsplein	afvoeren
8	aansluiting Kloosterstraat op Rijksweg	afvoeren
9	herinrichting Schoolstraat	gerealiseerd
10	verhuizing bibliotheek naar Maldensteijn	gerealiseerd
11	transformatie bibliotheek naar gezondheidscentrum	gerealiseerd
12	renovatie gezondheidscentrum De Kroonsteen	gerealiseerd
13	huisvesting Action	gerealiseerd

Daarnaast zijn op basis van de verkenning en de geactualiseerde visie de volgende nieuwe projecten in beeld gekomen.



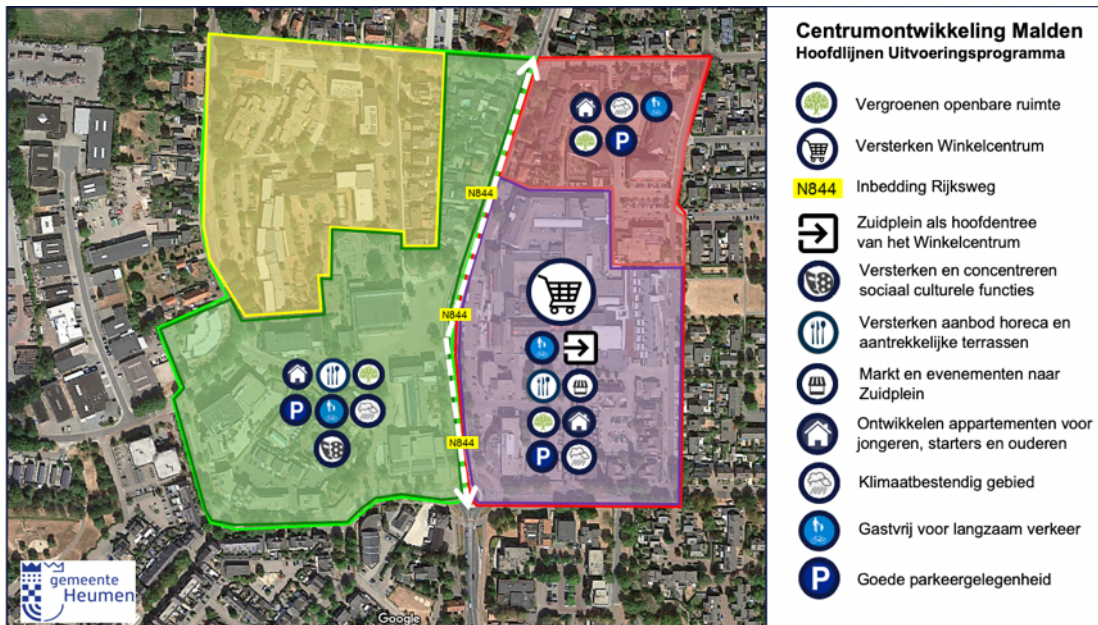
nr.	Potentiële projecten op basis van programma 2020	status
1	Zuidplein ontwikkelen als hoofdentree winkelcentrum	verkenning
2	Ontwikkelen markt en evenementenplein op Zuidplein	verkenning
3	Vergroenen Promenade (i.c.m. herinrichting Kerkplein)	verkenning
4	Vergroenen en opwaarderen Kloosterhof	verkenning
5	Vergroenen en opwaarderen Noordplein	verkenning
6	Verbeteren kwaliteit en ontsluiting parkeervoorzieningen	verkenning
7	Ontwikkelen appartementen voor senioren en starters	verkenning
8	Energietransitie centrumgebied	verkenning

Dit brengt ons tot het volgende overzicht van projecten dat nu actueel zijn en passen binnen de actuele visie op het centrum van Malden.

nr.	Uitvoeringsprogramma 2020-2030
	<b>Ten westen van de Rijksweg</b>
1	Herontwikkeling Kerkcomplex: appartementen, kerkfunctie en horeca
2	Ontwikkeling Kerkpark: groen, klimaatbestendig en ontmoeten
3	Ontwikkelen wandelroute langs de Antonius Abtkerk naar Malderburch
4	Versterken en concentreren sociaal culturele functies en activiteiten
	<b>Ten oosten van de Rijksweg</b>
5	Herontwikkeling locatie Steenhuys naar appartementen
6	Herinrichting Kloosterhof: vergroenen en klimaatbestendig maken
7	Herinrichting Noordplein: vergroenen en klimaatbestendig maken
8	Opwaarderen winkelcentrum: aantrekkelijker en beter aanbod
9	Onderzoeken huisvesting derde (discount) supermarkt in winkelcentrum
10	Herinrichting Promenade: groener en aantrekkelijker
11	Zuidplein als hoofdentree: vastgoedontwikkeling en herinrichting openbare ruimte
12	Ontwikkelen markt- en evenementenplein op Zuidplein
13	Transformatie verdiepingen Rabobank pand naar appartementen en horeca op begane grond, behoud detailhandel op begane grond (Hema)
14	Ontwikkelen appartementen rondom Zuidplein
	<b>Rijksweg</b>
15	Inbedding Rijksweg (inclusief aansluiting met Kerkplein en Promenade)
	<b>Algemeen</b>
16	Verbeteren langzaam verkeersverbindingen
17	Climate proof openbare ruimte
18	Energietransitie centrumgebied
19	Marketing Malden   activiteiten Winkelcentrum - Kerkplein - Zuidplein

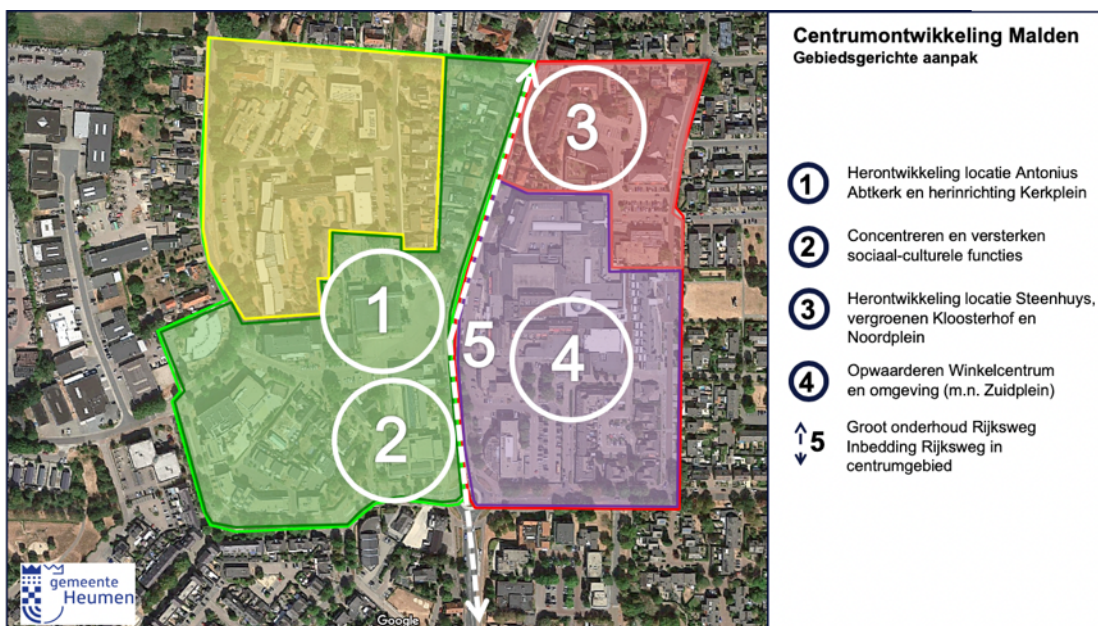
(\* Groot Onderhoud 2019 betreft geen herinrichting in Malden)

De hoofdpunten van het uitvoeringsprogramma zijn hieronder vertaald naar iconen en op de kaart gezet. Een grote versie van deze kaart is als bijlage opgenomen.



### 7.3 Gebiedsgerichte aanpak

Om het uitvoeringsprogramma te kunnen realiseren wordt het programma gebiedsgericht aangepakt. Het gaat om de hieronder genoemde vier gebieden. Het groot onderhoud van de Rijksweg en de inbedding van de Rijksweg (inrichting openbare ruimte) raakt deze vier gebieden.



## 7.4 Ontwikkelstrategie – rol gemeente Heumen

Het initiatief voor projecten ligt soms bij marktpartijen en maatschappelijke partners (zoals Oosterpoort), soms bij de gemeente, of provincie en soms bij partijen gezamenlijk. De gemeente Heumen treedt in het centrumgebied op als regisseur, vanuit haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden.

De gemeente faciliteert marktpartijen en de provincie (Rijksweg) door het wijzigen van bestemmingen (bestemmingsplan) en het verlenen van vergunningen. De gemeente bewaakt ook de communicatie naar de inwoners en stakeholders over de ontwikkeling en voortgang van projecten. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de vergroening en de wateropgave (rainproof).

