



<b>Onderwerp:</b>	<b>Inzet stuurgroep doorontwikkeling SSP-hal en DRU Industriepark gemeente Oude IJsselstreek (23821)</b>
Datum:	8 januari 2024, update 25 januari
Van:	Directeur DRU Industriepark
Aan:	Portefeuillehouder DRU Industriepark, tevens portefeuillehouder cultuur. En de portefeuillehouder toerisme en vrije tijds economie.
Doel:	<p>De rapportage na het onderzoek naar de doorontwikkeling DRU-IP van Tankink (051122) is in mei 2023 behandeld in de Gemeenteraad. Om nu uitvoering te kunnen geven aan de aanbevelingen en doorontwikkeling, namelijk het ontwikkelen van een museale functie, een verblijfsmogelijkheid (hotelfunctie) en, evenementenfunctie wordt portefeuillehouders gevraagd opdracht te verlenen aan een daartoe in te richten stuurgroep. De drie gevraagde beslissingen zijn instrumenteel voor de ontwikkelopgave.</p> <p>De stuurgroep zal in drie stappen, een onderzoek vanaf haar instelling in januari tot 1 april 2024 (stap 1), een uitwerking hiervan (stap 2) en een uitvoeringsfase na 1 juli 2024, voor en namens de Gemeente Oude IJsselstreek uitvoering gaan geven aan de doorontwikkelingsopgave. Door de grote impact van de doorontwikkeling zal er uitgebreide consultatie met betrokken stakeholders aan formele besluitvorming vooraf gaan. Op 1 april zullen kosten, keuzes en verwachtingen rond uitvoering van de doorontwikkeling worden voorgelegd aan uw Raad (stap 1). De uitwerking daarvan wordt in een plan vastgelegd (stap 2) waarmee (binnen 6 maanden) vanaf 1 juli een start kan worden gemaakt met de uitvoering door een projectteam (stap 3).</p>
Kosten onderzoeksfase:	€40.000,- - €50.000,-
	Kosten voor inzet en inhuur stuurgroepleden niet zijnde ambtelijke inzet en directeur DRU, alsmede een beperkte inzet van inhuur derden voor uitwerkingen of kostenonderbouwing door derden, wanneer nodig.
Gevraagde beslissingen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- In te stemmen met hieronder uiteengezette opzet en fasering van onderzoek, planvorming, uitvoering, monitoring en controle.</li><li>- In te stemmen met instellen '<u>stuurgroep doorontwikkeling DRU</u>' onder regie en verantwoording van directeur DRU Industriepark en deze daartoe te mandateren namens uw College.</li><li>- Inzage (onder geheimhoudingsverklaring) te verlenen aan de stuurgroep voor eerder gemaakte (in-)formele afspraken, kosten ramingen, verplichtingen en/of wensen vanuit de gemeente of met betrokken stakeholders betrekking hebbend op de doorontwikkeling van het DRU Industriepark.</li></ul>



## 1. Waar staan we met het DRU Industriepark?

In het verleden zijn er meerdere rapporten en plannen verschenen en bijeenkomsten<sup>1</sup> met stakeholders geweest rond het DRU Industriepark. Een groot deel van het materiaal rond het park komt bij elkaar in het onderzoek door TVC / Paul Tankink<sup>2</sup>. In een tweetal bijeenkomsten zijn de onderzoeksresultaten in een Raadscommissie besproken en volgde in mei 2023 een plenaire behandeling van dit rapport in de Gemeenteraad.

Voorafgaand aan het rapport zijn er meerdere stukken verschenen die relevant zijn voor het perspectief van Tankink.

Zo is in maart 2021<sup>3</sup> door de toenmalige directeur DRU Industriepark een Plan van Aanpak opgesteld om te komen tot een businessplan voor de evenementenhal.

April 2021 verschijnt er<sup>4</sup> een “*vervolg plan van aanpak revitalisatie SSP hal*” die na (markt-)onderzoek concludeert dat de nieuwe expositieruimte in de SSP hal gefaseerd moet starten met een presentatieruimte met wisselende tentoonstellingen en daarbij te bepalen of er draagvlak is voor een permanente expositie of doorgroei tot museum. Ook wordt in dit stuk de vestiging van een boetiekhotel met 25-40 kamers<sup>5</sup> genoemd, dat vooral eigenheid en intimiteit moet uitstralen. Als meerwaarde van de SSP hal voor het park wordt een aantal van maximaal 800 bezoekers per evenement genoemd die in een box-in-box constructie in de SSP hal bijeen kunnen komen. Ook (wordt voorgesteld) het loonbureau tot boetiekhotel te verbouwen (samen met overnachtingsplekken in de SSP hal) en wordt een geconditioneerde box-in-box ruimte gecreëerd t.b.v. een (tijdelijke) expositieruimte.

