

Memo

Aan:	Raadsleden en fractieassistenten
Cc:	
Van:	B.Hiddinga
Datum:	25 september 2018
Kenmerk:	18ini02163
Onderwerp:	Diverse ruimtelijke ontwikkelingen in Varsseveld en Gendringen.

Geachte raadsleden en fractieassistenten,

Bij mijn start als wethouder, zo'n vijf maanden geleden, wist ik dat de gemeente Oude IJsselstreek voor een paar flinke ruimtelijke opgaven stond. In een aantal van die dossiers is voortgang gemaakt en die wil ik graag met uw raad delen, middels dit memo. Voor nu beperk mij tot twee van de dossiers die ook de bijzondere aandacht hebben van uw raad, Varsseveld en Gendringen.

Varsseveld

Uw raad heeft in 2006 een masterplan vastgesteld, zodat initiatieven in en rond het centrum van Varsseveld in samenhang met elkaar worden gezien. Het masterplan geeft een integrale visie voor het centrum weer met als uitgangspunt om tot een optimale concentratie te komen van commerciële functies, zodat een compact en levendig centrum ontstaat.

Vanuit dit masterplan zijn een aantal successen te melden. Zo zijn het Borchuus en de openbare ruimte rondom de kerk prachtig opgeknapt. Ook zijn er een aantal initiatiefnemers geweest die zich bij de gemeente hebben gemeld. Het gaat hier om ondernemers met vragen over hun huidige locatie en projectontwikkelaars die percelen en gronden hebben gekocht met het doel die te ontwikkelen. U kunt daarbij denken aan locaties als de voormalige Zuivelfabriek aan de Boterstraat of de voormalige Poppeliers aan de Doetinchemseweg.

Eendachtig uw opdracht in het masterplan heeft het college op 9 juni 2015 (15int00413) besloten om een integrale aanpak te kiezen voor Varsseveld en de verschillende initiatiefnemers te vragen om aan de hand van een richtinggevend kwaliteitskader (15ini01332) samen met creatieve en duurzame oplossingen te komen voor Varsseveld. Een bottom-up ontwikkeling, waarbij de gemeente een faciliterende rol zou nemen.

Begin 2016 is gebleken dat partijen onderling niet tot een oplossing konden komen. Een aantal van de initiatiefnemers zijn afgehaakt en een tweetal heeft besloten hun eigen locaties los van elkaar te gaan ontwikkelen. Het college heeft daarop besloten op 23 februari 2016 (16int00032) om geen medewerking verlenen aan nieuwe winkelontwikkeling buiten het winkelconcentratiegebied waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en in te zetten op een andere ruimtelijke ontwikkeling van het terrein van de voormalige Zuivelfabriek.

Inmiddels zijn we twee jaar verder en zijn er, ten opzichte van de situatie in 2016 verder gevorderde plannen. Op de locatie Poppeliers gaat het om de nieuwbouw van 12 appartementen en het restaureren en als woon/werkpand in gebruik nemen van het monument. Op de locatie Zuivelfabriek wordt nog gesproken over verschillende opties. U bent daar eerder over geïnformeerd middels het memo van 7 november 2017 (17ini03325). Daarnaast vragen andere locaties in het centrum van Varsseveld onze aandacht. Denk bijvoorbeeld aan de Schoolstraat, de locaties Helmink en Guus (voormalig Super de Boer) en een aantal leegstaande winkelpanden.

Varsseveld verdient dat wij niet enkel kijken naar een tweetal actuele ontwikkelingen, maar dat wij met een brede blik kijken naar een duurzame inrichting van het gehele centrum. Uiteraard wordt, waar nodig, de blik verder naar buiten gericht. Hiervoor heb ik de ambtelijke organisatie opdracht gegeven

om een projectleider vrij te maken voor de brede opdracht 'centrum Varsseveld'. Het doet mij plezier u te kunnen melden dat hiervoor inmiddels iemand (intern) is gevonden.

Daarnaast heb ik, samen met mijn collega's in het college, besloten om middelen vrij te maken voor het opstellen van een gebiedsvisie die, aansluitend op het door u goedgekeurde masterplan uit 2006, kaders moet bieden voor de doorontwikkeling van het centrum van Varsseveld. Uit gesprekken met de provincie blijkt dat dit ook wordt gewaardeerd; een integraal en samenhangend plan biedt openingen om in gesprek te gaan over de mogelijkheden tot provinciale ondersteuning.

Deze drie elementen: initiatieven van buiten, een nieuwe projectleider en een opdracht voor het schrijven van een gebiedsvisie, moeten leiden tot nieuwe ontwikkelingen in Varsseveld. Ik zal u hierover de komende tijd op de hoogte houden.