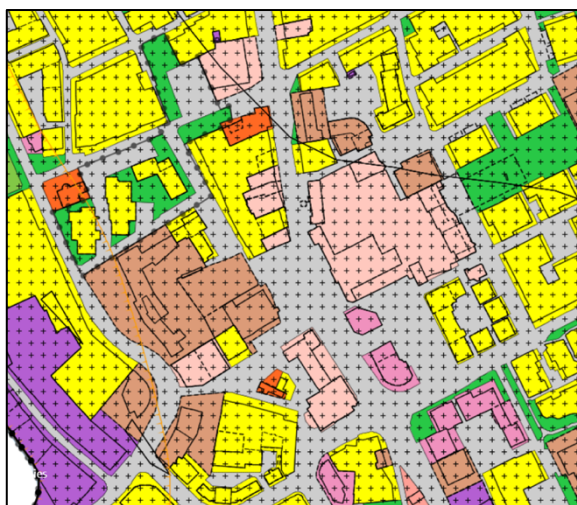
De verbetering en eventuele uitbreiding van de parkeervoorzieningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van betrokken marktpartijen (vastgoedeigenaren en ondernemers) en gemeente. De kosten die samenhangen met de keuze van de gemeente om de openbare ruimte opnieuw in te richten, te vergroenen en klimaatbestendig te maken komen voor rekening van de gemeente. De gemeente Heumen investeert niet in een gebouwde openbare parkeervoorziening.

De gemeente treedt niet op als projectontwikkelaar of vastgoedontwikkelaar. Deze rol en het bijbehorende risico ligt bij de marktpartijen.

## 7.4 Bestemmingsplan, woningbouwprogramma en bouwhoogte

De gemeente Heumen wil vastgoed en gebiedsontwikkelingen in het centrum van Malden planologisch faciliteren door het wijzigen van het bestemmingsplan, de reservering van 150 tot 200 woningen in het woningbouwprogramma en het toestaan van een bouwhoogte hoger dan de in het centrum van Malden gebruikelijke 3 en 4 bouwlagen. Afhankelijk van de exacte locatie, stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, zal incidenteel enkele bouwlagen hoger gebouwd moeten worden om het gewenste volkshuisvestelijke programma te kunnen realiseren.

Met name het haalbaarheidsonderzoek voor het winkelcentrum en omgeving zal het benodigde inzicht geven over de gewenste stedenbouwkundige en programmatische configuratie en de daarbij benodigde bouwhoogte. Vooruitlopend op de start van dit haalbaarheidsonderzoek en de besluitvorming in de raad over het concept Programma Vitaal Centrum Malden, zal hiervoor een eerste globale verkenning met marktpartijen plaatsvinden om een concreter beeld te krijgen van de benodigde bouwhoogte.



Bestemmingsplan Kern Malden 2015



## Hoofdstuk 8 Actuele initiatieven

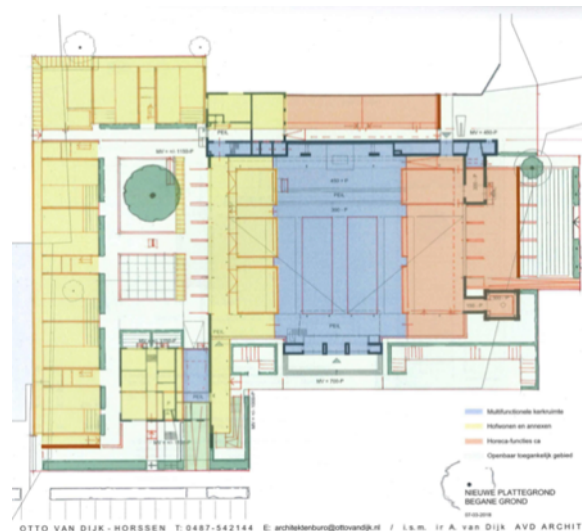
### 8.1 Inleiding

In het centrumgebied wordt op meerdere locaties door vastgoedeigenaren gewerkt aan herontwikkeling of transformatie van bestaand vastgoed. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstellingen van het programma Vitaal Centrum Malden. Hieronder worden deze kort toegelicht.

### 8.2 Antonius Abtkerk

Parochie Heilige Drie-eenheid is eigenaar van de Antonius Abtkerk. De parochie heeft door architect Otto van Dijk een studieplan laten maken voor de herbestemming van het kerkgebouw en de pastorie en voor de nieuwbouw van appartementen in de tuin van de pastorie.

Het studieplan voorziet de bouw van circa 30 appartementen voor starters en senioren ter plaatse van de huidige tuin, pastorie en het westelijk deel van het kerkgebouw. Parkeren is voorzien in een halfverdiepte parkeergarage onder de appartementen en het hofje. Het centrale deel van het kerkgebouw blijft in gebruik als kerkzaal. Voor het oostelijke deel van het kerkgebouw denkt de parochie aan een horeca en ontmoetingsfunctie.



Het college van burgemeester en wethouders heeft met de parochie een intentieovereenkomst gesloten waarbij het college de ruimtelijke en programmatische kaders heeft vastgesteld. Daarin heeft het college vastgelegd dat de bestaande noord,- oost,- en zuidgevel niet mogen worden gewijzigd. Dit met uitzondering van de oostgevel, waar ten behoeve van de beoogde ontmoetingsfunctie een deel van de gevel tussen de Campanile en de Devotiekapel mag worden vervangen door een glazen pui. De architect toetst in de periode januari – maart 2020 de haalbaarheid van zijn studieplan. Op basis van deze uitkomsten beoordelen parochie en gemeente de haalbaarheid en de benodigde vervolgstappen.



### 8.3 Het Steenhuys

De gemeente Heumen is eigenaar van het Steenhuys. De gemeenteraad heeft in oktober 2017 het ruimtelijke en programmatische kader voor deze locatie vastgesteld. Daarin staat dat de locatie moet worden herontwikkeld voor woningbouw, waarbij het bestaande Steenhuys gesloopt mag worden. In het ontwerp van de nieuwbouw moet wel rekening houden met de cultuurhistorische waarde van de locatie.

In september 2019 bleek dat de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie voor de huisvesting van de woonvorm Malden van Pluryn niet haalbaar was. Met ingang van 1 januari 2020 is het huurcontract met Driestroom beëindigd en zijn de activiteiten van Driestroom en een groot deel van de maatschappelijke instellingen die in Het Steenhuys gevestigd waren, verhuisd naar Maldensteijn. In afwachting op nieuwe planvorming voor de locatie Steenhuys wordt het pand voor tijdelijke bewoning verhuurd aan Ad Hoc.



### 8.4 Op de Bank

Malant BV heeft het gebouw van de voormalige Rabobank aangekocht. In de loop van 2020 worden de bovenverdiepingen omgebouwd naar 15 appartementen. Op de begane grond wordt een horeca-gelegenheid gerealiseerd, de Hema blijft.

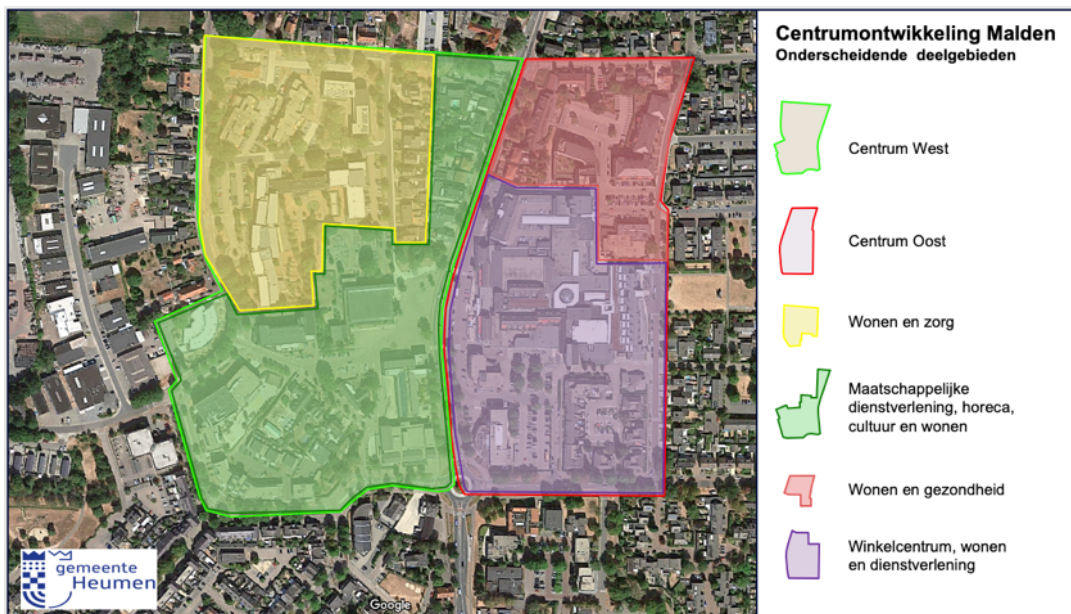




## Hoofdstuk 9 Winkelcentrum en omgeving

### 9.1 intentieovereenkomst en plan van aanpak

Op 9 juli 2019 heeft het college van B&W opdracht gegeven in samenwerking met stakeholders de haalbaarheid te onderzoeken van de (her)ontwikkeling van het Winkelcentrum Malden en omgeving. Het gebied betreft het Winkelcentrum Malden, Promenade en Zuidplein: het parse gebied op onderstaand kaartje.