In april 2021 worden ook uitgangspunten benoemd in een “*startnotitie doorontwikkeling DRU-Industriepark*”. In die startnotitie worden kaders aan het haalbaarheidsonderzoek van het onderzoek van Tankink gegeven:

1. Ontwikkelpotentie van de Oude IJssel, ook aan de andere kant van de grens
2. De kansen die kunst- en cultuur bieden en de mogelijkheid voor een depotmuseum met landelijke uitstraling, aansluitend op museum MORE en Villa Mondriaan
3. Bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden.

Het College adviseert daarnaast de Gemeenteraad vijf nadere kaders te stellen:

1. De gemeente staat positief tegenover nieuwe ontwikkelingen op- of rondom het DRU Industriepark, zoals een museum, hotel, evenementenhal of woningen.
2. Ontwikkelingen op- en rond het DRU Industriepark moeten compleetheid uitstralen, ook wanneer het aparte ontwikkelingen zijn.

---

1 Brainstorm op 190619 en werkconferentie 130720

2 ‘*Doorontwikkeling DRU industriepark, Onderzoek naar versterking van het DRU-Industriepark door introductie van een hotelfunctie en versterking van de museale- en evenementenfunctie*’.

3 Naar aanleiding van het december 2018 vastgesteld visiedocument “*samen voor een ijzersterk DRU-Industriepark: dromen denken, doen*”.

4 Intern DRU Industriepark

5 Een jaar eerder wordt een ambitieniveau van 75 kamers genoemd in opdrachtverlening aan architectenbureau Rau. Hurenkamp komt met 60 kamers. Tankink raamt het initieel op 4-5 kamers. De door Rau genoemde 80 woningen worden niet meer genoemd.



3. De gemeente ziet Stichting DRU Industriepark als haar primaire partner op het DRU Industriepark. Zodoende heeft Stichting DRU Industriepark de regie bij de ontwikkeling en/of exploitatie van een museum, hotel en evenementenhal.
4. De raad doet geen uitspraken over leveren van een (financiële) bijdrage aan de realisatie van eventuele ontwikkelingen, voor afronding van het haalbaarheidsonderzoek.
5. De raad ziet kansen voor het koppelen van de exploitatie van een museum, hotel en evenementenhal aan het onderwijs en de doelstellingen van de participatiewet en draagt het college op dit mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek.

Deze adviezen en uitgangspunten zijn, samen met vigerende beleidsstukken, het uitgangspunt geweest voor het onderzoek en rapportage van Tankink.

De Gemeenteraad zelf bleek tijdens plenaire behandeling van de onderzoeksrapportage overwegend positief en gaf aan dat aanbevelingen uitgewerkt moeten worden. De Raad is duidelijk: geen gemeentelijke bijdrage voor een hotel en geeft aan zo maximaal mogelijk (maatschappelijk) rendement te willen zien; *“maximaal inzetten op externe investeerders, plannen moeten flexibel zijn en eerder te realiseren kansen moeten we grijpen”*. *“Een doorontwikkeling kost geld en er zal een integrale afweging gemaakt moeten worden”*.

Na behandeling in de Gemeenteraad eind mei, zijn onderzoek en aanbevelingen basis geworden voor een nieuw vertrekpunt.

## 2. Wat ziet het rapport als relevant voor verdere planvorming?

De Stichting DRU Industriepark heeft zich ambitieus ten doel gesteld om een nieuwe permanente functie te vinden en te ontwikkelen voor de SSP hal. De hal moet een aanvulling gaan worden binnen het reeds bestaande aanbod op het terrein, vergroten van publieksbereik en naamsbekendheid van het DRU Industriepark als geheel, en moet een bijdrage leveren aan een verbeterde exploitatie van het gehele DRU Industriepark.

Op dit moment worden de door de Stichting DRU Industriepark<sup>6</sup> (door-)verhuurde opstallen met een maatschappelijke insteek aan derden verhuurd. Insteek is dat bestaande functies tijdelijk of definitief moeten kunnen worden verplaatst binnen het park wanneer ze een positief effect hebben op de doelstellingen.

Er is volgens het rapport geen voorafgaande richtinggevende marktanalyse geweest maar is *“slechts gekozen voor ontwerpoplossingen”*. Er is in het stuk echter geen sprake van meervoud, er ligt hierin nog maar één mogelijke ontwerp-richting. Wel wordt gewezen op de noodzaak van regie en vertalen van het ambitieniveau naar duidelijke visie en een realistisch concept. Eenvoudig gezegd: wat willen we, wat kost het en welk effect heeft het op Gemeente Oude IJsselstreek. Bouwkundige en functionele uitgangspunten zijn nog onvoldoende uitgediept.

