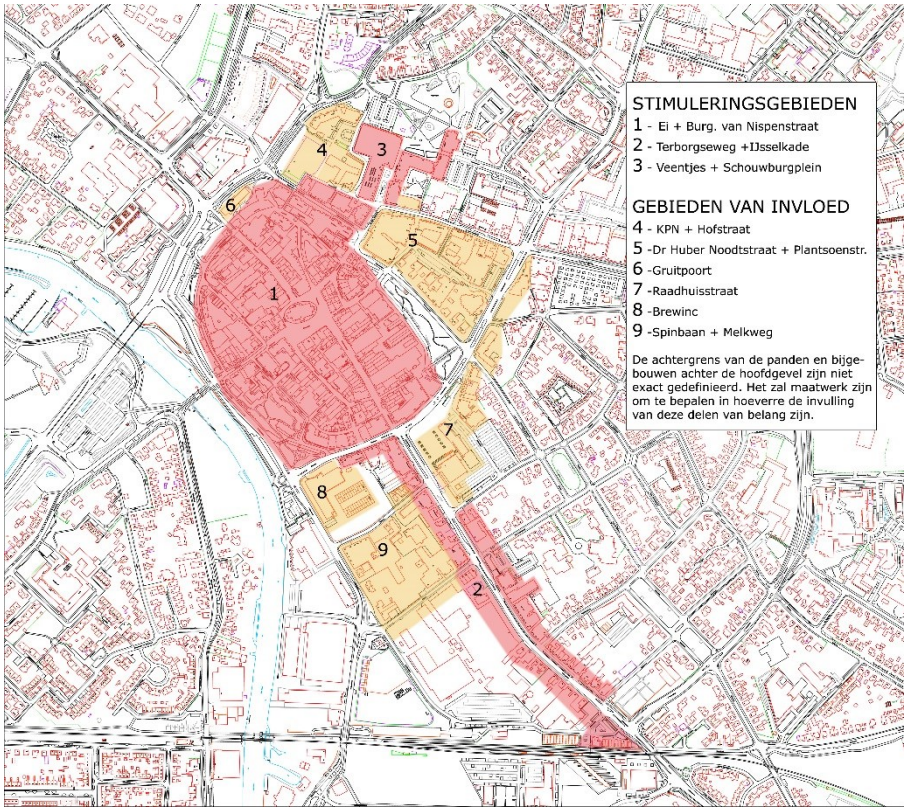
Bijlage 2 Stimuleringsgebieden transformatie en doorontwikkeling

Behorend bij b&w besluit: Stimuleringsgebieden transformatie en doorontwikkeling

Inleiding

In de voortgangsrapportage aanpak leegstand (vastgesteld op 2 december 2014) is de kaart *prioriteitsgebieden in onderzoek* opgenomen. De afgelopen twee jaar zijn alle te onderzoeken prioriteitsgebieden onderzocht en voor elk van gebieden is een aanpak in gang gezet. Voor 1 (centrum en omgeving) geldt dat er op dit moment een vervolgaanpak noodzakelijk is. Deze is verder gedefinieerd in het besluit *Stimuleringsgebieden transformatie en doorontwikkeling* en deze bijlage. In het besluit wordt een onderscheid gemaakt tussen stimuleringsgebieden en gebieden van invloed. Deze zijn weergegeven op kaart (afbeelding 1). Voor alle panden geldt dat de achtergrens als aangegeven op deze kaart niet bindend is. De aanpak geldt leegstand voor zover die zichtbaar is aan de straatzijde en/of negatieve impact heeft op de beleving in de directe omgeving door ontstane randverschijnselen zoals verval, hangjongeren, ongewenst tijdelijk gebruik en dergelijke. Als de aanpak verder gaat dan objectgerichte herbestemming, dan hebben we het over transformatie, al dan niet gecombineerd met sloop.
Deze bijlage geeft verder een inhoudelijke toelichting op de benoemde gebieden.



Afbeelding 1

Stimuleringsgebieden

1. Ei + Burgemeester van Nispenstraat

Bij het vastleggen van economisch beleid is er eerder al voor gekozen om niet alleen het Ei, maar ook de Burgemeester van Nispenstraat te beschouwen als kernwinkelgebied. In de keuze voor afbakening van de stimuleringsgebieden heeft dat meegespeeld. Vanwege de bijzondere bebouwingskwaliteiten en de bij de burgemeester van Nispenstraat aansluitende stijlkenmerken, zijn de panden aan de Dr Huber Noodtstraat nummers 1 tot en met 9 ook opgenomen in het aangewezen gebied. De belangrijkste doelstelling voor dit gebied is doorontwikkeling in de richting als aangegeven binnen het Aanvalsplan Binnenstad. Daar hoort een interessante en gedifferentieerde invulling van de panden bij. Beleving is in dit gebied een kernbegrip.

