

# Ontwikkelkader doorontwikkeling DRU Industriepark

---



# Inleiding

Geachte raadsleden en fractieassistenten,

Het kloppend hart van de Achterhoek. Waar vakmanschap, creativiteit, innovatie en saamhorigheid bijeen komen. Dat was de DRU toen het nog een ijzergieterij was. Dat is de DRU nu het een cultureel en maatschappelijk cluster is. En als het aan ons ligt, wordt dat het DRU Industriepark door een doorontwikkeling van deze bijzondere plek. Zoals heel Nederland vroeger de oranje braadpannen, gietijzeren baden en kachels kende, zo zal heel Nederland straks het DRU Industriepark herkennen als plek om naar toe te gaan.

Dat is een ambitieuze stellingname, maar het college is daar serieus over. Met uw steun willen wij dit aanpakken en het DRU Industriepark tot een nog groter succes maken. Hoe wij dat willen doen staat in dit ontwikkelingskader. Hierin staan wij eerst kort stil bij de geschiedenis van het gebied. Daarna willen wij u meenemen in een aantal recente verkenningen, die wij hebben laten verrichten in het kader van de doorontwikkeling. Tot slot doen wij een voorstel ten aanzien van het vervolgproces en de daarbij behorende kaders.

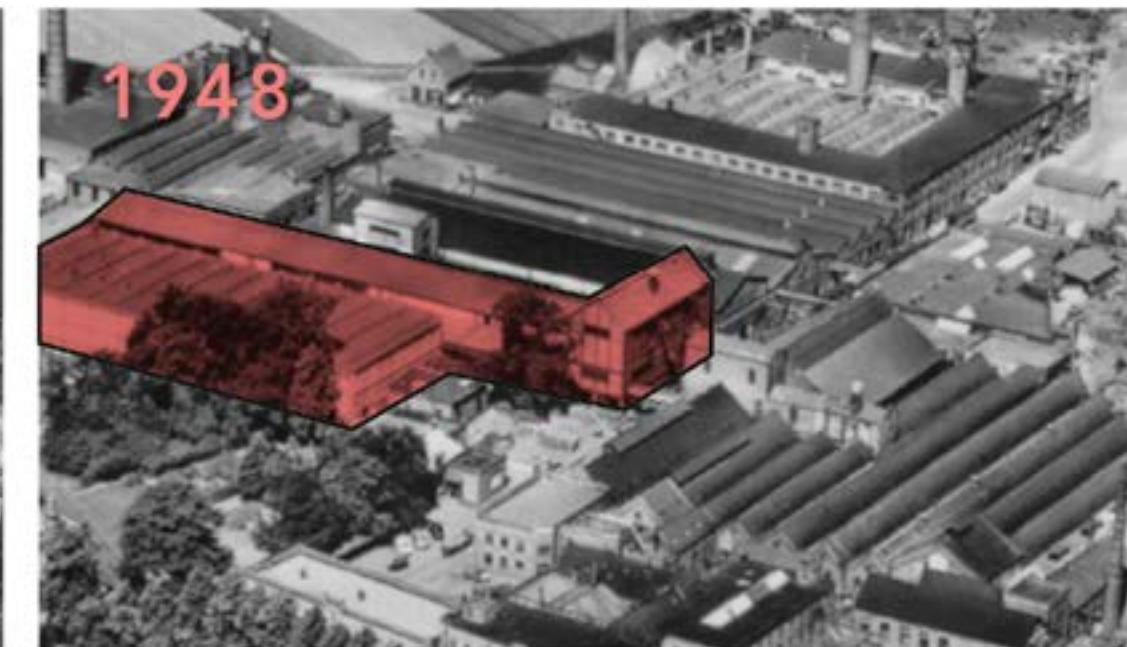


## Geschiedenis

Met een omvang van 14 Ha en ruim 2.000 werknemers heeft IJzergieterij Diepenbrock en Reigers Ulft (DRU) een belangrijke rol vervuld in de ontwikkeling van de ijzerindustrie in Nederland en heeft het de basis gelegd voor de innovatieve maakindustrie die in onze regio is ontstaan. Met het vertrek in 1999 van de laatste bedrijfsonderdelen van de DRU kwam een eind aan meer dan twee eeuwen industriële productie op deze plek. Dit resulteerde in leegstand van enorme bedrijfshallen op een sterk vervuild terrein dat ingeklemd lag tussen het centrum van Ulft en de Oude-IJssel.

