ZFB2D65709A

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gebiedsgerichte aanpak Rijksweg Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/18/037565/201362553
Portefeuillehouder : Ton Spaargaren

Opsteller : Luc Velhorst
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoonnr. 3349

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de gebiedsgerichte aanpak van de Rijksweg.
In opdracht van de gemeente is daarvoor een Koers en Kwaliteitskader opgesteld. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met de herontwikkeling/transformatie van drie beeldbepalende leegstaande panden. In directe samenhang met deze transformatie wordt voorgesteld om het openbaar gebied her in te richten, op basis van het schetsontwerp uit het Kwaliteitskader. Het gaat om het gebied vanaf supermarkt Jumbo tot aan de rotonde de Vergertlaan. Tenslotte wordt voorgesteld om hiervoor budget voor beschikbaar te stellen en akkoord te gaan met het dekkingsplan. Co-financiering door de provincie Gelderland geldt daarbij als voorwaarde.

Beslispunten

1) De gebiedsgerichte aanpak van de Rijksweg zoals beschreven in dit Raadsvoorstel en gebaseerd op de 'Koers en Kwaliteitskader Rijksweg Duiven' (bijlage 1) verder uit te werken en in uitvoering te brengen;
2) Het budget van € 3,2 mln met bijbehorend dekkingsvoorstel conform financiële paragraaf te voteren, onder voorbehoud van een positieve beschikking van de provincie Gelderland over de cofinanciering.

Aanleiding

Langs de Rijksweg bevinden zich meerdere panden die al lange tijd geheel of gedeeltelijk leeg staan. Het betreft zowel panden met een woonfunctie, een maatschappelijke functie als een bedrijfsmatige functie. Diverse panden hebben een monumentale status en/of zijn van beeldbepalende waarde voor het centrum van Duiven.

De Rijksweg vormde tot de jaren zestig van de 20e eeuw onderdeel van de doorgangsroute van Arnhem naar Duitsland. De Rijksweg is één van de weinige nog herkenbare historisch linten in Duiven. Een aantal monumentale panden langs de weg is van grote historische waarde voor het dorp. De weg heeft daarnaast ook een belangrijke functie als entree en hoofdontsluiting van de kern Duiven, en in het bijzonder het centrumgebied. De noodzaak tot een goede aansluiting met het vernieuwde centrum was al eerder onderkend.

Ook de algemene belevingswaarde van de weg is matig. Vanwege de huidige leegstand geeft het gebied rondom de Rijksweg op sommige plekken een verwaarloosde indruk. Ook de verkeersveiligheid moet nog verbeterd worden, omdat de Rijksweg voor een deel nog niet fysiek is ingericht als 30 km zone.

Er is de afgelopen jaren fors met publieke en private middelen geïnvesteerd in de revitalisering van het dorpscentrum. De eerste resultaten zijn inmiddels zichtbaar: een fraai centrum met trotse ondernemers die de nabije toekomst met vertrouwen tegemoet zien.
De huidige kwaliteit van de Rijksweg en meerdere aanliggende panden sluiten echter niet aan bij de kwaliteit van het centrum.
De opgave is daarom om het Rijksweg gebied om te vormen tot een aantrekkelijke entree voor het centrum en Duiven. De gemeente werkt daarom samen met verschillende partners aan een gebiedsgerichte herontwikkeling van de Rijksweg.

Als eerste stap daarnaar toe is vanaf 2016 de haalbaarheid van de kansen op herontwikkeling van panden onderzocht. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met diverse belanghebbenden zoals initiatiefnemers en omwonenden. Dit heeft uitgemond in het 'Ontwikkelingsperspectief Rijksweg'. Deze is op 17 april 2017 bij wijze van haalbaarheidsstudie aan de toenmalige Raadscommissie Grondgebied gepresenteerd. Vervolgens is ook een eerste schets gemaakt van de herinrichting van het openbaar gebied. Dit schetsontwerp, inclusief sfeerimpressies is op de Politieke Avond van 9 januari 2018 toegelicht en besproken.