2. Terborgseweg + IJsselkade

Bij het vastleggen van economisch beleid is er eerder al voor gekozen om een deel van de Terborgseweg te beschouwen als kernwinkelgebied. In de keuze voor afbakening van de stimuleringsgebieden heeft dat meegespeeld. Verder is meegenomen dat leegstand langs de gehele Terborgse een potentieel probleem is en dus ook de kantoorpanden treft. De weg is de belangrijkste verbindingsader tussen het station en de kern van Doetinchem, het Ei. Om te voldoen aan het gewenste profiel van gastvrije stad, is het van belang dat deze weg goed functioneert en de bezoeker van Doetinchem veel heeft te bieden. Dat gaat samen met goed gebruik van het aanwezige vastgoed en een visie op mogelijk toekomstig overtollig vastgoed. In het project centrumomgeving worden voorstellen gedaan voor het toekomstbestendig maken van de straat.
In het selectiegebied zijn ook de panden aan de Ijsselkade nummers 1 tot en met 9a meegenomen. Zij hebben functioneel en optisch een sterke relatie met zowel de Terborgseweg als met het Ei en zijn van belang op het schakelpunt tussen Ei/ Terborgseweg en rivier.

3. Veentjes + Schouwburgplein

Jaren achtereen zijn er pogingen ondernomen om de Veentjes als winkelgebied nieuw leven in te blazen. Dat is niet gelukt en de leegstand in de straat brengt tegenwoordig ook een beeld van verloedering met zich mee. In de cijfers doet het Schouwburgplein het inmiddels net zo slecht. Aan de Veentjes en het Schouwburgplein is er nu echt sprake van structurele leegstand.
Tegelijkertijd telt het gebied ook diverse kwaliteiten zoals het fraai aangelegde Amphionpark met de stadstuin (ooit Floriadetuin), de vernieuwde openbare ruimte en het gerenoveerde en tot woningen omgebouwde voormalig belastingkantoor. Juist deze combinatie en de aanwezigheid van een flinke populatie bewoners maakt dat extra aandacht voor de leegstandsaanpak hier gerechtvaardigd is. Doen we dat niet, dan staat de leefbaarheid in dit gebied op het spel.
In het project centrumomgeving worden voorstellen gedaan voor het toekomstbestendig maken van het gebied waarbij functieverandering als reële optie naar voren wordt gebracht.

Gebieden van invloed

Voor alle gebieden van invloed geldt dat er een minder hoge prioriteit ligt om eventuele leegstand aan te pakken in combinatie met andere maatregelen dan in de stimuleringsgebieden. Dit betekent dat de gemeente zich hier dus niet actief opstelt, maar wel faciliteert als daar voldoende aanleiding toe is en het gebied regelmatig monitort.
Het is denkbaar dat een ingreep in de gebieden van invloed, positieve effecten heeft voor het gebied zelf (en/of) voor een stimuleringsgebied. Het kan ook zo zijn dat de problematiek in een gebied van invloed toeneemt als er iets gebeurt in een stimuleringsgebied. In alle gevallen moet bij het introduceren van een maatregel, het geven van een financiële injectie of anderszins dus ook in beeld worden gebracht wat dit met zich mee kan brengen voor het gebied van invloed.

4. KPN + Hofstraat

De situatie rondom het KPN-gebouw is momenteel redelijk statisch. De eigenaar van de gebouwen heeft de gemeente in 2014 laten weten het gebouw de komende tien jaar in elk geval in eigendom te houden en op dezelfde wijze te blijven gebruiken. Bij een transformatie en/of wijziging van functies in de Veentjes of aan het Schouwburgplein, kan het toch interessant zijn om nog eens om de tafel te gaan met de partij. Vanuit stedenbouwkundig opzicht liggen er kansen in het gebied tussen de Veentjes en het Schouwburgplein en de Hofstraat nummers 14 tot en met 24. Denk aan vergroening, een wijziging in de ligging van het parkeren en op de locatie van de C1000 sloop en eventuele gedeeltelijke nieuwbouw.