De toenmalige gemeente Gendringen nam het initiatief om gesteund door de provincie en het Rijk een herontwikkelingsplan op te stellen en uit te voeren. Het industrieel erfgoed ontving een Rijks monumentale status, werd gerestaureerd en herbestemd. In 2009 is het DRU Industriepark feestelijk in gebruik genomen. Kunst & cultuur, recreatie & toerisme, onderwijs & innovatie, wonen & werken en natuur & landschap zijn uiteenlopende functies die binnen het DRU Industriepark met elkaar zijn verbonden.

Nu ruim 10 jaar later blijkt dat het DRU Industriepark opnieuw het kloppend hard is. Met een poppodium, theaterzaal, bibliotheek, het CIVON en veel meer levert het een belangrijke bijdrage aan het cultureel-maatschappelijk voorzieningenniveau binnen onze gemeente, de grensregio en ook daarbuiten. Het industrieel erfgoed met haar Rijksmonumentale status is hierbij weliswaar een constante, voor de maatschappelijke behoeften geldt dit niet. De toegenomen behoefte aan vrijetijdsbesteding is hier een voorbeeld van.





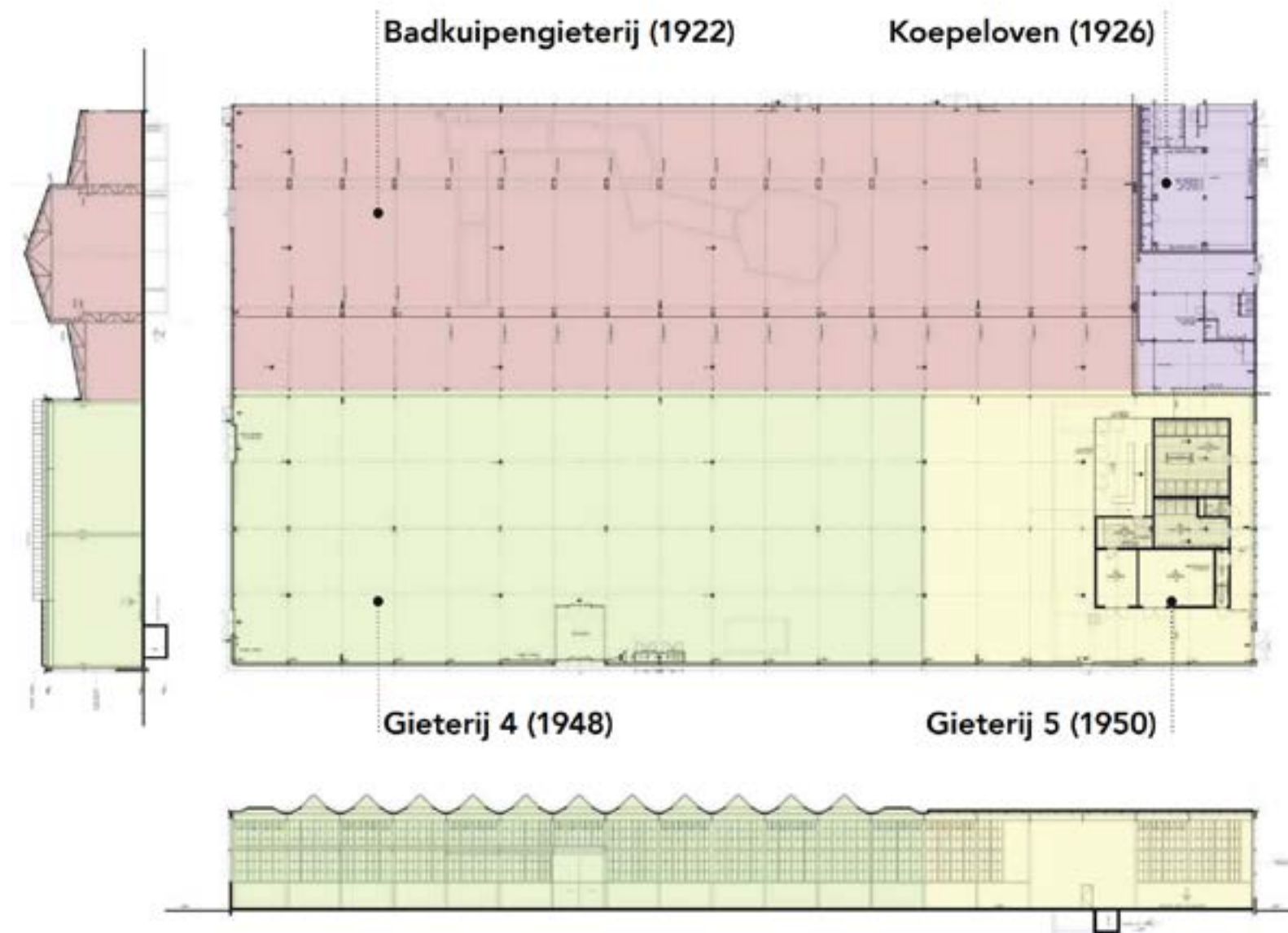
Om hierop in te spelen is in de Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024 die mei 2020 door de raad is vastgesteld aan het DRU-Industriepark en de Oude-IJssel de status van toeristisch kerngebied toegekend en zijn in de beleidsnotitie een drietal additionele initiatieven opgenomen die het recreatief-toeristisch aanbod naar een hoger tillen:

