

MEMO ter beantwoording van vragen

zaaknummer : Z/18/041283/201372337

aan : leden van de raad en fractieassistenten
in kopie aan : gemeenteraad/B&W/Griffie t.b.v. iBabs
van afdeling/team/ambtenaar : L. Velhorst, team Ruimtelijke Ontwikkeling
datum : 21 augustus 2018

Onderwerp	: Antwoorden op vragen raadsvoorstel Gebiedsgerichte Aanpak Rijksweg
-----------	--

portefeuillehouder : T.J. Spaargaren

Antwoord:

Geachte leden van de raad,

Tijdens de politieke avond van 19 juni 2018 over het raadsvoorstel 'Gebiedsgerichte aanpak Rijksweg' zijn door ons college een aantal toezeggingen gedaan. De toezeggingen staan hieronder vermeld met de antwoorden van ons college per toezegging daaraan toegevoegd.

- 1) Toezegging dat er meer informatie over (de totstandkoming van) het bedrag (ad. Rijksweg 62 waarvoor een verliesgevende bouwexploitatie geldt) ter inzage komt te liggen bij de Griffie in verband met de vertrouwelijkheid van de informatie.
Antwoord: U kunt bij de griffier kennis nemen van het financieel overzicht.
- 2) Is er onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid onder de boerderij?
Antwoord: Nee er is nog geen onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid onder de boerderij. Het uitvoeren van een bodemonderzoek vormt een onderdeel van de verdere uitwerking van het plan. In het kader van de nog te doorlopen (planologische) procedure zullen wij het bodemonderzoek t.z.t. beoordelen.
- 3) Daarnaast heeft de fractie van de PvdA tijdens de politieke avond van 19 juni 2018 meerdere vragen gesteld. Toegezegd is al deze vragen schriftelijk te beantwoorden. De vragen van de PvdA staan hieronder integraal vermeld met de antwoorden van ons college per vraag daaraan toegevoegd.

Vragen PvdA en antwoorden college

Gebiedsgerichte aanpak

1. Wat is de noodzaak tot een goede aansluiting met het vernieuwde centrum en wanneer is deze onderkend? Met andere woorden wat is er mis met de huidige aansluiting?
Antwoord: Deze noodzaak is al meerdere keren onderkend. Bijvoorbeeld in de Structuurvisie Vitaal Centrum Duiven. En recent heeft uw raad in de

Programmabegroting 2017-2020 expliciet de noodzaak onderschreven van herinrichting van de Rijksweg en heeft toen ook al budget gevoteerd.

2. Wat is er mis met de huidige entree?

Antwoord: De huidige kwaliteit van de openbare ruimte is relatief laagwaardig in vergelijking met de recent gerealiseerde hoge kwaliteit van de openbare ruimte van het vernieuwde centrum, zowel in materiaal-, kleurgebruik en afwerking.

3. Waar of op welke plekken geeft de Rijksweg een verwaarloosde indruk?

Antwoord: Dat geldt zeker voor het gehele deel van de Rijksweg vanaf de Jumbo, incl. parkeerplaats tot en met de kruising met de Kastanjelaan. Maar ook de huidige aansluiting van die kruising op het oostelijke deel van de Rijksweg doet afbreuk aan de uitstraling van het gehele openbaar gebied.

4. Verbetert het voorstel de verkeersveiligheid? Als wij het plan bekijken zien wij dat asfalt vervangen wordt door klinkers en wordt de weg smaller of zien wij dat verkeerd?

Antwoord: Juist het versmallen van de weg, de begeleiding door groen en het vervangen van het asfalt met klinkers zal een positief effect hebben op de feitelijk gereden snelheid en daarmee ook op de verkeersveiligheid.

5. Hoe komt u tot de stelling dat de huidige kwaliteit van de Rijksweg niet aansluit bij het Vitaal Centrum?

Antwoord: Deze vraag is al beantwoord bij de vragen 1, 2 en 3.