Partnership provincie Gelderland
Vanaf het begin is het initiatief voor herontwikkeling ook onder de aandacht gebracht van de provincie Gelderland. Aansluiting is gevonden bij het programma 'SteenGoed Benutten'. Dat programma biedt een helpende hand bij plannen die bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, door leegstand tegen te gaan en door herbestemming en transformatie van vastgoed te bevorderen. Cruciaal daarbij is dat de aanpak van leegstand in samenhang met de omgeving wordt gezien. Daarbij heeft de provincie maatwerk voor ogen.
Onze gebiedsgerichte aanpak van de Rijksweg sluit daar zeer goed bij aan. Dat heeft er toe geleid dat gemeente en provincie als partners hebben opgetrokken. Zo heeft de provincie deskundigheid ingebracht voor het Kwaliteitskader. En er is constructief gezocht naar financiële ondersteuning. Het college van GS is inmiddels akkoord gegaan om gedeeltelijk doch substantieel bij te dragen in de totale kosten van herontwikkeling en de herinrichting. Daartoe heeft het college van GS een voorstel voor een begrotingssubsidie van € 1,1 mln. aan Provinciale Staten voorgelegd. Vanzelfsprekend stelt de provincie voorwaarden bij de formeel nog te verlenen subsidie. Zo dient de realisatie binnen drie jaar, dus uiterlijk medio 2021 te zijn voltooid. Overigens ziet ons college dat niet als last: het past ook bij onze ambitie om de verdere uitwerking en voorbereidingen voortvarend ter hand te nemen.

Koers- en kwaliteitskader Rijksweg Duiven (bijlage 1)
Dit kader vormt het inhoudelijk fundament van de verdere aanpak. Het geeft de komende jaren richting aan een samenhangende aanpak van de herontwikkeling van (leegstaande) panden en de herinrichting van de openbare ruimte.

Het hoofddoel van dit kader is om de Rijksweg om te vormen van een gebied met lage belevingswaarde tot een aantrekkelijke entree voor Duiven en het centrumgebied.
In het rapport wordt gebruik gemaakt van de metafoor van het parelsnoer. De Rijksweg zelf is hierbij de ketting en de parels zijn de monumentale en/of beeldbepalende panden langs de route. Dit betekent dat deze historische gebouwen blikvangers moeten worden in het gerevitaliseerde Rijksweg gebied. Een mooie, kwalitatief hoogwaardige weg met historische en dorpse uitstraling verbindt deze parels samen tot één geheel.

Aanpak van panden
Bij de verkenning van kansen en mogelijkheden is van meerdere panden een ruimtelijke-functionele analyse gemaakt en in het rapport weergegeven in zg. 'paspoorten'.
Drie panden springen daarbij het meest in het oog: Rijksweg 62, Regina Pacis (Rijksweg 56A/Kastanjelaan 3) en de voormalige bibliotheek (Rijksweg 53, in samenhang met

Schoolstraat 9). Het zijn markante panden die beeldbepalend zijn voor de Rijksweg, maar ze kampen met leegstand. Voor deze panden geldt dat de gemeente een actieve rol heeft om de gewenste herontwikkeling tot stand te brengen.
De aanpak van deze panden maakt ook deel uit van de SteenGoed-subsidievoorwaarden.

Ad Rijksweg 62.
Dit is een voormalige boerderij uit 1850 en heeft de status van Rijksmonument. Het pand is karakteristiek voor Duiven en de Rijksweg. Helaas verkeert het in deplorabele bouwkundige staat. Bovendien is het monument erg verstopt en nauwelijks zichtbaar. Het pand is niet bewoond. Wel heeft plaatselijke kunstenaar Will Schropp in de voormalige varkensstal er zijn atelier. De monumentale boerderij kan een icoon- en identiteitsbepalende functie aan de Rijksweg en als entree van het centrum vervullen. Dat vraagt om een ingrijpende restauratie waarbij de boerderij tevens geschikt wordt gemaakt voor een aantal (zorg)wooneenheden. De huidige eigenaren (erfgenamen) zijn daartoe bereid en hun ontwikkelaar heeft inmiddels een concept-bouwplan/restauratieplan ingediend. Behoud van de kunstwerkplaats is daarin opgenomen. De verwachte opbrengsten van de verkoop van woningen staan echter niet in verhouding tot de zeer hoge herstelkosten. Dat heeft een verliesgevende bouwexploitatie tot gevolg met een negatief eindresultaat, geraamd op 5 6Zonder publieke ondersteuning komt de gewenste restauratie niet tot stand. Gelet op het grote belang van de restauratie voor de gebiedsaanpak van de Rijksweg, ziet ons college aanleiding om een gemeentelijke bijdrage van 50% als dekking van het verlies voor te stellen. Het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland is bereid gebleken om eveneens voor te stellen 50% bij te dragen.