- de ontwikkelpotentie van de Oude IJssel, ook aan de andere kant van de grens;
- de kansen die kunst en cultuur bieden en de mogelijkheid voor een (depot)museum met landelijke uitstraling;
- bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden (o.a. het DRU-hotel).

Het college is erg enthousiast over de drie initiatieven en ziet ze als kansen voor doorontwikkeling. Samen met onder andere het waterschap en de Stichting DRU Industriepark zijn we met deze initiatieven aan de slag gegaan. Dit heeft geleid tot twee ontwerpen en een waardestelling.

### Resultaten uitgevoerde verkenningen

Met enige trots heeft ons college uw raad in december 2020 al de eerste impressies laten zien van de mogelijkheden voor de oeverzone Oude IJssel en SSP-hal/Frank Daamengebouw. In dit memo willen we specifiek voor het DRU Industriepark hier iets verder op in gaan. Ook vullen we het aan met het resultaat van het waardestellingsonderzoek van de SSP-Hal. Deze stukken vindt u als bijlage bij dit memo.





## Ruimtelijke uitwerking oeverzone Oude-IJssel t.h.v. Ulft:

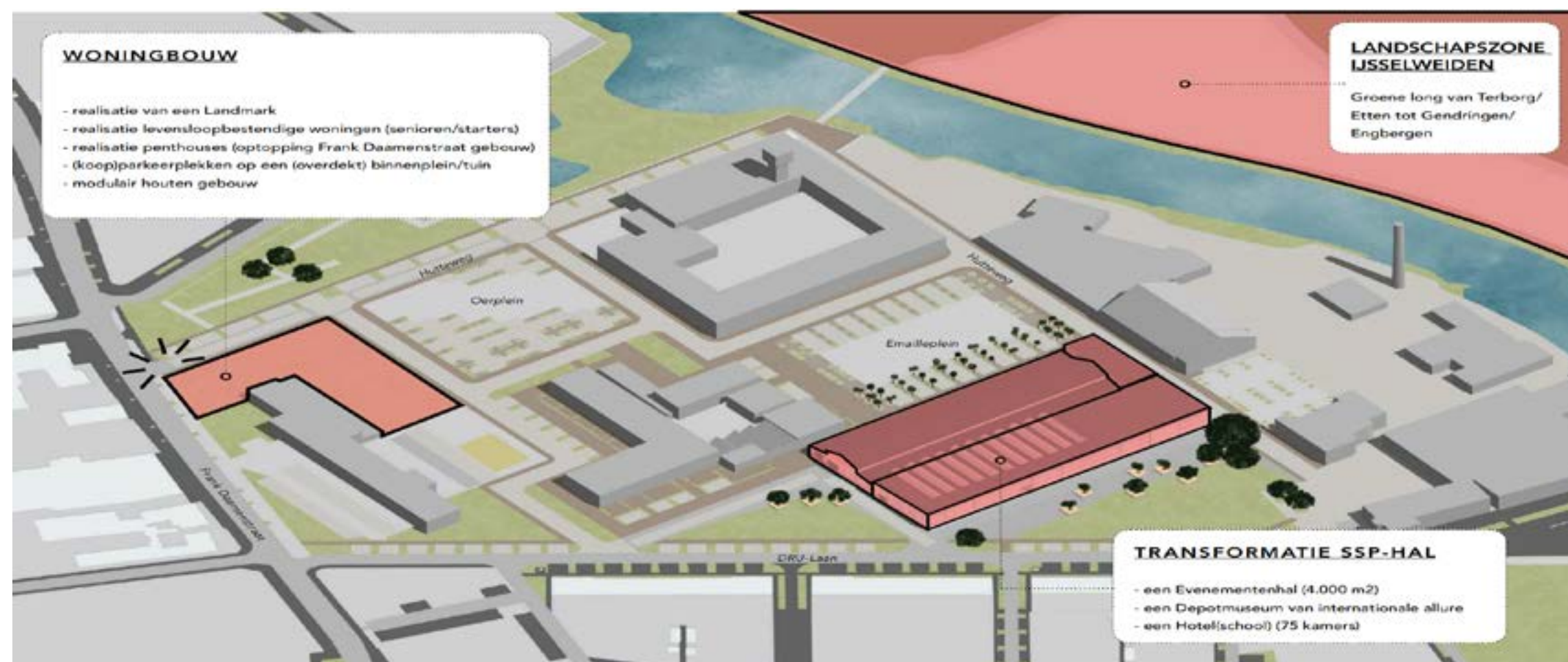
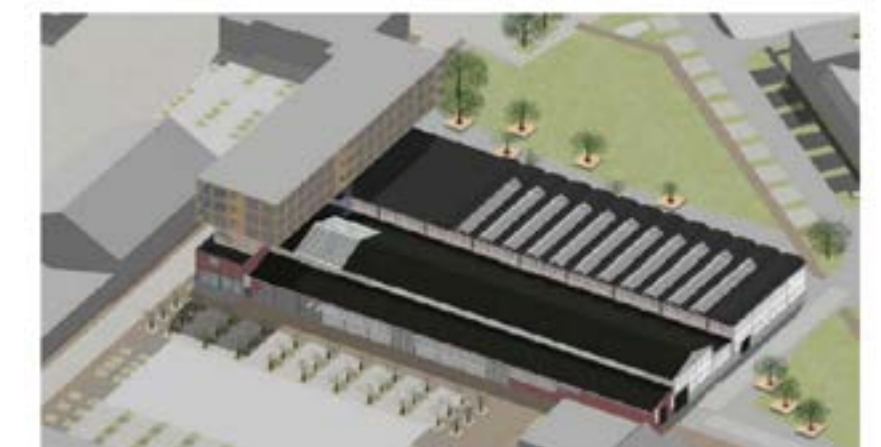
Op en langs de Oude-IJssel ter hoogte van Ulft spelen diverse opgaven en wensen. Het Waterschap wil maatregelen treffen om afkalving van de oeverzone ter hoogte van de DRU tegen te gaan met stortstenen. Bovendien willen we de recreatief-toeristische mogelijkheden van de DRU aan de oeverzijde benutten, maar dit staat op gespannen voet met de ecologische functie die ter plaatse geldt. Ook is er op diverse plekken sprake van particulier gebruik van aanlegsteigers.