In de periode augustus tot en met december 2019 is een groep stakeholders gevormd die in een drietal bijeenkomsten de nut en noodzaak hebben geïdentificeerd en een intentieovereenkomst met plan van aanpak hebben opgesteld. Deze stukken worden tegelijkertijd met het voorliggende programma Vitaal Centrum Malden in januari 2020 ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Na vaststelling van het programma in de gemeenteraad van maart 2020, start daarna het haalbaarheidsonderzoek. Indien op basis van dit haalbaarheidsonderzoek door partijen besloten wordt één of meerdere projecten in het gebied ten oosten van de Rijksweg te ontwikkelen, dan worden voorstellen hiervoor ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd. De intentieovereenkomst is ondertekend door de volgende partijen:

- Vereniging Beheer Openbaar Gebied Winkelcentrum Malden
- Stichting Oosterpoort Wonen
- Gemeente Heumen
- Stichting eigenaren BIZ Winkelcentrum Malden
- Stichting winkeliers BIZ Winkelcentrum Malden
- Maatschap Raedstaete Malden
- Malant BV

## 9.2 Nut en noodzaak

De stakeholders constateren dat de aantrekkingskracht van het Winkelcentrum Malden en omgeving de afgelopen jaren geleidelijk afneemt, het steeds moeilijker is om leegkomende winkelunits c.q. commerciële ruimten te verhuren en de algehele concurrentiepositie van het Winkelcentrum Malden verzwakt. Daarnaast is er een toenemende vraag naar appartementen in de directe omgeving van het Winkelcentrum Malden en voldoet de inrichting en sfeer van de openbare ruimte, zowel binnen het overdekte winkelcentrum als daarbuiten, niet aan de eisen van deze tijd. De stakeholders zijn ervan overtuigd dat een positieve impuls voor het gebied noodzakelijk is om deze negatieve spiraal te doorbreken.

## 9.3 Haalbaarheidsonderzoek

De stakeholders willen met elkaar concreet de haalbaarheid onderzoeken van een gedeeltelijke herstructurering en upgradering van het winkelcentrum Malden, de ontwikkeling van een substantieel aantal nieuwe appartementen passend bij de vraag van de inwoners, de herontwikkeling van het Zuidplein en de daarmee samenhangende herinrichting van de openbare ruimte op Zuidplein en Promenade.

Het haalbaarheidsonderzoek moet duidelijk maken welke ingrepen hiervoor nodig zijn: welke wijzigingen moeten in het bestaande programma (winkels, woningen, parkeren etc.) worden doorgevoerd, welke woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, welke fysieke ingrepen zijn hiervoor mogelijk, welke investeringen vraagt dit, welke risico's zijn er en wat levert dit plan op (resultaat – rendement)? Kortom: kan er een maatschappelijk en financieel en maatschappelijk haalbaar plan ontwikkeld worden waarmee het Winkelcentrum Malden en omgeving vitaal en toekomstbestendig wordt?

De stakeholders willen uiterlijk 1 oktober 2020 - op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek - met elkaar beoordelen of en zo ja onder welke condities de herstructurering en upgradering van het gebied Winkelcentrum Malden en omgeving mogelijk is of niet en afspraken maken over een eventueel vervolgtraject.

Als de stakeholders met elkaar concluderen dat er een haalbaar plan is, zullen zij dit resultaat in een aanbiedingsbrief aan de gemeenteraad met elkaar onderschrijven en wordt het haalbaarheidsonderzoek ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad en – voor zover van toepassing - aan de besluitvormende organen van de betrokken stakeholders. Daarbij wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en de rol en bijdrage van de gemeente. Na instemming door de gemeenteraad wordt de volgende stap gezet: de partijen die risicodragend met elkaar daadwerkelijk een plan willen gaan ontwikkelen leggen hun bedoelingen dan vast in een samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden alle bedoelingen en uitgangspunten scherp geformuleerd evenals de rol en taakverdeling en de verdeling van kosten en risico's. Op basis daarvan kan een concreet plan ontwikkeld worden.

De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek worden gedragen door de VBOG, Oosterpoort en gemeente.

## 9.4 Uitgangspunten onderzoek

De stakeholders hebben diverse uitgangspunten geformuleerd als input voor het haalbaarheidsonderzoek. Bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek moet duidelijk worden welke uitgangspunten overeind kunnen blijven bij een vervolgtraject en welke bij nader inzien niet haalbaar of alsnog niet wenselijk zijn. De uitgangspunten zijn dus niet hard, maar geven inhoudelijk richting aan het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast moet in het haalbaarheidsonderzoek duidelijk worden welke oplossingen op korte termijn en welke op langere termijn gerealiseerd kunnen worden.

### *Wonen*

1. Toevoegen van minimaal 150 appartementen voor jongeren, starters en ouderen. Aantal afhankelijk van wat er stedenbouwkundig realistisch is en wat nodig is ten behoeve van een financieel haalbaar plan. Dit aantal is exclusief de appartementen die in 2020 in het voormalige Rabobankkantoor worden gerealiseerd.
2. Vervangende nieuwbouw van de woningen van Oosterpoort aan de Ericastraat – Schoolstraat. Deze woningen mogen zowel binnen het plangebied, als op een andere locatie in of nabij het centrum van Malden gerealiseerd worden.
3. Appartementen zowel in vrije sector koop, vrije sector huur als sociale huur.
4. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan de leefbaarheid, levendigheid en beeldkwaliteit van het gebied.

### *Detailhandel en horeca*

1. Toevoegen van een Aldi supermarkt aan het programma van het winkelcentrum. Daarbij zoveel als mogelijk het bestaande vastgoed benutten, zoals bijvoorbeeld transformatie van een deel van de Promenade aan de zijde van de Rijksweg. Hierbij moet in overleg met de vastgoedeigenaren ook bekeken worden of naast het bestaande vastgoed van Winkelcentrum Malden ook de bestaande panden van Malant en Raedstaete hiervoor een oplossing kunnen bieden.
2. Aantrekkelijke horecagelegenheid creëren onder de Koepel. Een kleinschalige horecagelegenheid creëren (al dan niet door verplaatsing van een bestaande zaak) aan het nieuwe plein bij de entree van het Winkelcentrum aan het Zuidplein.
3. Versterken sfeer en kwaliteitsbeleving in en rondom het winkelcentrum.
4. Optimaliseren aanbod en positionering winkels, horeca en dienstverlening ter versterking van de aantrekkingskracht en concurrentiepositie van Winkelcentrum Malden.

### *Parkeren*

1. Voldoende parkeerplaatsen als randvoorwaarde voor het functioneren van het winkelcentrum.
2. Verlagen van de parkeerdruk tijdens de piekmomenten door een mix van maatregelen: herinrichting openbare ruimte met betere positionering van parkeerplaatsen, een passend parkeerregime en goede afspraken met werkgevers en werknemers in het centrumgebied over lang parkeren.
3. Benutten nieuwe parkeerplaatsen Kroonwijkpark tijdens piekmomenten.

4. Voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe appartementen.
5. Parkeergarage voor nieuwe appartementen ontsluiten vanaf de Groesbeekseweg.
6. Gratis parkeren is uitgangspunt, om lang parkeren te voorkomen moet wel gewerkt worden met parkeerregulering.

#### *Verkeer*

1. Aantrekkelijker maken langzaam verkeersroutes (voetgangers en fietsers).
2. Beter inpassing van de Rijksweg en beter oversteekbaar maken.
3. Bewaakte fietsenstalling.
4. Optimaliseren bevoorrading winkels en horeca.

#### *Openbare Ruimte*

1. Klimaatbestendig maken: rainproof en hittebestendig.
2. Toevoegen substantieel aantal bomen en groene inrichting, verminderen verhardingen.
3. Plein maken bij entree winkelcentrum zijde Zuidplein met ruimte voor markt.

#### *Beeldkwaliteit*

1. Versterken van de kwaliteit en architectuur van de gebouwen en de openbare ruimte.
2. Openbare ruimte moet voor samenhang zorgen met de andere deelgebieden in het centrum van Malden.

#### *Duurzaamheid*

1. Nieuwbouw is uiteraard gasloos en bijna energie neutraal (BENG).
2. Zo mogelijk collectief opwekken van energie en warmte.
3. Openbare ruimte volledig energiezuinige verlichting.
4. Zo veel mogelijk hergebruik van materiaal, uit sloop en uit bestaande openbare ruimte.

### **9.5 Investeringsbereidheid**

De stakeholders hebben naar elkaar uitgesproken bereid en in staat te zijn om te investeren in een vitaal en duurzaam centrumgebied. In het haalbaarheidsonderzoek wordt de ontwikkelstrategie uitgewerkt en wordt duidelijk welke partijen straks aan zet zijn om de plannen risicodragend te realiseren.