Gendringen

Uw raad heeft in 2005 een centrumplan voor Gendringen vastgesteld. Sinds die tijd heeft het leven in Gendringen niet stilgestaan. Diverse winkels zijn gesloten, wat heeft geleid tot leegstand. Er is een langdurige discussie met de twee basisscholen, over duurzame onderwijshuisvesting. Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat uw raad tijdens de behandeling van de voorjaarsnota op 7 juli 2016 haar zorgen heeft geuit en een raadsbrede 'motie Gendringen' (16ini01904) heeft aangenomen. In deze motie wordt het college opdracht gegeven om te komen tot een integraal plan voor Gendringen, waarin wordt gekeken de risico's die de leefbaarheid van Gendringen bedreigen en de kansen om dit proces om te keren.

Het college heeft op deze motie gereageerd middels memo's van 26 oktober 2016 (16ini02450), 21 november 2016 (16ini03177). In deze memo's heeft het college toegelicht wat er tot eind 2016 al is gebeurd in Gendringen en hoe de integrale samenhang tussen deze projecten zoveel mogelijk is gewaarborgd. Daarbij is de metafoor gebruikt van het rijdende treintje, waar nog extra wagonnetjes aangehangen kunnen worden. Ook heeft het college toegelicht waarom zij op dat moment geen toegevoegde waarde zag in het opstellen van een integraal stedenbouwkundig- en ruimtelijk plan of een projectstappenplan dat daar bij hoort.

Parallel aan de ontwikkelingen in Varsseveld (zie hierboven) achtte uw raad het verstandig om toch te komen naar een integrale visie en een projectstappenplan, waarin aandacht zou moeten zijn voor (onder andere) bewonersinitiatief, huisvesting basisonderwijs (evt herlocatie/herbestemming), wonen, leegstand aanloopstraten, (her)bestemming/ontwikkeling woonplaza. Met de motie: 'Impuls voor centrum Gendringen' (17ini03956) heeft u het college verzocht hier actie op te nemen en hiervoor ook een projectleider aan te stellen. Naar verwachting zal deze dit najaar starten.

Dat betekent niet dat er de afgelopen jaren niets is gebeurd in Gendringen.

- Wij hebben afgelopen periode gesproken met de ondernemers uit de Grotestraat, over herinrichting (bv straatmeubilair) en vergroening van deze straat. Vanuit de ondernemers is hiervoor een voorstel gedaan dat ons college voor een dilemma stelt. Hoewel wij bij de start van de gesprekken zijn uitgegaan van een gedeelde verantwoordelijkheid voor de duurzame ontwikkeling van de Grotestraat was, is de vraag omtrent financiering van het vergroeningsplan (ca. € 300.000) volledig bij de gemeente gelegd. Het college moet hier nog een besluit over nemen.
- De ontwikkeling van het MMP gaat in volle vaart. Het bestemmingsplan is inmiddels ter inzage gelegd en komt eind dit jaar ter besluitvorming in uw raad. Daarna zal zo snel als mogelijk begonnen worden met sloop, bouw en ten slotte de herinrichting van het Kerkplein.
- Om het MMP te kunnen slopen, moeten de huidige bewoners tijdelijk elders worden ondergebracht. Daarnaast is er behoefte aan wat extra capaciteit om wachtlijsten te verkorten. Hiervoor wordt een tijdelijke locatie van 72 wooneenheden, voor een periode van maximaal 10 jaar, ingericht op de Keurkamer in Ulft. De procedures hiervoor lopen en het is de verwachting dat een en ander in het najaar kan worden vergund. De bouw kan dan eind 2018/begin 2019 worden afgerond en de bewoners van het MMP kunnen in het eerste kwartaal van 2019 verhuizen naar hun tijdelijke onderkomen.
- Er zijn diverse scenario's onderzocht ten aanzien van de onderwijshuisvesting in Gendringen. Het heeft daarbij de voorkeur van alle partijen om – in eerste instantie – te werken naar een tweescholen-onder-één-dak constructie. In eerste instantie is gekeken naar huisvesting op locatie van de Christoffelschool. Toen dat geen goede optie bleek, is een stedenbouwkundige quickscan

gedaan van een aantal locaties en mogelijkheden in Gendringen. Naar aanleiding daarvan hebben de schoolbesturen en gemeente in de zomer van 2018 besloten om nader onderzoek te doen naar een andere locatie. Dit onderzoek moet nog worden gestart.

Ik verwacht dat het aanstellen van een nieuwe projectleider ons de gelegenheid geeft om al deze wagonnetjes goed te koppelen aan de rijdende trein. En misschien dat er nog wat wagonnetjes bij kunnen om zo de leefbaarheid van Gendringen duurzaam te versterken. Ik zal u hierover de komende tijd op de hoogte houden.