5. Dr Huber Noodtstraat + Plantsoenstraat

Dit deel van de centrumring heeft vele gezichten. Te beginnen met de laat negentiende eeuwse uitstraling van de Plantsoenstraat. De vulling van de vaak monumentale panden is van belang als het gaat om de beleving van het Mark Tennantplantsoen. De bebouwing maakt het rondje om het Ei af en onttrekt de minder fraaie situatie rond de Dr Huber Noodtplaats aan het zicht. Het verlengde van de Plantsoenstraat, is de Dr Huber Noodtstraat die zich letterlijk om de verschillende bouwblokken buigt en daarmee veel verschillende vormen aanneemt. Het is jammer dat de monumentale bebouwing zich hier niet doorzet. Daardoor ontstaat er optisch een breuk tussen de Plantsoenstraat en de Burgemeester van Nispenstraat. In plaats van de "Plantsoenvilla's" staat hier een blok appartementen met winkelplinten (1 tot en met 16). Een vreemde eend in het geheel is het appartementenblok aan de andere kant van de Dr Huber Noodtstraat (18 tot en met 22) met z'n balkons aan de kant van de De Huber Noodtplaats (parkeerterrein). De rest van de Dr Huber Noodtstraat (24 tot en met 50) geeft een wisselend beeld als het gaat om karakter van de bebouwing, maar is over het algemeen kleinschalig.
De Dr Huber Noodtplaats functioneert goed als parkeerterrein en laat zien dat in het gebied ook nog een aantal grotere gebouwen staat, respectievelijk in gebruik als kantoor, berging, bedrijf of leegstaand. De open plek geeft zicht op alle soorten achterkanten en is daardoor weinig aantrekkelijk. In het kader van de provinciale pilot stedelijke herverkaveling is onderzocht of ontwikkelingen in dit gebied en in de Veentjes elkaar zouden kunnen versterken. Tot nog toe heeft dat niet tot realistische voorstellen geleid, maar wat niet is, kan nog komen. Bij het onderzoek zijn ook de voormalige bibliotheek (Raadhuisstraat 25) en het hoge appartementengebouw met winkelplinten (Raadhuisstraat 69) betrokken geweest.

6. Gruitpoort

Het cultureel centrum De Gruitpoort (Hofstraat 2) ligt net buiten het Ei en is ook op architectonisch gebied een buitenbeentje. Gebouw en omliggende gronden zouden fysiek een rol kunnen gaan spelen als onderdeel van het in de buitenruimte weinig zichtbare

cultuurkwartier. Denk bij deze doorontwikkeling aan kansen om de beleving in het gebied te optimaliseren.

7. Raadhuisstraat

De bebouwing langs de Raadhuisstraat kenmerkt zich door de wat groffe korrel. Tegelijkertijd is er weinig eenheid te ontdekken. De afwisseling van bouwstijlen is groot (denk aan stadhuis en voormalige bibliotheek- naoorlogs en Plantsoenschool – begin 20ste eeuw), wat op zich geen probleem is. Het bestaande beeld wordt eerder veroorzaakt door de gaten die er zijn gevallen als gevolg van het (nog) niet doorgaan van bouwplannen (kruising Houtkampstraat). Ook doet de aanblik van leegstand in plinten en kantoorpanden geen goed. Tenslotte is de openbare ruimte weinig verbindend. Echte problemen zijn er niet waardoor een transformatie van deze straat nu ook geen prioriteit heeft. Kansen voor verbetering liggen er wel wat vraagt om oplettendheid.

8. Brewinc

Het is alweer enige jaren terug dat het Brewinc, een voormalig schoolgebouw, is gerenoveerd en herbestemd tot cultuurcluster. De huidige invulling met (o.a.) het erfgoedcentrum, het senioren ontmoetingspunt, het regionaal archief en een horecafunctie voldoet uitstekend. De zogenaamde shedgebouwen zijn getransformeerd tot woningen en vonden al heel snel na hun oplevering een nieuwe eigenaar. Het Brewinc is dus niet de eerste plek waar we aan denken als het gaat om transformatie of doorontwikkeling. Toch kan het cluster als functie, maar ook ruimtelijk en in z'n groene randen gaan meespelen in toekomstige ontwikkelingen. Er ligt nu al een kans om het cluster meer centraal te stellen en de buitenruimte meer vanzelfsprekend over te laten gaan in de openbare ruimte. Het zou zo maar kunnen dat ontwikkelingen rond de Oude IJssel daar aanleiding toe geven. Ook kan de impuls van de andere kant (Spinbaan) komen.

9. Spinbaan + Melkweg

Het gebied tussen de Spinbaan en de Melkweg kenmerkt zich door een onoverzichtelijke verzameling (bedrijfs)gebouwen in combinatie met een aantal woningen. Er is sprake van toenemende leegstand, maar tot op heden zijn er nog geen verschijnselen van verloedering. Nu er alom ontwikkelingen zijn (afgerond, gaande of in opkomst) begint dit gebied steeds meer op te vallen. En niet in positieve zin. De voorstellen voor de Terborgseweg richten zich nu eerst op het opknappen van de openbare ruimte in de straat, maar geven ook een doorkijkje naar de toekomst. In het voorkeursscenario wordt aangestuurd op vergroening van de Terborgseweg met verbindingen richting het nieuwe wooncomplex Iseldoks en de rivier de Oude IJssel. Tegen de tijd dat deze ideeën verder worden uitgewerkt, komt het gebied tussen de Spinbaan en de Melkweg ook weer in beeld. Omgekeerd kan het ook zo zijn dat daar problemen ontstaan met de leefbaarheid en de groene impuls een oplossing kan bieden.