Dit is voor het Waterschap en ons reden geweest om gezamenlijk een extern bureau in te schakelen om opgaven en wensen op en langs de Oude-IJssel in beeld te brengen en in een kaartbeeld te vervatten.

Door het verleggen van het fietspad met onderliggende kabels en leidingen ontstaat er aan de oostzijde van de rivier ruimte om de oever te verlagen en een natuurlijker oeverinrichting te realiseren. Dit is een kostbare maar ook aantrekkelijker oplossing dan het plaatsen van stortstenen. Een ecologische toetsing moet duidelijkheid geven of de ecologische functie op basis van deze uitwerking voldoende is geborgd. Dit is een randvoorwaarde om nieuwe recreatief-toeristische activiteiten aan de stedelijke westzijde te kunnen ontwikkelen

## Ontwerpverkenning SSP-HAL en Frank Daamengebouw

Aan Rau Architecten hebben we samen met Stichting DRU Industriepark mei 2020 opdracht verleend om de transformatie van de SSP-hal uit te werken door in/aan/op de SSP-hal geheel of gedeeltelijk een Hotel met maximaal 75 kamers realiseren en een museum qua omvang vergelijkbaar met Museum MORE in Gorssel inclusief het behoud van de evenementenfunctie van de SSP-hal in het hogere gedeelte van de hal. De opdracht bestond bovendien uit de verkenning van additionele woningen op de hoek Frank Daamenstraat en het Oerplein.