## Hoofdstuk 10 Programmatische aanpak

### 5.1 Inleiding

Het geactualiseerde uitvoeringsprogramma is een momentopname. De dynamiek in het centrum van Malden is groot. Daarom moet het uitvoeringsprogramma goed gemonitord worden: dragen de activiteiten en projecten bij aan de doelstellingen van de actuele visie op het centrum van Malden, vragen deze om bijsturing? En praktisch: wat is de voortgang van projecten en activiteiten, zijn er nieuwe projecten en activiteiten in beeld, of zijn projecten en activiteiten gerealiseerd? Dit programma van projecten en activiteiten vraagt daarom om goede monitoring en om sturing.

Om de visie, ambities en doelstellingen voor het centrum van Malden te kunnen vertalen naar concrete projecten en activiteiten, moet de komende jaren door veel partijen veel werk verzet worden. Dit gaat niet vanzelf, dit vraagt om goede samenwerking en ook om regie en aansturing. Omdat het gaat om een programma van projecten en activiteiten, is hiervoor in dit hoofdstuk een programmatische aanpak uitgewerkt.

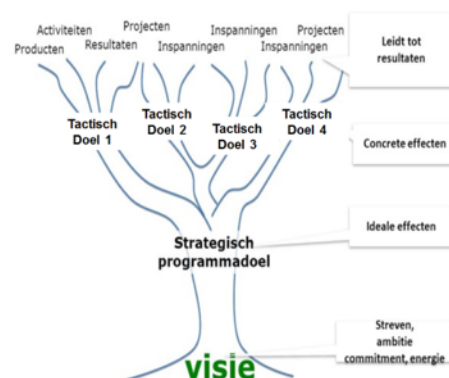
### 5.2 Programmatische aanpak

Alhoewel in 2013 een visie en uitvoeringsprogramma is vastgesteld, is hier vervolgens geen programma organisatie voor opgetuigd. De projecten die op basis van het uitvoeringsprogramma – of in het verlengde daarvan zijn uitgevoerd, zijn overwegend als op zichzelf staande projecten uitgevoerd door gemeente of (individuele) ondernemers. Bij de gemeente was wel een projectmanager aangewezen voor de coördinatie van de diverse projecten binnen het centrumgebied. Er vond geen structureel overleg plaats met de stakeholders in het centrumgebied om projecten en activiteiten op elkaar af te stemmen en projecten uit het uitvoeringsprogramma op te starten. Mogelijk is dit een verklaring waarom er sinds 2013 minder gerealiseerd is dan destijds beoogd werd.

Als gemeente, ondernemers, marktpartijen en provincie de visie, ambities en doelstellingen voor het centrum van Malden willen realiseren, moeten deze vertaald worden naar concrete projecten en activiteiten. Deze projecten en activiteiten moeten tijdig gerealiseerd worden. Het gaat om een samenhangend programma van projecten en activiteiten die om regie, afstemming en aansturing vragen.

Op de volgende pagina is de essentie van deze programmatische aanpak in een schema weergegeven. Het gaat om het vertalen van visies en ambities naar strategische doelen, die vervolgens vertaald worden naar tactische doelen (zie hoofdstuk 6) en die op hun beurt weer gerealiseerd worden door het uitvoeren van activiteiten en projecten (uitvoeringsprogramma).

Kortom: het uitvoeringsprogramma moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen en de beoogde ambities door middel van concrete projecten en activiteiten.



## PROGRAMMATISCHE AANPAK

### VISIE & AMBITIES

Het centrumgebied is het dorpshart en de economische motor van Malden. Het is de plek waar inwoners komen voor ontmoeting, winkelen, werken, ondernemen, beleven en verblijven en waar het vooral ook fijn is om te wonen. Het gebied is aantrekkelijk en versterkt de identiteit en het imago van Malden. Ten westen van de Rijksweg liggen de accenten op maatschappelijke dienstverlening, horeca, cultuur, onderwijs en wonen en zorg. Aan de oostzijde van de Rijksweg staan detailhandel, zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en wonen centraal.

### Strategische doelen

Het centrum is gastvrij en heeft een aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van voorzieningen: winkelen, wonen, gezondheidszorg, horeca, cultuur, leisure, dienstverlening, openbaar groen en parkeren.

Bezoekers en bewoners verblijven en wonen graag in het centrum: het is er aangenaam, gezellig, comfortabel en veilig. De openbare ruimte is aantrekkelijk en groen en het aanbod van voorzieningen en activiteiten verleiden tot een langer verblijf.

Het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid staan zijn voorwaarde voor een toekomstbestendig centrum. De Rijksweg en geparkeerde auto's zijn goed ingebed in het straatbeeld. Gebouwen zijn duurzaam en dragen bij aan de energietransitie. De openbare ruimte is klimaatbestendig.

Ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners, gemeente en provincie werken samen aan het versterken van de lokale economie, een gezond investeringsklimaat en het behoud van werkgelegenheid.

### Tactische doelen

Concurrerend aanbod van winkels en diensten.

Voldoende goede parkeergelegenheid

Markt- en evenementenplein nabij winkelcentrum

Toevoegen substantieel aantal appartementen

Verbeteren kwaliteit winkelcentrum

Transformeren en herontwikkeling vastgoed

Verbeteren beeldkwaliteit gebouwen en imago Malden

Aantrekkelijke en groene openbare ruimte

Rijksweg en geparkeerde auto's minder dominant

Openbare ruimte klimaatbestendig

Gebouwen duurzaam en energieneutraal

Warmte – en energieopwekking

Terugdringen leegstand winkels in 2025

Substantiële groei omzet detailhandel en horeca

Gezonde huurprijzen commercieel vastgoed

Behoud aantal arbeidsplaatsen

### Projecten en activiteiten

Uitvoeringsprogramma Centrumontwikkeling Malden 2020-2030

### 5.3 Organisatie en werkwijze

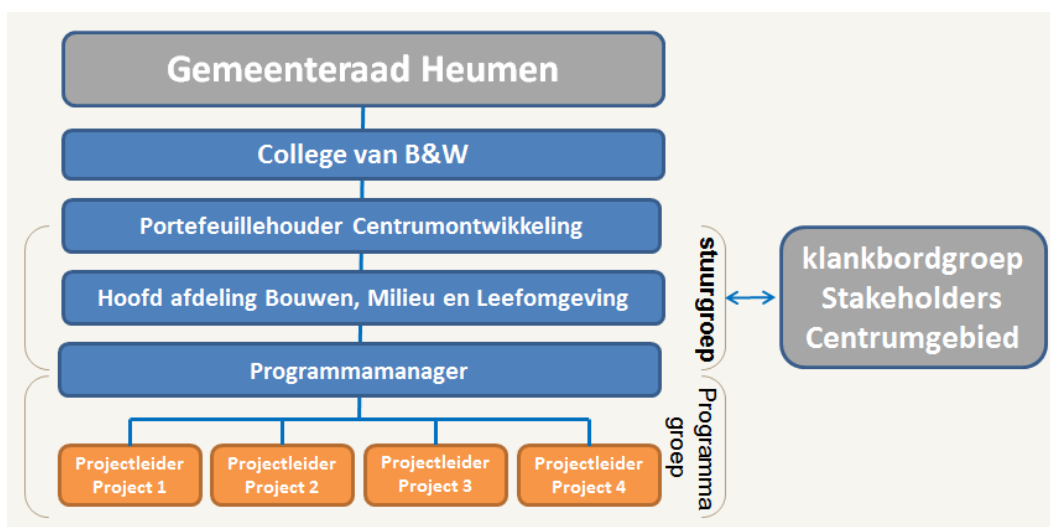
Slagvaardigheid, daadkracht, betrokkenheid en commitment van alle betrokkenen is vereist om het geactualiseerde uitvoeringsprogramma te kunnen realiseren. Dit vraagt nauwe afstemming en samenwerking met de staande gemeentelijke organisatie en met de vele stakeholders. Hierbij is het van belang om de organisatie van het Programma Vitaal Centrum Malden niet groter en complexer te maken dan strikt noodzakelijk.

De basis voor een goede organisatie begint bij een duidelijke rol- en taakverdeling bij de gemeente Heumen. De gemeenteraad stelt met het programmaplan de kaders vast en geeft het college van B&W opdracht dit uit te voeren.

De portefeuillehouder Vitaal Centrum Malden krijgt binnen het college de coördinerende taak en treedt op als bestuurlijk opdrachtgever voor de organisatie. Het hoofd van de afdeling bouwen, milieu en leefomgeving treedt op als opdrachtgever voor de programmamanager. De programmamanager treedt vervolgens op als opdrachtgever voor de projectleiders van de verschillende projecten van het uitvoeringsprogramma (voor zover dit projecten betreft waarvoor de gemeente verantwoordelijk is).

Afstemming tussen de projecten vindt plaats in de programmagroep die bestaat uit de programmamanager en de projectleiders. In de programmagroep wordt sturing gegeven aan de projecten zodat deze maximaal bijdragen aan het bereiken van de beoogde doelen. In de stuurgroep wordt door de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever sturing gegeven aan de programmaorganisatie. Hier vindt de regie plaats en wordt gemonitord.

In de projecten wordt gebiedsgericht samengewerkt met stakeholders. Om de integraliteit van het programma ook in overleg met alle stakeholders te bewaken, vindt twee keer per jaar afstemming plaats tussen de stuurgroep en de klankbordgroep met stakeholders. Dit ziet er schematisch als volgt uit.