6. "Een mooi, kwalitatief hoogwaardige weg met historische en dorpse uitstraling", tijdens behandeling Speelautomaten was nog "Duiven, dorp met stadse allure. Wat zijn we nu?

Antwoord: Duiven heeft als dorp zeker ook een stadse allure. Deze is vooral merkbaar op de bedrijventerreinen langs de A12, in het bijzonder met de aanwezige grootschalige detailhandel met (inter)nationale aantrekkingskracht. Binnen de woonkernen wordt juist een aangename dorpsheid gewaardeerd. En de dorpse uitstraling kan verder verbeterd worden, bijvoorbeeld met groen en vriendelijke materialen.

7. Bibliotheek is verkocht, waarom is dit niet uit het document gehaald?

Antwoord: De voormalige bibliotheek wordt op dit moment geschikt gemaakt voor hergebruik. De beoogde invulling na verkoop is een sprekend voorbeeld van herontwikkeling van leegstaand vastgoed, passend bij het karakter van de Rijksweg, maar ook passend binnen het provinciale programma "Steengoed Benutten" waarvoor in deze reeds door Provinciale Staten een begrotingssubsidie is toegekend.

8. Waarom is de aanvraag en de beslissing van de steengoed subsidie niet toegevoegd?

Antwoord: De aanvraag en dus ook een beslissing daarop zijn er nog niet. Er is wel door de provincie budget gereserveerd in de Voorjaarsnota 2018. Voorwaarde voor een succesvolle aanvraag is het zeker stellen van gemeentelijke cofinanciering. Pas nadat uw raad een positief besluit neemt, kan een subsidieaanvraag worden ingediend.

Ad Rijksweg 62

1. Waarom restaureren, als het monument in een deplorabele bouwkundige staat verkeerd?

Antwoord: Het betreft een rijksmonument met cultuurhistorische waarde, passend bij het beoogde dorpse karakter. Deze waarde is met de huidige bouwkundige staat niet goed (be)leefbaar en deze waarde zou met nietsdoen waarschijnlijk verloren gaan. Door restauratie en herontwikkeling kan het pand enorm in belevings- en gebruikswaarde vooruitgaan en is dan ook meer toekomstbestendig.

2. Wanneer is het laatste onderhoud van het pand geweest.
Antwoord: Daar hebben wij geen gegevens van.
3. Heeft de gemeente toezicht gehouden op het onderhoud?
Antwoord: de gemeente heeft meermalen contact gehad met de voormalige eigenaar, de huidige eigenaren en hun betrokken ontwikkelaar. Steeds is onze inzet geweest om de eigenaar te bewegen tot herontwikkeling. Bij de huidige eigenaren heeft dat ook geleid tot concrete stappen, inclusief ingrijpende restauratie.
4. Heeft de gemeente gehandhaafd en eventueel conserverende maatregelen opgelegd?
Antwoord: Nee, handhaving is niet opportuun als een eigenaar uit zichzelf bereid is tot herstel.
5. Is er subsidie bij de Rijksoverheid aangevraagd?
Antwoord: Nee, sinds 2012 verleent de Rijksdienst geen restauratiesubsidies meer. Het budget daarvoor is ondergebracht bij de provincies. De provincie heeft in deze binnen het programma "Steengoed Benutten" budget/subsidie gereserveerd in de Voorjaarsnota 2018, mits de gemeente bereid is tot cofinanciering.
6. Waarom is het concept bouwplan/restauratieplan niet aan de stukken toegevoegd?
Antwoord: Het betreft een concept dat nog in bewerking is. De gemeente is nog met de betrokken ontwikkelaar in overleg over de exacte uitwerking van het restauratieplan. De betrokken ontwikkelaar zal tot concrete uitwerking overgaan en het plan indienen als de subsidieaanvraag met co financiering is toegekend.
7. Hoe kan het gebouw een icoon worden als het zicht vanaf de Rijksweg op de schuur en de later aangebouwde varkensschuur zal zijn?
Antwoord: De gehele boerderij (hoeve) 't Hoge Veld is in het rijksmonumentenregister als Rijksmonument met cultuurhistorische waarden aangeduid. De aangebouwde varkensschuur betreft weliswaar geen Rijksmonument, maar vormt in ensemble een onlosmakelijke ruimtelijke eenheid met de boerderij. Door het restaureren van de cultuurhistorische waarden van de boerderij wordt de beleving van het gehele ensemble hersteld dan wel versterkt.
8. Wat zijn de verwachte opbrengsten?
Antwoord: U kunt kennis nemen van het financieel overzicht. In verband met de marktgevoeligheid ligt dit overzicht voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.
9. Voor wie zijn die opbrengsten?
Antwoord: De eigena(a)r(en) van de locatie Rijksweg 62 te Duiven is/zijn verantwoordelijk voor zowel de kosten als de opbrengsten van het project.
10. Het college ziet aanleiding tot een bijdrage 50% verlies, maar is dit een vast bedrag of kan dit bedrag oplopen tot meerdere miljoenen?
Antwoord: Er wordt eenmalig een bijdrage gedaan in de onrendabele top van de restauratie/herontwikkeling. Eventuele (financiële) tegenvallers komen voor rekening en risico van de eigena(a)r(en) van de locatie Rijksweg 62 te Duiven. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.
11. Graag zien wij een duidelijk financieel plaatje overlegd waarbij aangegeven wordt welke kosten definitief zijn en welke eventueel hoger kunnen uitvallen.
Antwoord: Zie antwoord onder vraag 8 en 10.