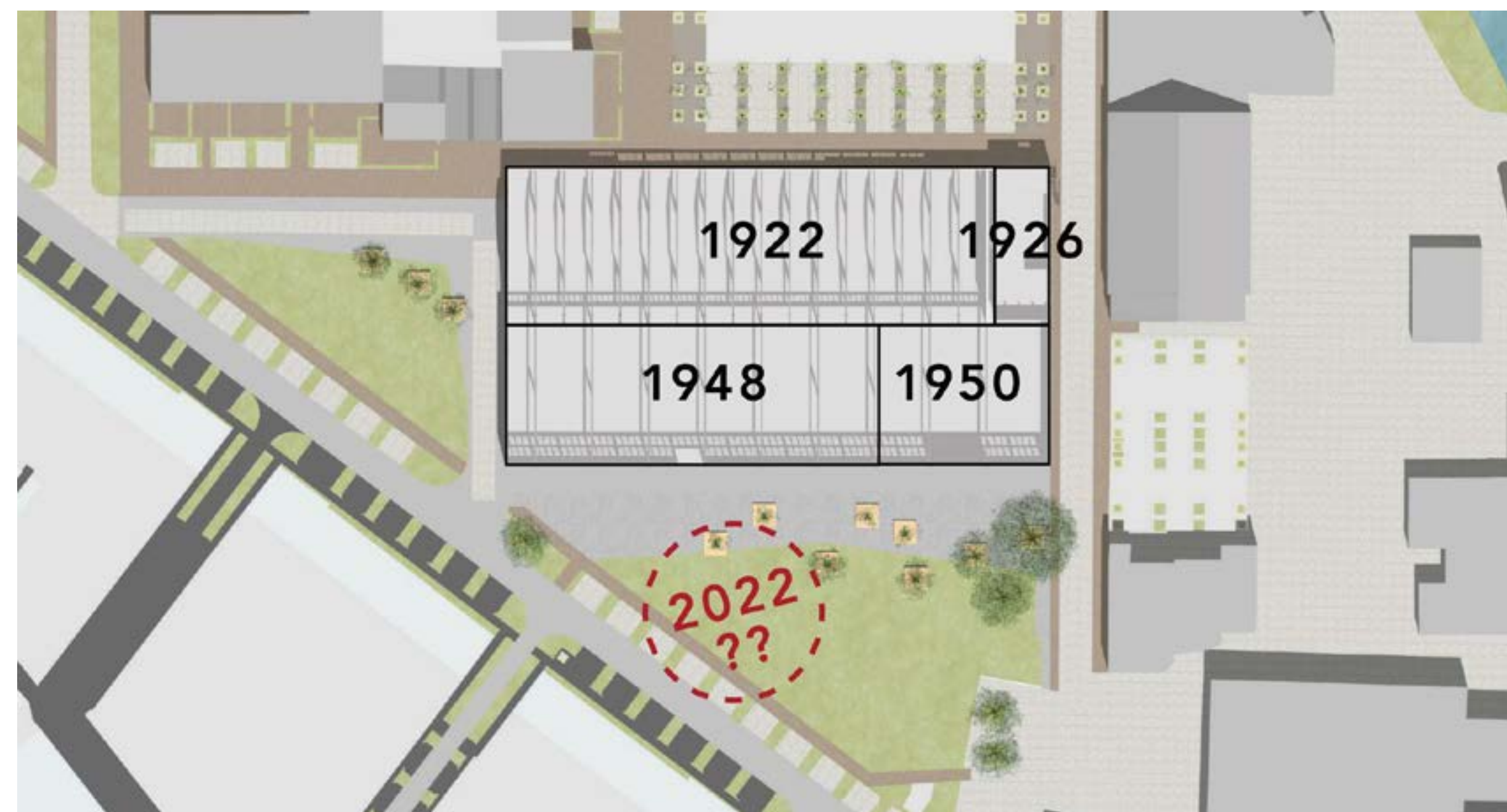




### Waardestellingsonderzoek SSP-Hal

Onderdeel van de opdracht die september 2020 door ons in aan Boei is verstrekt was het uitvoeren van een waardestelling om de historische waarde van de SSP hal te inventariseren, zodat er duidelijkheid ontstaat naar de haalbaarheid van eventuele nieuwe functies van het gebouw. Daarnaast heeft Boei architectenbureau Hurenkamp ingeschakeld. Hurenkamp heeft drie scenario's uitgewerkt (Ruggengraat, Toren en Dwarsligger) die kunnen dienen als uitgangsbasis voor de verdere concretisering van de ontwikkelopgave.

Voor een volledig beeld van de verkenningen en een meer inhoudelijke toelichting verwijzen we naar de bijlagen.



## Vervolgaanpak

Zoals uit de bijlagen blijkt, vertonen de door Rau Architecten en Hurenkamp Architecten uitgevoerde verkenningen (afhankelijk van de scenariokeuze) deels overeenkomsten, maar verschillen ze qua opzet en ambitieniveau in belangrijke mate van elkaar. Goed beschouwd zijn deze dus complementair aan elkaar.

Voor welke ontwerp uiteindelijk ook wordt gekozen, het college gelooft in de ontwikkelpotentie van het DRU Industriepark. In 2018 is de eerste stap gezet voor de doorontwikkeling door de vorming van Stichting DRU Industriepark. Deze stichting zorgt voor eenheid op het Industriepark. In het 3d document dat in 2018 door uw raad is vastgesteld staat opgenomen hoe de gemeente en Stichting DRU Industriepark samenwerken, ieder vanuit haar eigen rol en vakmanschap. De Stichting DRU Industriepark is een belangrijke samenwerkingspartner voor de gemeente, want ze draagt gezamenlijk met alle partners op het terrein bij aan verschillende programmalijnen.