## 5.4 Projectmatig werken

In de vier verschillende deelgebieden wordt projectmatig gewerkt. Voor elk project binnen het gebied moet – in het geval het een gemeentelijk project betreft - een projectplan worden opgesteld, waarin de opdracht voor het project is geformuleerd, evenals het financiële kader en de projectorganisatie. Ook wordt op projectniveau het bestuurlijk opdrachtgeverschap en de samenwerking met stakeholders bepaald. Een voorbeeld hiervan is het project Steenhuys, waar de gemeente samenwerkt met Oosterpoort en het bestuurlijk opdrachtgeverschap bij de wethouder wonen ligt.

## 5.5 Samenwerking met stakeholders

Samenwerking met stakeholders vindt plaats op drie niveaus: op het niveau van de concrete projecten (zie uitvoeringsprogramma), op gebiedsniveau (gebieden 1, 2, 3 en 4) en door op gezette tijden afstemming met stakeholders te organiseren in het gebied ten westen van de Rijksweg en het gebied ten oosten van de Rijksweg.

## 5.6 Planning en fasering

Het programmaplan heeft een tijdshorizon tot en met 2030. Gelet op de urgentie moet vaart gemaakt worden met de uitwerking van projecten. Het merendeel zal in de periode 2020-2025 gerealiseerd moeten worden. In de praktijk zullen sommige projecten niet (helemaal) binnen 5 jaar zijn uitgevoerd, maar zijn ze wel voor 2025 gestart. Voor alle betrokken partijen moet duidelijk zijn dat het urgent is om de projecten en activiteiten snel en voortvarend te ontwikkelen en uit te voeren.

De verschillende projecten in het centrum van Malden zullen in een verschillend tempo ontwikkeld en gerealiseerd worden. Dit is wenselijk met het oog op een logische en praktische fasering, maar soms ook het gevolg van de tijd die nodig is om met betrokken stakeholders tot overeenstemming te komen en haalbare plannen te ontwikkelen.

## 5.7 Masterplan

In de dialoogronde is gevraagd om een masterplan, een totaalplan voor het hele centrumgebied. Deze wens is logisch, inwoners en stakeholders, maar ook de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) hebben behoefte aan een concreet eindbeeld. In de loop van 2020 worden voor vier projecten verkenningen en haalbaarheidsonderzoeken uitgewerkt. Dit betreft de herontwikkeling van het kerkcomplex, herinrichting van de openbare ruimte (klimaatbestendig), herontwikkeling van het Steenhuys en de herontwikkeling van het winkelcentrum en omgeving (m.n. Zuidplein). Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken wordt in het najaar 2020 de balans opgemaakt. Op basis daarvan wordt een masterplan uitgewerkt, waarin de nadruk ligt op de herinrichting van de openbare ruimte en waarin de genoemde locatie- en gebiedsontwikkelingen nader geduid worden. Zo ontstaat dan een concreter samenhangend beeld van de ontwikkeling van het centrum van Malden.



## 5.8 Financieel kader

Het programma Vitaal Centrum Malden is nadrukkelijk een beleidsmatig en procesmatig kaderstellend plan waar geen investeringen aan gekoppeld zijn. Besluiten over investeringen worden gekoppeld aan concrete projecten.

De gemeente Heumen is – net als in 2013 – nog steeds bereid en in staat om substantieel in het centrum van Malden te investeren. Deze investeringen zijn gericht op de openbare ruimte en niet op risicodragende vastgoed- of gebiedsontwikkelingen.

De gemeente stelt als voorwaarde dat marktpartijen en maatschappelijke partners bereid en in staat zijn om substantiële investeringen in het centrum te doen, met name gericht op de (her)ontwikkeling en transformatie van vastgoed, maar ook gericht op het verbeteren van de parkeervoorzieningen, bijvoorbeeld in het geval van de noodzaak tot bouw van een parkeergarage. Zodoende kan in samenwerking tussen gemeente, provincie en marktpartijen het centrum van Malden toekomstbestendig gemaakt worden.

Het Programma Vitaal Centrum Malden is geborgd in de programmabegroting 2019 en de kadernota 2020 in de post 'leefbaar dorpshart Malden'. Uit dit budget worden ook de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek voor het Winkelcentrum Malden betaald. De kosten voor de programmatische aanpak worden deels betaald uit voornoemd budget en voor een deel wordt de raad hiervoor aanvullend krediet gevraagd. Op basis van de integrale afweging van de resultaten van de diverse onderzoeken worden eind 2020 of begin 2021 concrete investeringsvoorstellen voorgelegd aan de gemeenteraad.

## 5.9 Monitoring en actualiseren programmaplan

Het programmaplan en het daarin opgenomen uitvoeringsprogramma is geen statisch document. Elk jaar wordt het programmaplan geëvalueerd, wordt de voortgang gerapporteerd aan college en raad en wordt het programmaplan waar nodig geactualiseerd en wordt bijgestuurd in de projecten.



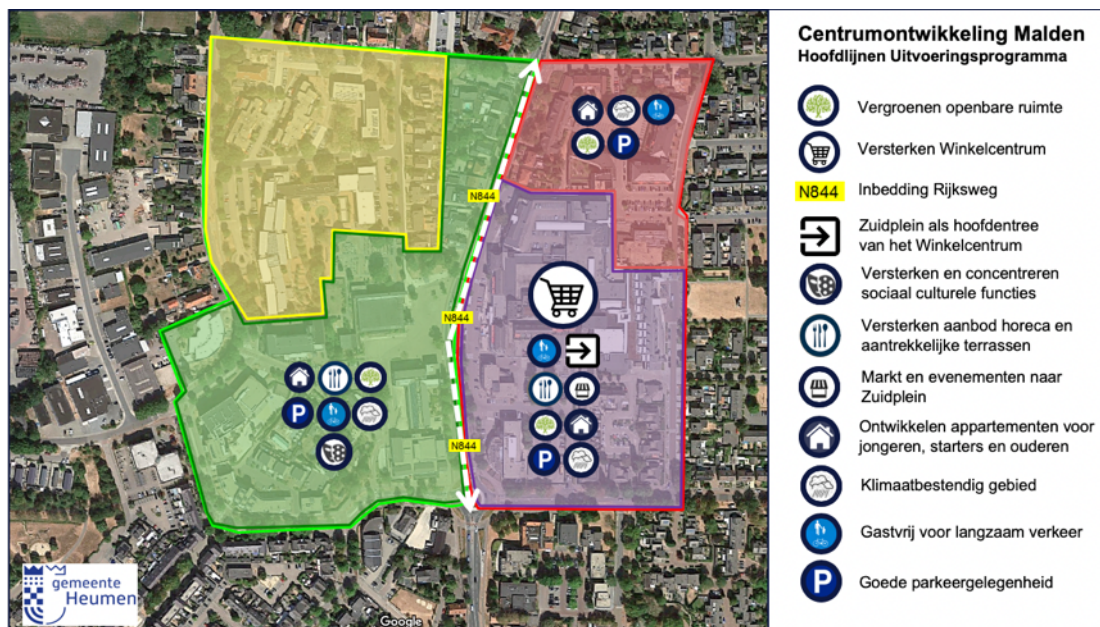
## Hoofdstuk 11 Participatie en communicatie

### 11.1 Inwonersparticipatie

Na vaststelling van het Programma Vitaal Centrum Malden in de gemeenteraad, worden de verschillende projecten door gemeente en marktpartijen geïnitieerd. Per project worden bij de start afspraken gemaakt over de mate waarin inwoners hierover mee kunnen praten (inwonersparticipatie) en over de communicatie.

### 11.2 Communicatieplan

Binnen het programma Vitaal Centrum Malden zorgt de gemeente Heumen voor het adequaat en tijdig informeren van inwoners over de voortgang van het programma. Hiervoor wordt na vaststelling van het programma in het college, begin 2020 een communicatieplan opgesteld.



## BIJLAGE: Reacties dialoogbijeenkomsten

Met betrekking tot het Programma Vitaal Centrum Malden vindt u hieronder alle reacties die naar voren zijn gekomen tijdens de drie dialoogbijeenkomsten, via e-mail en via twee ingezonden brieven.

### Reacties dialoogbijeenkomst inwoners - 2 oktober 2019

#### Kerkplein

- Zorg voor licht in de kerk zodat het glas en lood kunstwerk goed zichtbaar is, verhoogt de sfeer.
- Kerkplein groener maken.
- Geen bebouwing of horeca op Kerkplein.
- Isolatie voor geluid voor direct aanwonenden Kerkplein + deel Rijksweg centrum. Geluidsabsorberende aankleding.
- Rommel rondom JOP op het Kerkplein. Er wordt ook gedeald. 's Avonds rijden er auto's over het fietspad naar de JOP.
- Uitbreiden van de markt.
- Lidl of Aldi in de kerk.
- Kan er een Foodhal/foodmarkt in de kerk gemaakt worden?
- Bij de herbestemming van de kerk geen overlast creëren door bevoorrading of geluidsoverlast van horeca voor bewoners van Kerkweg.
- Zorg ervoor dat de hangjongeren niet langer het kerkplein onveilig maken en geen geluidsoverlast geven.
- De kruising pad Kerkweg met pad naar Rijksweg is onoverzichtelijk. Ouderen worden verrast door fietsers die uit de Kerkweg komen suizen.
- De doorsteek van Kerkweg naar Kerkplein is te smal. Is het nu een voetpad of fietspad? Graag een voetpad van maken.
- Stopverbod op de Kerkweg handhaven.
- Het Kerkpad - ouderenpad is gevaarlijk bij uitlopen richting Malderburch - Malderhof, verbeter de situatie daar.