---

<sup>6</sup> Ontstaan na samenvoegen stichting SSP-Hal, stichting DRU Cultuurfabriek en Stichting Galerie bij de boeken. Dit met doelstelling: *“DRU-IP moet mensen uit de verre omtrek de kans bieden om kennis te maken met nieuwe technologie, samen te werken aan innovatieve technieken, te genieten van kunst en cultuur en elkaar te ontmoeten”*. Landelijk en Euregionaal moet de positie worden versterkt en bekendheid verwerven vergelijkbaar met industrieel erfgoed als de Westergasfabriek of de Van Nellefabriek.



De SSP hal wordt op dit moment 'ruïnebestendig' behouden. Dit 'incidentenbeleid' betekent het voortdurend uitstellen van structurele ingrepen om het gebouw blijvend kwalitatief in stand te houden. Toekomstbestendig maken van de hal wordt het best uitgevoerd wanneer een nieuwe bestemming duidelijk is.

Een te vestigen museum<sup>7</sup> zal moeten bijdragen aan de grote potentie van het DRU Industriepark als geheel. Met de ambitie om als DRU Industriepark door te groeien tot een cultuurcentrum van formaat verwacht het rapport (terughoudend) 25.000 bezoekers per jaar voor het museum te kunnen ontvangen.

Voor de herontwikkeling van industrieel erfgoed ziet het rapport dat de overheid voor een groot deel exploitatierisico loopt. Herontwikkeling loopt aan tegen belemmeringen uit Monumentenwetgeving en hoge kosten. De Gemeente "moet condities creëren waaronder marktpartijen bereid zijn tot herontwikkeling". Voor het hotel (uniek concept, authentiek, boetiekhotel, toeristenmarkt) wordt een aantal van 15 tot 20 (meerpersoons-)kamers genoemd.

### 3. Uitvoeringsplan doorontwikkeling

Hoewel stakeholders sterk betrokken zijn, is doorontwikkeling van het DRU Industriepark op dit moment niet meer dan een voorzichtig vlekkenplan. Er zijn onduidelijke verwachtingen, concurrerende prioriteiten en blijven inhaken op modellen die in het verleden zijn onderzocht zouden ook zomaar een meer positieve grondexploitatie in de weg kunnen staan. Alleen al een *reshuffle* van functies zal mogelijk kunnen leiden tot meer (maatschappelijk) rendement uit bestaande opstallen.

Over een mogelijke regie op de doorontwikkeling en kaders van de vele initiatieven, schrijft Tankink dat het een gemeentelijke wens is dit zelf op te pakken. Omwille van de voortgang, kennis van het veld en betrokkenheid van de Stichting DRU Industriepark is het raadzaam een door college gemandateerde stuurgroep de uitvoering te laten begeleiden door de eindgebruiker. En daartoe de directeur DRU Industriepark als voorzitter van bovengenoemde stuurgroep te zien.

Voor de doorontwikkeling (herontwikkeling) van het gebied is het momentum aanwezig om door te pakken; het College is op de helft van haar termijn en de Gemeenteraad heeft zich afgelopen mei in de behandeling van de rapportage duidelijk uitgesproken voor de doorontwikkeling. Daarin ligt ook de urgentie om in april uw Raad een (gedragen) uitvoeringskader voor te leggen. Daar zullen keuzes en scenario's in worden opgenomen die primair op (expert-)meetings met stakeholders zijn gebaseerd en worden geprioriteerd op doorlooptijd, rendement, kosten en wensen. Publieke voorzieningen zijn uit hun aard verliesgevend, maar in de samenwerking met de markt, maatschappelijk rendement en tijdspad blijft dat algemeen belang voor commercieel belang gaat. Vanzelfsprekend is een grote betrokkenheid van stakeholders instrumenteel voor slagen van de doorontwikkeling.

---

<sup>7</sup> Het enige aanwezige museum, het IJzermuseum, voldoet op dit moment niet aan de voorwaarden van de museumvereniging en het museumregister. In een ingezonden brief (commissiebehandeling 170423) meldt de voorzitter NIJM dat een mogelijk uitwijken naar een andere locatie een optie is. Een museumconcept met 25K bezoekers pa moet daarom nog worden ontwikkeld.