Ad Regina Pacis

1. Waarom herontwikkeling woningbouw en niet kijken of het gebouw op een andere manier ingezet kan worden?
Antwoord: Naar een andere functie is zeker gekeken. Echter, binnen de huidige maatschappelijke bestemming met kantoorfunctie is herontwikkeling niet kansrijk

gebleken. Er is eerder een overschot dan tekort aan maatschappelijk vastgoed. Dat geldt ook voor commerciële kantoorfuncties. Dit wordt bevestigd door het feit dat het pand nu al enige tijd te huur staat (voor een tijdelijke periode) en nog geen huurder is gevonden. De voorkeur voor herontwikkeling tot woningbouw is inmiddels unaniem door uw raad in het Woningbouwprogramma 2018-2027 opgenomen. Met deze herontwikkeling tot woningbouw ontstaat de juiste functie op de juiste plek.

2. Hoe gaat de woningbouw eruitzien, waarom is dit plan niet toegevoegd aan de stukken?

Antwoord: Dat is nog niet bekend. Een herontwikkeling binnen een centrumlocatie vraagt om een zorgvuldige voorbereiding. Die voorbereiding is inmiddels gestart. De verdere planvorming is dan ook nog in uitwerking. Het uitgangspunt is het programma weergegeven in het Woningbouwprogramma.

3. Waarom verdient het dat het karakteristieke aanzicht behouden moet worden?

Antwoord: Het bestaande aanzicht van Regina Pacis en de Samen op Weg Kapel zijn beiden vanuit historisch perspectief van belang. De Rijksweg wordt gekarakteriseerd door een veelzijdige, relatief kleinschalige bebouwing van vooral vrijstaande panden met vrij veel groen. Er zit een zekere regelmaat in de plaats van de gebouwen, maar geen pand is gelijk aan zijn buurpanden. De woningen/gebouwen hebben allen een min of meer eigen uitstraling en identiteit, waarbij het voorterrein van locatie Regina Pacis en de Samen op Weg Kapel historische elementen zoals een bijzondere Plataan bevat. Dit aanzicht tussen bebouwing en Rijksweg is voor de locatie van belang om deze de juiste status mee te geven en de goede signatuur van de heersende sfeer te bewaren. Echter, doordat het pand Regina Pacis in de tachtiger jaren ten tijde van het gebruik als kantoor drastisch is geïsoleerd en verbouwd, zijn de monumentale elementen en architectonische stijlkenmerken aan het gebouw zelf grotendeels verloren gegaan. Met name daardoor is sloop/ herbouw nu een optie geworden. Ter behoud van het karakteristieke aanzicht, ter behoud van de stedenbouwkundige uitstraling en identiteit, maar ook om de biotoop die in haar hiërarchie van bebouwing met de Samen op Weg Kapel meer recht te geven dient het karakteristieke en historische ensemble van de Rijksweg ter plaatse teruggebouwd te worden. Zie het aan uw raadscommissie Grondgebied op 11 april 2017 gepresenteerde Ontwikkelingsperspectief.