#### Noordplein

- Noordplein graag handhaven van de logische structuur / inrichting.
- Maak het Noordplein (en Kloosterhof) groener met veel bomen en bijvoorbeeld ook grasbeton tegels.
- Het verkeer en de glasbakken geven geluidsoverlast voor de omwonenden. Groenvoorzieningen verminderen geluidsoverlast. Suggestie voor het plaatsen van enkele bomen in de lengterichting van het plein ter hoogte van de twee lantaarnpalen.
- De huidige plaats van de glascontainers op het Noordplein levert verkeershinder op doordat auto's bij de containers parkeren en door de vrachtauto van de ophaaldienst die de containers moet legen. Suggestie om de glascontainers te verplaatsen naar de parkeerplaatsen achter de voormalige bibliotheek.

- Geluidsoverlast glasbakken Noordplein wegnemen door ondergrondse containers te plaatsen en deze te sluiten tussen 20 en 8 uur.

## Zuidplein

- Zuidplein ook gebruiken voor pleinfeest en kermis.
- 1 richting verkeer ontwikkelen op Zuidplein met 1 toegang en elders de uitgang ter bevordering van de doorstroming.
- Bewoners van Zuidplein parkeerplaats geven. Ericastraat bewoners met name.

## Rijksweg

- Doorgaand vrachtverkeer over de Rijksweg verbieden.
- Zorg voor een veilige oversteek voor fietsers op de Rijksweg.
- Maak een slinger in de Rijksweg (langs stadhuis en kerk - zo ruim mogelijk tot 1e huis - en weer terug naar bestaande deel Rijksweg) zodat er aan de zijde van het winkelcentrum een plein ontstaat en het verkeer op de Rijksweg wordt afgeremd. Dan ontwerp je een pracht hart van Malden.
- Maak langs de Rijksweg een groenstrook van gras met verhoogde rand zodat het in de winter ook water kan opvangen.
- Maak stopcontacten op de middenberm van de Rijksweg voor verlichte kerstbomen tijdens de winter.
- Rijksweg neemt momenteel veel ruimte in beslag door de brede middenberm in het centrum. Kan deze niet smaller worden gemaakt? De ruimte die je bespaart kan benut worden voor andere zaken.
- Voor de zebrapaden op de Rijksweg staan geen vooraankondigingsborden. Waarom staan er geen knipperbollen bij de oversteekplaatsen?
- Borden zebrapad verder vanaf de oversteekplaatsen zetten zodat het verkeer hierop geattendeerd wordt.
- De oversteekbaarheid van oost-west v.v. is onoverzichtelijk door de veelheid aan verkeersstromen (2x rijstrook, fietspad, promenade). Ook ontnemen de pilaren in de middenberm het zicht op de voetgangers.
- De oversteekbaarheid van oost-west v.v. is moeilijk begaanbaar voor rollators en rolstoel, door de goten en kinderkopjes.

## Winkelcentrum

- Zorg voor meer sfeer en gezelligheid in en rondom het winkelcentrum, vooral ook tijdens de feestdagen, kerstmarkt maar ook zomermarkt etc.
- Meer onderlinge samenwerking van de ondernemers en winkeliers met meer gezamenlijke uitstraling.
- Meer enthousiasme van de ondernemers (nu is inzet bij evenementen tam, kerstversiering ver voor Sinterklaas enz.). Meer samenwerking ondernemers.
- Geen kerstversiering ophangen voor sinterklaas.
- Ontmoetingsplek maken in winkelcentrum.



- Het zou helpen als het winkelcentrum ervoor zou kiezen om een thema te kiezen, waardoor er eenzelfde uitstraling wordt gecreëerd. Bijvoorbeeld doelgroep jonge gezinnen en ouderen. Kijk naar Lent en wat daar gebeurt.
- Kleine ondernemers met fair trade producten een kans geven, geef startende ondernemers kansen.
- Zorg voor meer diversiteit in het winkelaanbod, wellicht ook door kleinere (betaalbare) eenheden.
- Zorg voor meer bijzondere speciaalzaken, meer andere functies en minder winkelketens.
- Zorg voor een atelier voor kunstenaars met verkooppunt en workshops in het winkelcentrum.
- Er kan een ruimte in het centrum komen waar startende ondernemers en ZZP-ers een werkruimte kunnen huren. Of een conceptstore kan komen.
- Lidl of Aldi toevoegen.
- Een Aldi versterkt de neerwaartse spiraal en draagt niet bij aan de aantrekkingskracht.
- Betere kwaliteit supermarkten.
- Kan er een Foodhal/foodmarkt in het winkelcentrum gemaakt worden?
- Waarom worden kortlopende huurcontracten als leegstand gezien? Het kan ook onderdeel van de werving en verhuurstrategie zijn dat er kortlopende contracten worden aangeboden.
- Betaalbare huren voor winkeliers.
- De gemeente zou 2 of 3 panden in het winkelcentrum kunnen huren om daar maatschappelijke functies in te zetten, zoals een thuiszorgwinkel, atelier voor kunstenaars, plek voor workshops, duurzaamheidswinkel.
- Kan er niets gedaan worden aan de bedelende vrouw bij het winkelcentrum?
- Kinderopvang in een lege winkelunit zodat ouders even vrij kunnen shoppen (zoals bij Ikea).
- Maak een openbaar toilet in het winkelcentrum.
- Blijft er een pinautomaat als de Rabobank vertrekt?

## Omgeving Winkelcentrum - verkeer en parkeren

- Zorg voor handhaving van het 1 richtingsverkeer rondom het winkelcentrum.
- Zorg voor een laad- en losplaats voor vrachtwagens die niet inpandig kunnen lossen.
- Behalve bij de Plus, AH en action zijn er geen laad en losvoorzieningen in het centrum waardoor er op de weg wordt gelost met de bijbehorende verkeershinder en onveiligheid.
- Veel geluidsoverlast en gevaarlijke situaties door laden en lossen voor bevoorrading winkels, voornamelijk Schoolstraat en Ericastraat.
- Zorg voor elektrische vrachtwagens / bevoorrading in het centrum c.q. de bebouwde kom.
- Tijdstippen laden en lossen na 7.30 uur, nu komt de eerste vrachtwagen al om 5.15 uur.
- De hoofdentree van het winkelcentrum heeft geen aansluiting op een voetpad.
- Het vrachtverkeer rijdt over de promenade, wat voor voetgangers niet veilig is.

- Maak het winkelcentrum bereikbaar vanaf een transferium en zorg dat de boodschappen/aankopen thuis gebracht kunnen worden.
- De route / aansluiting van de HEMA op het winkelcentrum is gevaarlijk voor voetgangers ivm kruisend verkeer en parkeerterrein.
- Zorg voor gelegenheid voor lang parkeren voor bezoekers van de woningen in het winkelcentrum, die moeten nu hun schijf verzetten.
- Karrenspoor op de Promenade is een ramp voor fietsers.
- Fietsers en voetgangers moeten op Noordplein, Zuidplein en Promenade vaak uitwijken voor auto's die uit achteruit uit de parkeervakken rijden.
- Zorg voor een veilige plek voor fietsers om de Groesbeekseweg over te steken.

## Verkeer en parkeren - algemeen

- Verkeerscirculatieplan / fietsplan herzien dan wel updaten.
- Centrumgebied is weliswaar goed bereikbaar voor fietsers, maar kent daarvoor tegelijkertijd veel gevaarlijke punten.
- Geen uitbreiding van het parkeren. De huidige piekbelasting is geen probleem.
- Informatiebord van gemeente (westzijde Rijksweg) ontnemt zicht op fietspad als je wilt oversteken.
- Ericastraat is te smal voor vrachtwagen en fietsers.
- De éénrichtingsverkeer regel in de Ericastraat wordt veelvuldig genegeerd door automobilisten en pakketdiensten.
- Broekkant aanzienlijk autovriendelijker maken.
- De drempels op de Broekkant zijn echte ruggenbrekers en zijn zeer ongemakkelijk voor fietsers en automobilisten, m.n. ook mensen die in een rolstoel met de auto vervoerd worden. De drempels zijn ook niet goed voor Dukenburgers die naar Malden centrum komen.
- Nieuwe school in Kroonwijkpark verhoogt de verkeersdruk in de Schoolstraat. Auto's rijden er al te hard: maak een middengeleider, dan wordt het fietsen veiliger en blijven de auto's achter de fietsers rijden net als op de Broekkant.
- Verkeersveiligheid rondom de Brede School Broeksingel meenemen in de herinrichting van de openbare ruimte.
- Schoolstraat veiliger maken d.m.v. middengeleider. Auto's blijven dan achter de fietser rijden. Grijs zijstroken rood maken.
- Kruispunt Kloosterstraat – Schoolstraat is onoverzichtelijk. Je moet soms half op het kruispunt staan om verkeer van rechts te zien.
- Snelheidsbeperkende maatregelen Noordplein/Schoolstraat, geen drempels, maar liever een slinger.
- De mooie groene ruimte aan de zijde van de Schoolstraat wordt niet aantrekkelijk door daar 48 parkeerplaatsen te maken.
- Kloosterhof biedt voldoende parkeerplek.
- De parkeergarage onder Maldensteijn is te donker en sociaal onveilig, deze wordt daarom 's avonds te weinig gebruikt.
- Parkeren onder Zuidplein, Rijksweg en Kerkplein.