Helder is dat de doorontwikkeling van het DRU Industriepark een omvangrijke opgave is en dat er wellicht verschillende nieuwe functies aan het park toegevoegd gaan worden. Met het Stichtingsbestuur DRU Industriepark hebben we dan ook vastgesteld dat het vanuit onze positie als complex-eigenaar logisch is dat de gemeente Oude IJsselstreek de rol van regievoerder op zich neemt gedurende de vervolgfase die zich nu aandient waarin de conceptuele uitwerking en technische en financiële haalbaarheid van de hotelfunctie, de museale functie en versterking van de evenementenhalfunctie wordt verkend. Stichting DRU Industriepark is een belangrijke partner in dit proces en zal hierbij intensief betrokken worden.

Stichting DRU Industriepark noch de gemeente heeft hiervoor de juiste expertise in huis. Daarom stellen wij voor een externe procesregisseur aan te stellen. Die moet dan in beeld brengen met welke opzet, condities en in samenwerking met welke partijen we tot spoedige realisatie van een museale functie, hotelfunctie, en versterking van de evenementenhalfunctie kunnen komen. De door RAU geschetste inspiratie voor woningbouw is belegd bij het team dat zich inzet voor onze woningbouwopgave en maakt dus geen onderdeel uit van de opdracht waarvoor we een procesregisseur aantrekken. Vanzelfsprekend wordt er van beide zijden hiertoe wel afstemming gezocht.



## Uitgangspunten/kaders voor de vervolgfase

De procesregisseur krijgt van ons de volgende uitgangspunten mee:

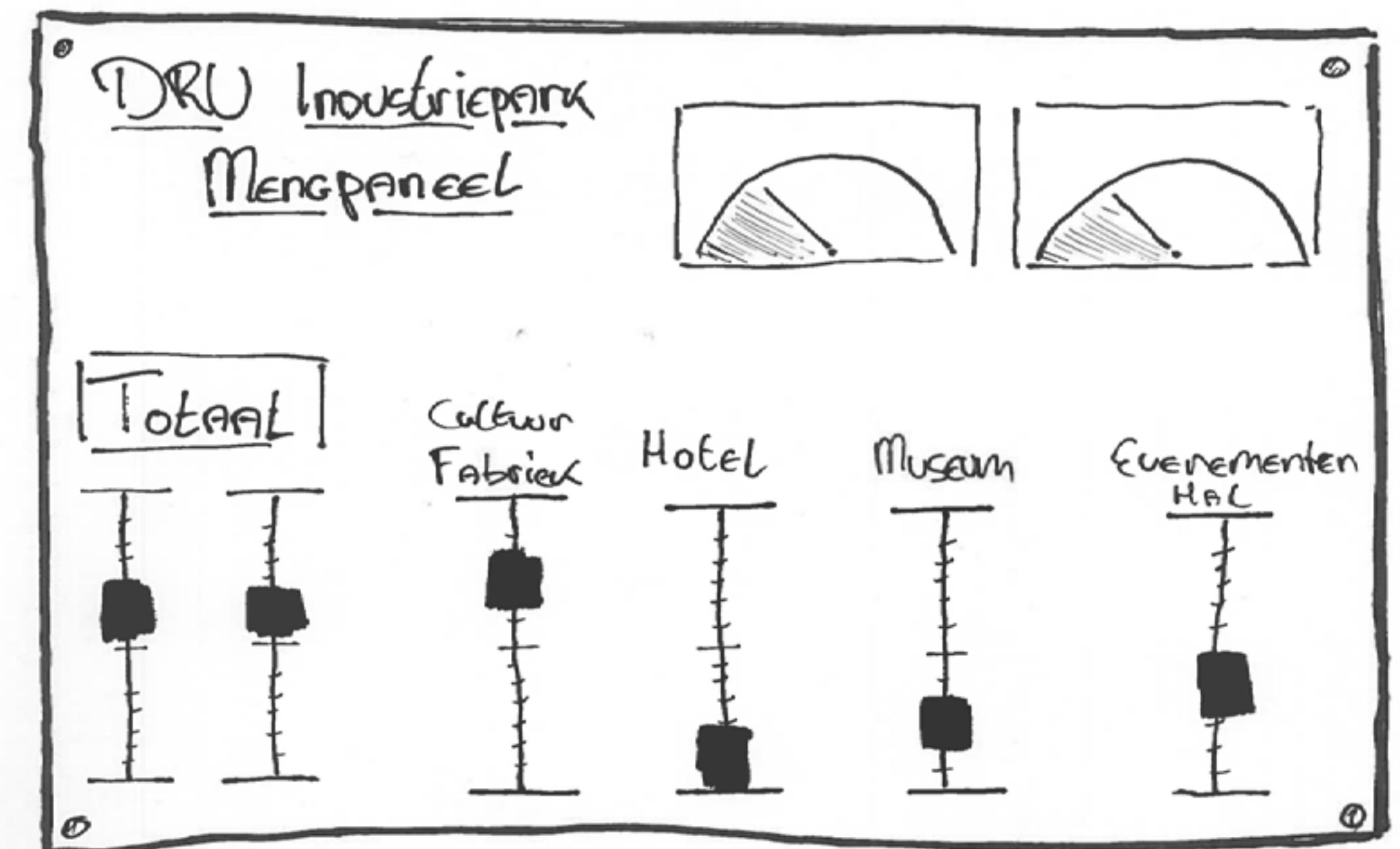
- Stel, rekening houdend met de Rijksmonumentale status van het industrieel erfgoed, een set van functionele uitgangspunten op, gericht op het toevoegen van de museale functie en hotelfunctie en voor het versterken van de evenementenhalfunctie binnen het DRU-Industriepark;
- Zet in op een hoog ambitieniveau dat binnen een afzienbare termijn gerealiseerd kan worden. Toelichting: We willen immers uitvoering geven aan de doelen uit onze Beleidsnota Toerisme & Recreatie 2020-2024. We willen geen tijd verliezen, en dus gaan we uit van een groei-model. Ook tijdelijke (pop-up) oplossingen waarmee spoedig een begin kan worden gemaakt met de realisering van onze ambities zijn nadrukkelijk gewenst, maar deze mogen structurele oplossingen niet in de weg staan;
- Benut zo veel mogelijk het bestaande gebouwoppervlak, dit is het vertrekpunt bij de verkenningen. Indien blijkt dat bepaalde functies om redenen van bouwtechnische en/of financiële aard niet binnen het bestaand industrieelerfgoed gerealiseerd kunnen worden, kan ook de haalbaarheid van (gedeeltelijke) nieuwbouw worden onderzocht. De ontwerp-oplossingen zoals door RAU Architecten, BOEi en Buro Ontwerp & Omgeving aangereikt bieden hiertoe een handvat;
- Verken (o.b.v. uiteenlopende scenario's) de financiële omvang en haalbaarheid van de museumfunctie, hotelfunctie en versterking van de evenementenhalfunctie en breng in beeld welke private en/of publieke partijen een rol kunnen en willen vervullen in de daadwerkelijke realisatie van deze programmaonderdelen;