4. Wie wordt de exploitant van de verhuur van de woningen?

Antwoord: Dit is nog onbekend, zie ook het antwoord onder vraag 2.

5. In het krantenartikel van 25 mei uit de Gelderlander wordt gesproken over sloop, kunt u dit duiden?

Antwoord: Er is bouwkundig onderzocht of het mogelijk is om het gebouw volledig te renoveren en alsnog geschikt te maken voor woningbouw. Echter bij de toets van de huidige staat van het gebouw aan de geldende technische bouwvoorschriften op het gebied van isolatie, gebruik en veiligheid e.d. is gebleken dat het economisch en functioneel veel verstandiger is om te slopen en te herbouwen. Dit kan gebeuren onder de voorwaarde van behoud van het karakteristieke aanzicht, zoals onder punt 3 beschreven. Bij de aanbesteding zal op basis van de reactie van de markt op het programma van eisen worden bekeken en beoordeeld of het mogelijk is om het pand en/of de karakteristieke waarden te laten behouden.

Ad Herinrichting openbaar gebied

1. Wat is het historisch karakter van de Rijksweg?

Antwoord: In het aan uw raadscommissie Grondgebied op 11 april 2017 gepresenteerde Ontwikkelingsperspectief is kaartmateriaal getoond met als onderwerp "de Rijksweg door de jaren heen". Ook is beschreven dat de Rijksweg een

belangrijke historische drager is van omliggende panden/woonwijken. Ook in het voorliggende Koers- en Kwaliteitskader is het historisch karakter verder toegelicht. Evident is dat de Rijksweg in vroeger tijden maar ook in 2018 nog steeds een ruggengraat vormt, dwars door de kern Duiven.

2. Het plan is niet definitief, maar in 2016 is ook met de bewoners van de Rijksweg over het veilig maken van de Rijksweg gesproken. Wat zijn van die gesprekken de uitkomst geweest en zijn die ook verwerkt in het nieuwe voorstel?

Antwoord: Naar aanleiding van die gesprekken zijn de nieuwe drempels bij de fietsoversteek geplaatst. In de laatste gesprekken is gesproken over de voorgenomen herinrichting van de gehele Rijksweg. De aanwezige bewoners hebben hun wensen kenbaar gemaakt. De gemeente heeft daarop geen inhoudelijke toezeggingen gedaan. Wel is toegezegd dat zij –maar ook andere bewoners- uitgenodigd zullen worden om mee te praten over de verdere uitwerking van schetsontwerp tot definitief ontwerp.

3. Is er gedacht om van de Rijksweg tussen Kastanjelaan en rotonde Vergertlaan éénrichtingsverkeer te maken?

Antwoord: Deze gedachte is aan de orde geweest. Het is echter zeer onwenselijk om al het verkeer van de zijwegen en woningen aan de Rijksweg via het centrum te laten omrijden. Vanuit de optiek van onze lokale verkeersstructuur heeft de gehele Rijksweg een belangrijke functie, niet in het minst als toegangspoort naar ons centrumgebied. Vandaar de voorkeur voor het handhaven van het tweerichtingsverkeer.

4. Wanneer is de Rijksweg tussen Jumbo en Kastanjelaan voor de laatste keer open gebroken geweest?

Antwoord: In 1996 is de huidige weg aangelegd en in 2000 volgde het voetpad aan de centrumzijde (aansluitend aan de nieuwbouw daar). De parkeerplaats stamt uit 1994. Tussendoor zijn kleine onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

5. Waarom dit laatste stuk weer openbreken en de ondernemers confronteren met een mindere loop, maar ook confronteren met nieuwe werkzaamheden in het centrum?