Ad Regina Pacis (Rijksweg 56A/Kastanjelaan 3)
Dit pand staat sinds kort geheel leeg. Het was daarvoor deels in gebruik als politiekantoor (de voorzijde, Rijksweg 56A) en aan de zijde van Kastanjelaan 3 was het pand voor het laatst in gebruik als welzijnsfunctie maar was ook al langere tijd niet meer in gebruik. Herontwikkeling voor woningbouw heeft de grootste kans op succesvolle herontwikkeling. De transformatie van kantoor- naar woonfunctie past ook uitstekend bij ons woonbeleid en de Liemerse woonagenda. Herontwikkeling van het pand is inmiddels ook opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarbij wordt ingezet op een 'vergeten' doelgroep die vaak tussen wal en schip valt: mensen die zijn aangewezen op de middeldure huur (tussen € 700,- en € 900,-).
Het Kwaliteitskader geeft aan dat de voorzijde van het gebouw een karakteristiek aangezicht heeft. Dat beeld verdient het om behouden te worden. Ook de groene voorruimte maakt onderdeel uit van het sfeervolle kwaliteitsbeeld. Bij de herontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden.
Het feit dat het gebouw nog in eigendom is van de gemeente geeft ons de mogelijkheid om actief regie te voeren. De gemeente is dan ook zelf aan zet om een ontwikkelstrategie en uitgangspunten uit te werken, gevolgd door een marktconsultatie/aanbesteding. Kwaliteit en marktconforme opbrengst dienen daarbij samen op te gaan. Overigens met als voorwaarde om uiterlijk in 2021 tot realisatie te komen.

Ad Rijksweg 53 (in samenhang met Schoolstraat 9)
Dit betreft het gebouw van de voormalige bibliotheek dat al geruime tijd leeg staat. Het is een prominente plek aan een belangrijke parkeervoorziening aan de Rijksweg. Door de grote open ruimten in het gebouw leent het zich uitstekend voor een maatschappelijke of een bijeenkomstfunctie. Een extra (hoogte) accent zou goed passen.
Met dit ontwikkelperspectief voor ogen is recent overeenstemming bereikt met de stichting Kerk voor Nu over verkoop. Deze stichting huurde reeds het naastgelegen gebouw aan de Schoolstraat 9. Deze is ook in de verkooptransactie meegenomen. De Kerk voor Nu wenst beide gebouwen met elkaar te integreren en voor eigen diensten en maatschappelijke activiteiten te gebruiken. Na transport staat de stichting zelf aan de lat om de herontwikkeling gestalte te geven. Daarbij is er ook een kans om de inrichting van de bijbehorende

buitenruimte goed af te stemmen met de gemeentelijke opgave tot herinrichting van de aangrenzende parkeerplaats.

Naast deze leegstaande panden zijn er aan de Rijksweg nog andere, niet leegstaande panden die mogelijk in aanmerking komen voor verbetering. Sommige zijn ook beschreven in de Koersnotitie/Kwaliteitskader. De rol van de gemeente blijft vooralsnog beperkt tot facilitator van eventuele initiatieven. In gesprekken met betrokkenen zullen wij het Kwaliteitskader als richtsnoer gebruiken, naast andere geldende kaders.