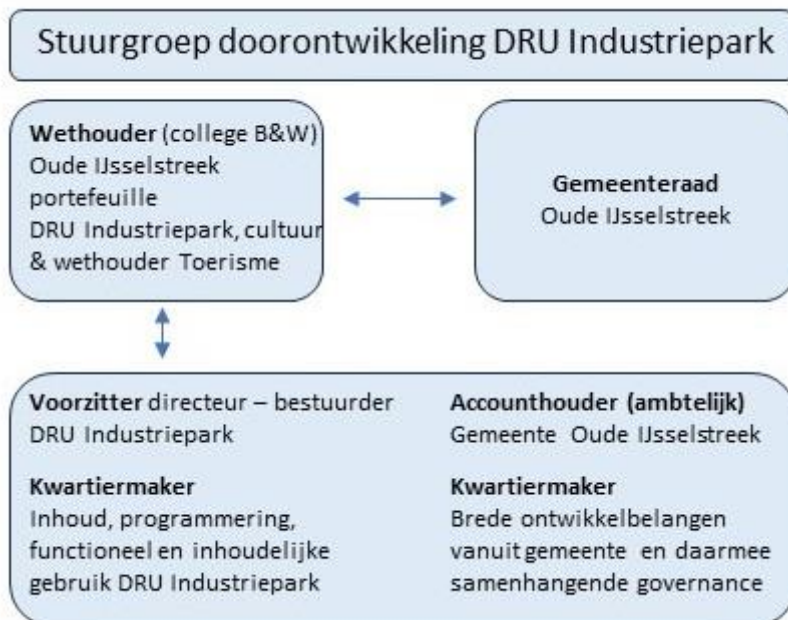


Omwille van een volledige beeldvorming zal bij opdrachtverlening de stuurgroep kennis moeten kunnen nemen van het gehele verleden rond de doorontwikkeling. Als besispunt is daarom opgenomen leden van de stuurgroep transparante inzage te geven in eerdere relevante besluitvorming, en inzage in bestaande (in-)formele afspraken die zijn gemaakt.

Over de opzet en voortgang van planvorming zal uw College als projectverantwoordelijke maandelijks worden gerapporteerd.

Leden van deze stuurgroep zijn een voorzitter, verantwoordelijk voor het brede stakeholderbelang, een ambtelijk toegevoegd lid en twee kwartiermakers. Eén kwartiermaker richt zich op de inhoud, de programmering en functioneel en inhoudelijke gebruik van alle onderdelen. Een tweede kwartiermaker richt zich op de brede ontwikkelbelangen vanuit de gemeente en daarmee samenhangende governance.

De stuurgroep stelt voor doorontwikkeling een plan op waarbij spelers worden benoemd en uitkomsten en eindgebruikers worden bepaald. Met een uitvoeringsplan worden resultaten gespecificeerd maar ook tijd, kosten, middelen en risico's inzichtelijk gemaakt. Na Raadsbehandeling krijgt het project een go/no go. Aanpassingen achteraf hebben vanzelfsprekend gevolgen voor de planning. Daarin ligt ook de reden om voorafgaand aan formele besluitvorming keuzes en scenario's te hebben besproken. Per juli wordt de uitvoering dan overgedragen (en formeel ook opgedragen) aan een projectteam, deze kan dan functioneren onder de stuurgroep waarbij continuïteit en governance gewaarborgd zijn.





### De stuurgroep begeleidt het doorontwikkeltraject in drie stappen:

1. Verlening opdracht tot onderzoek en inventarisatie, benoemen en kwalificeren van doelstellingen, verwachtingen en beoogde resultaten. Leidend tot een door stakeholders gedragen uitvoeringsmodel en een eerste globale begroting.

**Opdrachtgever:** College

**Opdrachtnemer** is eindgebruiker (en daartoe door college gemandateerd):  
directeur DRU Industriepark

**Begeleiding en uitvoering door:** stuurgroep

**Periode:** Q1 2024

2. Na een onderzoeks- en inventariserende fase volgen met de planfase een begroting, marktverkenning, selectie en (doorlopende) aanbestedingen. In een derde stap wordt de uitvoering geoperationaliseerd door een projectteam.

**Opdrachtgever:** College

**Opdrachtnemer** is eindgebruiker (en daartoe door college gemandateerd):  
directeur DRU Industriepark

**Begeleiding en uitvoering door:** stuurgroep

**Periode:** Q2 2024

#### **Opstellen uitvoeringsplan in fase 1 en 2:**

**Inzet:** kwartiermakers Q1 200 uur, Q2 **PM**

ambtelijke inzet Q1 en Q2 **PM** (buiten budget)

inhuur externe expertise onderbouwende kennis Q1 en Q2 **PM**

inzet directeur DRU Industriepark Q1 en Q2 **PM** (buiten budget)

**Budget:** € 40.000,- - € 50.000,-

3. De laatste stap is de realisatie. In dit stadium vinden fysiek functiewijzigingen binnen het plangebied plaats. In deze uitvoeringsfase is de uitvoering aan een projectteam. De stuurgroep heeft in deze fase een coördinerende en waar nodig toezichthoudende rol.

**Opdrachtgever:** College (eventueel in PPS constructie)

**Opdrachtnemer** is eindgebruiker (en daartoe door college gemandateerd):  
directeur DRU Industriepark

**Begeleiding:** stuurgroep

**Uitvoering:** projectteam

**Periode:** vanaf Q3 2024 en verder.

**Budget:** pas bekend na (Q2 2024) onderzoeksfase

**Oplevering en afsluiting:** PM