Een doel van de herinrichting van dit deel van de Rijksweg is een kwalitatief hoogwaardige aansluiting bij het centrumdeel waarmee ook een hogere toeloop van winkelend publiek beoogd wordt. Dat daarmee tijdelijk overlast gemoeid is, is onontkoombaar.

Beoogd Effect

1. Hoeveel panden aan de Rijksweg staan leeg en hoeveel daarvan zijn in het bezit van de gemeente?

Antwoord: het gaat nu om enkele panden zoals Rijksweg 62, Rijksweg 56A en (gedeeltelijk) Rijksweg 60. Alleen het pand Regina Pacis is in bezit van de gemeente.

2. Wat is er mis met de huidige belevingswaarde?

Antwoord: De huidige, matige belevingswaarde van het openbaar gebied en de Rijksweg zelf, is al eerder toegelicht bij de eerste drie antwoorden op de vragen Gebiedsgerichte aanpak. De huidige belevingswaarde van de betrokken panden is beschreven in het raadsvoorstel.

3. Hoe versterk je het vestigingsklimaat van het centrum door de gebiedsgerichte aanpak?

Antwoord: Het vestigingsklimaat is gebaat bij een aantrekkelijk en goed bereikbaar centrum dat maximaal uitnodigt voor bezoek. De noordflank van het centrumgebied

heeft op dit moment niet die kwaliteit die aansluit bij het recent vernieuwde openbaar gebied. De gebiedsgerichte aanpak is er juist op gericht die kwaliteit te verbeteren.

4. Hoezo verlaging snelheid? Er mag nu ook maximaal 30 km/uur gereden worden.
Antwoord: De huidige maximaal toegestane snelheid is inderdaad 30 km/uur. Echter, uit metingen blijkt dat er op delen van de Rijksweg bijna niemand zich aan deze snelheid houdt. Wij willen met de herinrichting van de Rijksweg de feitelijk gereden snelheid te verlagen, gebaseerd op de ontwerpsnelheid van 30 km/uur.

Argumenten

1. Kunt u helder uitleggen, waarom de raad € 3,2 miljoen moet investeren in het onderhavige plan? Wat nu bij de argumenten staat zijn constatering, opvattingen en standpunten, maar geen argumentatie
Antwoord. Het bedrag van € 3,2 mln. betreft de totale investeringslast van de gehele opgave voor provincie én gemeente. De provincie Gelderland is bereid tot dekking van € 1,17 mln. uit hun Voorjaarsnota 2018. De benodigde gemeentelijke dekkingsbijdrage komt dan uit op ca. € 2 mln.
Met deze bijdragen krijgt de gehele Rijksweg een aanzienlijk kwaliteitsverbetering, waarbij ook de verbinding met het centrumgebied wordt versterkt. Het wordt nog prettiger om het centrum te bezoeken. Tevens wordt de verkeersveiligheid verhoogd door consequente inrichting op de maximale snelheid van 30km/uur.
Door een aantrekkelijker openbaar gebied nemen de kansen op duurzaam gebruik van aangelegde panden toe en nemen de risico's op leegstand af.
Door actieve regie op de herontwikkeling van een drietal panden wordt voorzien in actief gebruik in plaats van leegstand. In geval van Rijksweg 62 wordt daarnaast een waardevol cultuurhistorisch pand in ere hersteld met een betere aansluiting op het openbaar gebied.
Gelet op deze argumenten én het feit dat de provincie bereid is om ook een substantiële dekking voor haar rekening te nemen, maakt dat ons college aan uw raad voorstelt om ca. € 2 mln. als gemeentelijke investering te plegen. Het is vanzelfsprekend een politieke afweging of de raad onze argumentatie volgt.