Herinrichting openbaar gebied

Een belangrijk vliegwiel voor de verschillende herontwikkelingen vormt de gewenste herinrichting van de Rijksweg zelf, met inbegrip van trottoirs/bermen/parkeerplaatsen.
In het Kwaliteitskader is hiervoor een 13-tal uitgangspunten benoemd. Voorbeelden zijn: versmalling tot 5,8 m., herkenbaar maken historisch karakter, aansluiting bij kwaliteiten centrumgebied en het reeds heringerichte deel. Dat leidde tot een eerste schetsontwerp waarbij de globale hoofdlijnen in beeld zijn gebracht. Zie hiervoor het hoofdstuk 4 van het Kwaliteitskader.
Het feit dat het nog gaat om een 'schets' houdt ook in dat er volop ruimte is om eerst in gesprek te gaan met belanghebbenden zoals direct aanwonenden en aangrenzende winkeliers.
Communicatie én uitwerking leiden gezamenlijk tot een definitief ontwerp. Als extra opgave worden daarbij ook nadrukkelijk de kansen voor zuinig gebruik van grondstoffen, hergebruik en recyclebare materialen inzichtelijk gemaakt. Vanzelfsprekend moet dat passen bij de gewenste functionele en- beeldkwaliteit.
In de bijlage van het Kwaliteitskader is aantal sfeerimpressies opgenomen van het gewenste eindbeeld.

Planning
Na de afronding van de huidige fase van visie-vorming begint de forse opgave om de ideeën concreter uit te werken én uit te gaan voeren. Daarbij staat voor ogen dat de fysieke werkzaamheden medio 2021 gerealiseerd moeten zijn. Dat geldt zowel voor de panden als het openbaar gebied.
Zo zal voor de herinrichting van het openbaar gebied eerst het schetsontwerp tot definitief ontwerp moeten worden uitgewerkt, Dat is voorzien in 2018-2019, gevolgd door aanbesteding medio 2019 en tenslotte de uitvoering in 2019-2021 (mogelijk gefaseerd).

Beoogd effect
Er worden meerdere effecten beoogd. Ten eerste het terugdringen van leegstand van panden aan de Rijksweg. Tegelijkertijd wordt herstellen van de karakteristieke historische en beeldbepalende kwaliteit van deze gebouwen beoogd zodat deze ook behouden blijven voor toekomstige generaties. Tevens wordt beoogd te bouwen vor de juiste doelgroep op de juiste plaats, zoals de Woonvisie voorstaat.
De herinrichting heeft als doel het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de Rijksweg en omliggende gebied. Dat geldt zeker voor de belevingswaarde. Ook zijn beoogde effecten het versterken van het vestigingsklimaat van het centrum en verlaging van de snelheid van het autoverkeer.

Argumenten

1.1 Meerdere acties – in samenhang- zijn nodig om tot een gewenste verbetering te komen van de ruimtelijke kwaliteit van de Rijksweg en beeldbepalende panden.
Het gaat om een integrale gebiedsaanpak.

1.2 De Koers- en Kwaliteitskader geeft ook een richtsnoer voor de herontwikkeling van panden die nu nog niet actief worden aangepakt.
Dat geeft mogelijke initiatiefnemers enig houvast en de gemeente een leidraad voor begeleiding/facilitering.

2.1 De verwachte grote positieve impact van de maatregelen voor geheel Duiven rechtvaardigt een aanzienlijke gemeentelijke investering.
In de lopende programmabegroting 2018-2021 is de opgave als speerpunt benoemd.

2.2 De provincie is bereid substantieel bij te dragen.
Daarmee laat zij zien dat het project een bovenlokaal belang dient. En het is van grote waarde voor het kunnen uitvoeren van de plannen.

Kanttekeningen

1.1 Er moet nog veel gebeuren.
De fundamenten zijn inhoudelijk gelegd, maar er wordt nog de nodige uitwerking gevraagd voordat de realisatie kan plaatsvinden.

1.2 De subsidievoorwaarden zetten flinke druk op de ketel.
Binnen 3 jaar moet alles zijn uitgevoerd. Dat houdt in dat de verdere uitwerking hoge prioriteit moet krijgen.