## Woningbouw

- Nette strakke uitstraling. Kom eens los van de Bossche School en bouw meer warme gebouwen (jaren '30).
- Laat de bestaande woningen bestaan, sloop ze niet.
- Behoud het oude Steenhuys, maak hier mooie woningen van.

## Centrum algemeen

- Optimale burgerparticipatie. Betrek de omwonenden in een vroeg stadium bij een initiatief voor een nieuw project, dus niet pas als het al helemaal bedacht is.
- Roep een denktank in het leven.
- Gezelliger en groener centrum, meer ontmoeting.
- Veel meer groen.
- Maak plaats voor zonnepanelen boven parkeerplaatsen, energieopwekking en auto's in de schaduw, bijvoorbeeld ook op een transferium.
- Denk ook aan de kinderen: speelplek, activiteiten, dit trekt ook ouders en grootouders naar het centrum.

## Reacties dialoogbijeenkomst ondernemers, instellingen en vastgoedeigenaren - 8 oktober 2019

### Kerkplein

- Maldenaren zien het Kerkplein als centrum.
- Betrek Kerkplein als dorpshart. Drie w's: wonen, werken, winkelen voor jong en oud.
- Parkeren, wonen en gezelligheid op het Kerkplein richting winkelcentrum.
- Benut het Kerkplein voor gezelligheid! Schaatsbaantje, markt, pleinfeest, hier ligt de kracht.
- Kermis en markt op het Kerkplein houden.
- Kerkplein gebruiken voor horeca/markt. Zicht op Malden!
- Als we nu niets aan de kerk doen, is het over 10 jaar een moskee.
- Pastorie voor wonen met dementie.
- Kan de sociaal culturele functie van Maldensteijn niet naar de Kerk verplaatst worden en Maldensteijn een andere functie geven, bijvoorbeeld wonen?
- Kan de Aldi niet naar de kerk?

### Noordplein

- Noordplein kan niet alleen maar groen worden, ook daar is parkeerfunctie heel belangrijk.
- Voor gezondheidscentrum op Noordplein en Kloosterhof is parkeren en bereikbaarheid belangrijk.
- Werknemers parkeren op Noordplein, parkeerschijven worden doorgedraaid.

### Zuidplein

- Eens met gezellig plein bij de entree van het Zuidplein, maar oneens met het hier plaatsen van de markt.

- Het Zuidplein is goed zoals het is. Kijk vooral naar het Kerkplein en betrek dit meer bij het centrum.
- Invalideparkeerplaatsen op 1 plek concentreren.
- Hoe zit het met de parkeerplaatsen bij het Rabobank pand als het kantoorpand wordt omgebouwd naar woningen?
- De routing van het parkeerterrein is onhandig en onveilig.
- Een bewaakte fietsenstalling (op het Zuidplein) zou meerwaarde hebben.
- Verplaatsen van de markt naar het Zuidplein kost parkeerplaatsen.

## Rijksweg

- Rijksweg geen probleem, tussen winkelcentrum en Kerkplein verkeersluw.
- Maak een 5 meter breed verhoogd zebrapad op de Rijksweg in het midden zodat je op gelijk niveau kunt oversteken zonder hobbels en bobbel.
- Maak een lange oversteekzone op de Rijksweg zodat Promenade en Kerkplein meer 1 geheel vormen.
- Handhaving van de huidige functie van de Rijksweg is van belang voor het winkelcentrum. Het is de levensader.
- Door combinatie van onderhoudswerkzaamheden aan Rijksweg en negatieve pers over het winkelcentrum hebben winkeliers merkbaar omzetverlies.
- In de pers is ten onrechte de indruk gewekt dat het winkelcentrum niet goed bereikbaar is, dat is echter wel het geval. Gemeente zou dit beter moeten communiceren.
- Je kunt er niet aan ontkomen om ook de inpassing van de Rijksweg bij de planvorming te betrekken, gezien de zeer bepalende impact van deze weg op de beleving van het centrum.
- Ondertunneling van het in het centrum gelegen deel van de Rijksweg zou een belangrijke opwaardering van het centrum betekenen. Laat een raming opstellen van wat zo'n ondertunneling zou kosten.

## Winkelcentrum

- Winkelcentrum niet alleen voor boodschappen.
- Winkelgebied aantrekkelijk maken voor 'langer' verblijf.
- De beleving en sfeer in het winkelcentrum moet veel beter en aantrekkelijker om mensen langer te laten verblijven.
- Grote maatschappelijke en sociale functie in winkelcentrum.
- Vraagwijzer in winkelcentrum.
- Meer woningen ipv winkels in winkelcentrum.
- In ABN gebouw horeca, in het gebouw van de Hema woningbouw.
- Hema in winkelcentrum zien te krijgen.
- Kruidvat herplaatsen ivm extra supermarkt Aldi of Lidl. Ook ivm de laad- en losruimte die daar al is.
- Liever een Lidl dan een Aldi.
- Aldi is goed want het levert nieuwe klanten op.
- Aldi in Rabo of ABN pand.
- Zorg voor betaalbare huur voor de winkeliers.



- Er is sprake van een scheefgroei van huurprijzen voor de winkeliers. Sommigen zitten met langlopende contracten en hoge huurprijs en sommigen met een lage meer marktconforme huurprijs. Dit maakt het voor vele winkeliers erg lastig.
- Er is te weinig aandacht voor het grotere geheel en het algemene belang van een goed functionerend winkelcentrum.
- In het winkelcentrum ligt te veel macht bij een beperkt aantal partijen.
- Zorgen dat er voldoende aanbod van alle soorten winkels komt en blijft.
- Pas op dat er niet te veel kappers, bakkers komen, zorg voor een aantrekkelijke mix van winkels.
- Intern probleem van het winkelcentrum is het onvermogen om te komen tot een goede branchering (nu bv. 5 bakker en 6 kappers).

## Verkeer en parkeren

- Behoud parkeerplaatsen op de Promenade.
- Promenade herzien. Luwe rondweg door de langsparkeerplaatsen te verplaatsen.
- Onveilige situatie op Promenade aan zijde Zuidplein met fietsers en bromfietzers.
- Parkeerdek Schoolstraat in gebruik nemen voor parkeren (is nu grasveld).
- Schoolstraat is onveilig, dit moet beter.
- Gebruik nieuwe parkeerplaats school met slagboom, zie Neerbosch-Oost.
- Parkeerplateau boven parkeergarage van het winkelcentrum.
- Gratis parkeren is een cruciale factor voor de aantrekkingskracht van het winkelcentrum en dient dus behouden te blijven, ook als een ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd.
- Gratis parkeren (ondergronds op het Zuidplein).
- Parkeergarage Maldensteijn dicht na 22.30; nu vaak hangjeugd , rommel en vernielingen.

## Woningbouw

- Waar wil je de mensen laten wonen? Vergrijzing – doorstroming.
- Wat wordt de hoogte van deze nieuwe woningbouw?
- Schoolstraat woningbouw mag niet te hoog worden.

## Centrum algemeen

- Maak, ter borging van de samenhang, een masterplan voor het gehele centrumgebied, op basis waarvan gefaseerd deelplannen kunnen worden uitgevoerd.
- Benut de 'zwakkere' plekken en pleinen.
- Verbind zorg met Malderburch.
- Relatie met Woonvisie.
- Veel meer groen.
- Mooi programma, haalbaarheid moet nog blijken.
- Belangrijk dat de samenhang wordt bewaakt (niet teveel horeca) en dat er flexibiliteit blijft om over 10 of 20 jaar met wat aanpassingen het gebied goed te houden, zodat het langer mee kan.

## Reacties dialoogbijeenkomst gemeenteraad - 7 november 2019

- Raadsleden vinden het woord 'plan' in het programmaplan verwarrend, het suggereert dat er een concreet plan is uitgewerkt, maar het is een visie met een uitvoeringsprogramma.
- Raadsleden willen meer inzicht in het aantal woningen en de concrete voorstellen: in welke concrete ontwikkelingen voorziet het programma nu precies?
- De VVD fractie maakt duidelijk dat zij de ontwikkeling van het centrum van Malden belangrijk vinden, maar prioriteit geven aan de ontwikkeling van de Kanaalzone. Het beoogde woningbouwprogramma voor het centrum van circa 150-200 appartementen ziet de VVD fractie mogelijk als een belemmering voor de Kanaalzone. De programmamanager licht toe dat de ontwikkeling van appartementen in het centrum in de eerste plaats voorziet in een behoefte, maar ook van belang is voor de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van locaties in het centrum. Bovendien is een vitaal centrum van belang voor alle inwoners van Malden en dus ook van belang is voor toekomstige bewoners van de Kanaalzone.
- Ruim denken over toegestane/wenselijke hoogte van appartementencomplexen. Niet te dorps denken. We zijn ook qua mentaliteit geen dorp.
- Kan er een parkeergarage gebouwd worden aan de noordzijde van het winkelcentrum?
- Promenade (parallel aan Rijksweg) niet bij het Kerkplein willen betrekken: Kerkplein is al zeer ruim gedimensioneerd.