Daarnaast worden de volgende kaders meegegeven:

- Op voorhand worden er nog geen financiële kaders gesteld voor de realisatie van de resultaten van bovenstaande verkenningen. De raad is aan zet om op grond van de uitkomsten van de verkenningen te bepalen aan welke ontwikkelingen medewerking wordt verleend en wat het (financiële) aandeel van de gemeente hierin kan zijn. Uitgangspunt is dat mogelijke exploitatiewinsten uit toekomstige woningbouw niet op voorhand ter dekking worden ingeboekt. De opbrengst uit de verkoop van grond voor woningen kan er op termijn wel voor zorgen dat onze reservepositie weer wordt aangevuld;

- Het DRU-Industriepark is één van de parels in de Oude IJsselzone. In het project Oude IJsselzone wordt deze integraal benaderd. Daaruit volgt dat de regie over de uitwerking van de oeverzone Oude IJssel ter hoogte van Uift (dus ook ter hoogte van de DRU) plaatsvindt vanuit het project Oude IJsselzone. De procesregisseur DRU zal dus samenwerken met deze projectleider Oude IJsselzone, maar voert nadrukkelijk geen regie over dit proces.

Het bovenstaande zal leiden tot een situatie waarin functies zowel in een tijdelijke fase als in de eindsituatie qua omvang en ambities variëren en ook aanleiding geven dat tijdelijke of definitieve verhuizing van bestaande functies binnen het DRU Industriepark aan de orde kan zijn.





De procesregisseur bedient een soort van “Mengpaneel”. Op basis van scenariovariaties ontstaat een verschillend beeld met daarbij behorende verschillende kwalitatieve en financiële uitgangspunten. Op basis hiervan kunnen we met de raad tot definitieve keuzes komen. Om dit proces te kunnen uitvoeren is het van belang om in deze fase dus geen scenariovoorkeur(en) uit te spreken en op voorhand geen financiële kaders te stellen. De procesregisseur zal voortdurend bezig zijn om de balans te bewaren tussen de verschillende ontwikkelingen, zowel de tijdelijke als de permanente. Deze zullen vanzelfsprekend ook op elkaar ingrijpen, elkaar versterken, en van elkaar afhankelijk zijn. Op het Mengpaneel zullen de diverse schuifjes gedurende de tijd, al naar gelang omstandigheden en kansen dus steeds een andere positie krijgen om het optimale samenspel te laten klinken

a



## Uitvoeringsaspecten

### **Planning:**

De procesregisseur werkt van Q3-21 t/m Q2-22) aan deze opdracht.

### **Overzicht van belangrijke partners:**

- Stichting DRU Industriepark
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed:
- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn & IJssel
- Kunstcommissie Oude IJsselstreek
- Overige partners in beeld te brengen door procesregisseur

### **Kosten & kostendekking:**

Het werkbudget toerisme ter hoogte van 50.000 Euro is toereikend voor de inzet van een procesregisseur in 2021. In de voorliggende conceptuitwerking van de voorjaarsnota 2022 is rekening gehouden met dekking van de resterende inhuurkosten in 2022.

### **Contactmomenten:**

De procesregisseur onderhoudt contacten met relevante partijen in de samenleving. Het ligt voor de hand om gedurende de opdracht ook tussentijdse contactmomenten met de betrokken raadscommissie(s) in te plannen om daarin de voortgang van de opdracht te bespreken.



## Voorstel aan de raad

1. Kennis te nemen van de voorliggende verkenningen op het DRU Industriepark;
2. De kaders voor ontwikkeling op het DRU Industriepark vast te stellen;
3. In te stemmen met de gemeentelijke regierol gedurende de vervolgfase;
4. De uitgangspunten voor opdrachtformulering aan de procesregisseur vast te stellen.