2.1 *Nederland bevindt zich weer in een hoogconjunctuur.*
Dat betekent dat ook dit project risico's oploopt als het gaat om stijgende bouwkosten, langere levertijden, schaarste aan materialen. Deze risico's zijn nog niet afgedekt.

2.2 *De provinciale bijdrage is onontbeerlijk voor het kunnen dekken van de kosten* van de opgave.
Vandaar dat wij deze als voorwaardelijk voor het voteren van gemeentelijk budget stellen.

Financiële paragraaf

De totale, door de gemeente en provincie te dekken kosten van de gebiedsaanpak zijn geraamd op ca. € 3,2 mln. Hiervan is € 642..000,- begroot als publieke dekking van het deficit op de bouwexploitatie na restauratie en herontwikkeling van het rijksmonument Rijksweg 62.
Het andere deel van de gebiedsaanpak, afgerond € 2,56 mln., is geraamd voor de herinrichting van de openbare ruimte, gebaseerd op het Kwaliteitskader.
In deze raming zijn niet de kosten van herontwikkeling van Regina Pacis meegenomen. Op dit moment wordt namelijk op een budgettair-neutrale, dus sluitende exploitatie gerekend. Hiervoor wordt nog een afzonderlijke (opstal)exploitatie voor opgesteld.

<u>Dekkingsplan</u>

Ons college stelt als dekking van de totale kosten de volgende posten voor:

Inzet begrotingssubsidie provincie Gelderland € 1.117.000
Conform voorstel GS aan PS

(alsnog) te onttrekken uit de algemene reserves € 110.000
Dat was het restant eerder uitgevoerde herinrichting Rijksweg

Budget herinrichting Jumbo-Kastanjelaan € 240.000

reeds in begroting 2018 opgenomen

Incidentele opname regulier budget beheer Rijksweg € 60.000,-
Was geraamd voor groot onderhoud en komt nu te vervallen

Incidentele opname regulier onderhoudsbudget parkeerplaats € 34.000,-
Was geraamd voor groot onderhoud en komt nu te vervallen

Opname uit Bestemmingsreserve betaalbare woningbouw € 200.000,-
Het project draagt bij aan verhoging van het woonklimaat. Zonder deze opname zou Regina Pacis veel meer moeten opbrengen waardoor het niet meer bereikbaar zou zijn voor de beoogde doelgroep

Batig saldo verkoop bibliotheek € 100.000,-
Na te ontvangen verkoopopbrengst op te nemen uit alg. reserves

Op te nemen als uitgave in de Meerjarenraming, jaarschijf 2021 € 200.000,-
Dit deel is pas nodig in laatste fase van uitvoering

Opname uit bestemmingsreserve Fonds Bovenwijkse Voorzieningen € 1.100.000,-
Opname uit dit fonds is in het raadsvoorstel Jaarrekening 2017 reeds aangekondigd. Bij uitstek is dit Fonds bedoeld als mogelijk dekkingsmiddel voor publieke (infrastructurele) voorzieningen waarvan alle bewoners en bezoekers profijt hebben. Sinds 2009 wordt dit fonds gevoed met bijdragen uit gemeentelijke en particuliere grondexploitaties, zoals bevestigd in de Structuurvisie.

Communicatie
De grootste communicatieopdracht geldt voor het onderdeel herinrichting van het openbaar gebied. Hiervoor is al aangegeven dat de komende periode een zeer belangrijke opgave ligt in een intensieve communicatie met direct aangrenzende bewoners/winkeliers. Deze wordt na de zomer opgestart. Overigens heeft met een groep bewoners al een eerste inventarisend gesprek plaatsgevonden.
Ook bij de planvorming voor Regina Pacis geldt dat eerst communicatie zal plaatsvinden voordat procedures en uitvoering plaatsvinden.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen

201362561 – Koers en Kwaliteitskader Rijksweg Duiven
201362909 – concept- raadsbesluit

Duiven, 29 mei 2018.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

J.L.M. Scholten
loco-secretaris

drs. H.B.I (Rik) de Lange
burgemeester