### Thema's

#### Zuidplein of Kerkplein als activiteitenplein

- Vergroenen Kerkplein is wenselijk, maar niet groter maken.
- Pleingevoel creëren incl. woningen en horeca.
- Overzijde (Promenade) niet betrekken om plein groter te maken.
- Als je hier doorheen rijdt, heb je geen gevoel van een centrum. Het valt niet op dat er een winkelcentrum is. Niet het gevoel dat je hier wilt blijven, wilt winkelen. In Groesbeek wel. Alles is hier naar binnen gekeerd.
- Horeca in de kerk is zeer wenselijk. Eventueel in combinatie met een speelgelegenheid.
- Niet te veel horeca op het Zuidplein.

#### Beter benutten commercieel vastgoed

- De trend is dat er meer behoefte is aan flexibele werkplekken. Mensen werken vaker thuis en willen maar af en toe een ruimte.

#### Bereikbaarheid

- Zuidplein is onhandig ingericht, de ontsluiting is niet goed, te veel verkeersbewegingen en te veel conflicten tussen autoverkeer en voetgangers en fietsers.
- Gevraagd wordt of een parkeergarage onder het Kerkplein denkbaar is voor de provincie of niet (i.v.m. af- en oprit Rijksweg). De inschatting is dat de provincie dit niet goedkeurt omdat dit extra in- en uitvoegend verkeer op de Rijksweg oplevert en ook veel ruimte kost. Een parkeergarage onder het Zuidplein ligt veel gunstiger. Ontsluiting kan

rechtstreeks op de Groesbeekseweg en vanuit de parkeergarage korte afstand naar het winkelcentrum zonder dat je over of onder de Rijksweg moet.

- We moeten ook rekening houden met verandering in mobiliteit. Meer autogebruik maar minder bezit. Voor Malden zullen hier wel andere regels voor gelden dan in de Randstad.

### **Doorpakken en investeren marktpartijen**

- Hoe zit het met die marktpartijen? De programmamanager ligt toe dat uit de gesprekken met vastgoedeigenaren in het winkelcentrum duidelijk is geworden dat er bereidheid is te investeren. Marktpartijen willen graag aan de slag, maar wachten op de gemeente om hiervoor kaders te stellen.

## **Reacties via e-mail ([centrummalden@heumen.nl](mailto:centrummalden@heumen.nl))**

### **Kerkplein**

- Het Kerkplein is het enige plein dat geschikt is voor markt, evenementen, kermis e.d., juist omdat het een leeg plein is (vergelijkbaar met Vrijthof, de Dam). Onzin om de markt op parkeerplaatsen neer te zetten en voor een kermis meer dan een half parkeerplein op te offeren.
- Omzomen van plein met leibomen, hierdoor krijgt het visueel meer beslotenheid. Creëert ook een verbinding tussen Maldensteijn en het Kerkplein.
- Pastorie en kerk ombouwen tot woningen en horeca met terras.
- Nieuwe melodieën carillon.
- Een overdekt podium realiseren waar optredens verzorgd kunnen worden en bijv. ontvangst van Sinterklaas. Zeker met het zich op het verkleinen van de kerk, dan is er in Malden geen ruimte meer die geschikt is voor 500+ personen.
- Doortrekken van de sfeer en het groene karakter van het Kroonwijkpark. Zorgt bovendien voor een meer uitnodigend beeld vanaf de Rijksweg.
- Een glazen gebouw op het plein waar kunstenaars hun creaties kunnen tonen en verkopen, zoals in Katwijk aan Zee.

### **Zuidplein**

- Het ombouwen van het Zuidplein naar een horecaplein ligt niet voor de hand, zeker aangezien de voormalige ABN Amro wordt omgebouwd naar een sportfaciliteit.

### **Rijksweg**

- Het oude beeld van een statige laan herstellen door het planten van bomen. Door de verandering in straatbeeld gaat automatisch de snelheid omlaag.
- Maak een verhoogde zone (verkeersdrempel) van zebra tot zebra (gemeentehuis tot restaurant de Truffel) en richt dit zo in dat het verkeer 'voelt' dat het door het dorpshart rijdt. Dit maakt bovendien het oversteken met scootmobiel of rollator makkelijker.

## Winkelcentrum

- Het aanzien van winkelcentrum meer sfeer en uitstraling geven:
  - Gevels van de winkels een eigen uitstraling geven.
  - Lantaarns plaatsen met hanging baskets (meer planten en bloemen).
  - Verwijderen overkapping winkelcentrum (meer daglicht en lucht, openheid en terrassen, meer uitdaging om buiten te zitten).
  - Uitstraling zuidzijde sfeerloos, verouderd, eenzijdig. Denk aan sfeer als centrum Grave.
  - Algemene uitstraling meer van deze tijd maken.
- Grotere diversiteit winkels is wenselijk, maar moeilijk realiseerbaar i.v.m. vaker winkelen via internet. Hiermee ook rekening houden bij faciliterende ontwikkelingen zoals uitbreiden parkeervoorzieningen.
- Aldi/Lidl is geen aanwinst. Het aantal bezoekers zal toenemen, maar het is de vraag of dat zal leiden tot meer verkoop bij de overige winkels. Het winkelcentrum wordt dan nog meer een boodschappencentrum. Logischer om dit soort vestigingen te situeren op vrijkomende locaties, zoals Tuinwereld.

## Verkeer en parkeren

- Maak Ericastraat éénrichtingverkeer en laat het vertrekkend verkeer van het Zuidplein afvloeien met een nieuwe uitgang op het parkeerterrein aan de Groesbeekseweg (alleen rechtsaf slaan naar rotonde) of via de Ericastraat naar de Schoolstraat.
- Het stratenplan zoals er nu ligt kan de komst van een Aldi/Lidl niet aan.
- Herinrichting van de Schoolstraat met een (smalle) middengeleider en oranje/rood asfalt naar het voorbeeld van de Broekkant. Door de inrichting van de Schoolstraat met 2 kleuren asfalt is het voor zowel fietser als automobilist niet duidelijk dat het hier gaat om een fietsstraat. Dankzij een witte middengeleider past het autoverkeer zich aan het fietsverkeer aan.

## Vergroenen en duurzaamheid

- Actief aan de slag gaan met energieverbruik, bijv. door het overkappen van de parkeerplaatsen met zonnepanelen. Daarnaast zou het dak gevuld kunnen worden met PowerNEST.
- Meer groen langs de Promenade en op de grote parkeerterreinen Zuidplein, Kloosterhof en Noordplein. Bij voorkeur platanen, die kunnen beter tegen uitlaatgassen.

## Centrum algemeen

- Herstel/behoud/creëer het dorpse en groene karakter van het hele centrum van Malden.



## **Ingezonden brief Stichting Heemkunde Malden**

De raad heeft op 25 oktober 2019 een brief ontvangen van de Stichting Heemkunde Malden. Hieronder de strekking van deze brief.

Stichting Heemkunde Malden stelt voor om een haalbaarheidsonderzoek in te stellen naar het (gedeeltelijk) zichtbaar maken van de fundaties van de middeleeuwse kerk, als bijdrage aan de verblijfskwaliteit van het vergroende kerkplein/kerkpark zoals voorzien in het programma vitaal centrum Malden.

Een aantal jaar geleden zijn, vanwege budgettaire redenen, alleen de contouren van de middeleeuwse kerk weergegeven met een licht contrasterende kleur bestrating, die helaas onvoldoende en te weinig zichtbaar is.

## **Ingezonden brief Parochie Heilige Drie-eenheid**

De raad heeft op 29 oktober 2019 een brief ontvangen van de Parochie Heilige Drie-eenheid. Hieronder de strekking van deze brief.

Parochie Heilige Drie-eenheid is eigenaar van de Antonius Abtkerk. De parochie heeft door architect Otto van Dijk een studieplan laten maken voor de herbestemming van het kerkgebouw en de pastorie en voor de nieuwbouw van appartementen in de tuin van de pastorie.

Het studieplan voorziet de bouw van circa 30 appartementen voor starters en senioren ter plaatse van de huidige tuin, pastorie en het westelijk deel van het kerkgebouw. Parkeren is voorzien in een halfverdiepte parkeergarage onder de appartementen en het hofje. Het centrale deel van het kerkgebouw blijft in gebruik als kerkzaal. Voor het oostelijke deel van het kerkgebouw denkt de parochie aan een horeca en ontmoetingsfunctie.