Financiële paragraaf

1. Kosten geraamd op € 3,2 miljoen, waarom mist er een overzicht van alle kosten en uitleg over hoe tot deze raming is gekomen?
Antwoord: Uit de financiële paragraaf blijkt dat de totaal geraamde kosten uit twee hoofdcomponenten bestaan: € 642.000,- wordt geraamd als bijdrage aan het verlies van restauratie/herontwikkeling van Rijksweg 62. De tweede component bestaat uit de geraamde kosten ad € 2,56 mln. voor de herinrichting van het gehele openbaar gebied.
2. Kunnen wij een volledig financieel overzicht krijgen, inclusief de kosten voor het bijgevoegde rapport?
Antwoord: Ja, u kunt kennis nemen van het financieel overzicht van de twee componenten. In verband met de marktgevoeligheid liggen deze kostenramingen voor de raadsleden ter inzage bij de griffier. De kosten van het rapport Koers en Kwaliteitskader bedragen ca. € 23.000,- Deze kosten zijn reeds beschikbaar gesteld in de Begroting 2018 (speerpunt Rijksweg).
3. Tijdens de behandeling van het woningbouwprogramma is aangegeven dat de kosten van Regina Pacis wel in de € 3,2 miljoen zit, in het onderliggende document staat dat dit niet zo is. Kan dit uitgelegd worden?

Antwoord: Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen het openbaar gebied in directe nabijheid van Regina Pacis en de kavel met het pand. De kosten van herinrichting van het betreffende openbaar gebied maken integraal onderdeel uit van de totale kosten van de herinrichting Rijksweg. En ze maken ook onderdeel uit van de subsidie-scope van de provincie. Kortom, die kosten zitten inderdaad in de € 3,2 mln. Dat geldt niet voor de kosten van herontwikkeling van het pand zelf. Die kosten worden in een separate bouwexploitatie ondergebracht waarbij de verwachte opbrengsten voor dekking gaan zorgen.

4. Er wordt op een sluitende exploitatie gerekend, dan is er ook een overzicht. Waarom is dit niet bij de stukken toegevoegd en kunnen deze alsnog worden toegevoegd?

Antwoord: Er is een globale inschatting gemaakt van te verwachten kosten en opbrengsten. Dit intern-ambtelijke stuk bevat marktgevoelige (aanbestedings)informatie en ligt daarom alleen voor de raadsleden ter inzage bij de griffier.

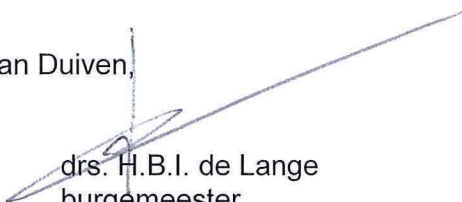
5. Het dekkingsplan kan ik op deze manier niet controleren, omdat genoemde bedragen onvoldoende onderbouwd zijn, zeker ook door de grote onzekerheden die het plan bevat. Hoe kan ik het dekkingsplan controleren?

Antwoord: het dekkingsplan bevat voorstellen voor aanwending van bestaande budgetten, reserves, voorzieningen e.d. Al deze onderdelen kunt u controleren op geschiktheid en wenselijkheid. Tijdens de politieke avond van 19 juni zijn door sommige fracties hierover al standpunten ingenomen.

Uw constatering dat het 'plan' (de gebiedsgerichte aanpak) nog grote onzekerheden kent, kunnen wij onderschrijven. Dat geldt zeker voor het onderdeel dat voorziet in herinrichting van een omvangrijk openbaar gebied. Aan de hand van het voorliggende schetsontwerp en actuele kencijfers is getracht om een zo betrouwbaar mogelijke raming te maken. Risico's zoals stijgende bouwkosten, langere levertijden en schaarste aan materialen zijn in het raadsvoorstel benoemd.

Burgemeester en wethouders van Duiven,


ing. J.L.M. (Jolande) Scholten
loco-secretaris


drs. H.B.I. de Lange
burgemeester