gemeente [gD] Doetinchem

A2

B&W advies

Onderwerp: Transformatie Veentjes deel I

Portefeuillehouder	Opsteller	Telefoon opsteller
Wethouder Lambregts	Y. van Tienen	377 490

Te besluiten om:

1. Medewerking te verlenen aan de transformatie van het winkelgebied Veentjes onder voorbehoud van een akkoord van de gemeenteraad, het beschikbaar stellen van een krediet door de gemeenteraad en een akkoord van Provinciale Staten.
2. De bestuursopdracht Transformatie Veentjes deel I vast te stellen.

---

besluit b&w **datum** 17 JUL 2018

1 en 2 conform

Context

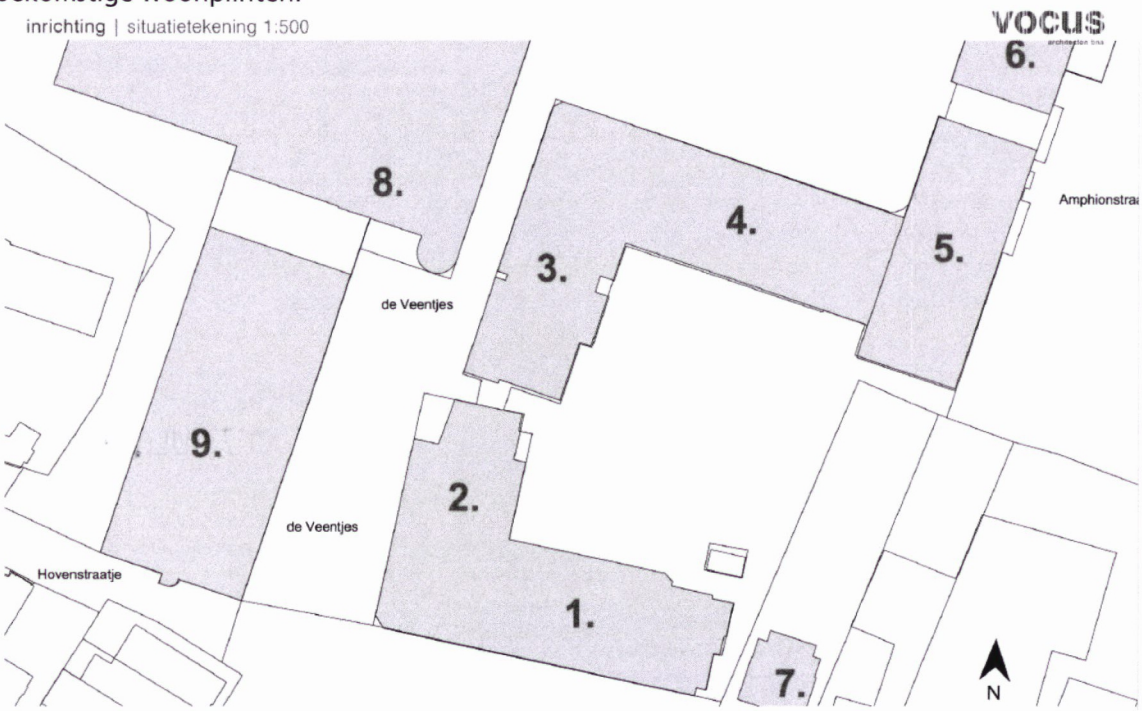
Op 12 april 2017 heeft de gemeenteraad het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van de Veentjes vastgesteld (bijlage 1). Er is bekeken of de transformatie (het omvormen) van winkels naar wonen in de Veentjes ook praktisch haalbaar is (bijlage 2). De raad heeft vanuit de *uitvoeringsagenda aanpak binnenstad* geld vrijgemaakt voor diverse korte termijn projecten op de Veentjes. Ook is het vergunningentraject voor de nieuwe functie grotendeels afgerond. Op 26 juni 2018 is ambtelijke overeenstemming bereikt over de provinciale bijdrage aan dit project. Het gaat hier om een bedrag van € 1,7 miljoen. Gedeputeerde staten en Provinciale staten nemen een besluit over de subsidieverlening in hun vergaderingen van 28 augustus en 26 september 2018. Op 1 november komt de besluitvorming bij de gemeenteraad aan de orde met daaraan voorafgaand behandeling in het college van b&w. Bij positieve besluitvorming door de Raad en de Staten volgt definitieve subsidietoekenning in het vierde kwartaal van dit jaar.

Beoogd effect

Woningen in plaats van winkels

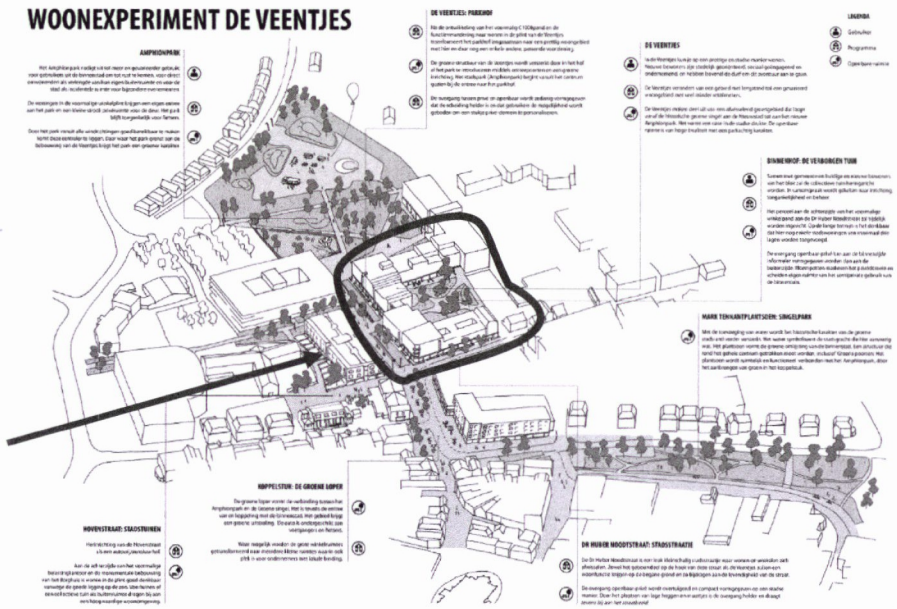
Het resultaat van de omvorming is de aanwinst van een groene woonbuurt binnen de centrumomgeving van Doetinchem. De geplande woningen komen in de plaats van het nog beperkte huidige winkelbestand en het grote aantal lege winkels in de plint van de Veentjes en het Schouwburgplein. Daarnaast wordt het karakteristieke vrijstaande winkelpand aan de Dr Huber Noodtstraat 29-31 (blok 7 – zie illustratie) vrijgemaakt van winkelruimte en ingevuld met appartementen. Dit eigendom van de gemeente staat al jaren leeg en wordt tijdelijk beheerd. De winkeliers die hun vak nu nog uitoefenen in de winkelplinten, worden bijgestaan in hun verhuizing naar blok 9, het laatste winkelblok in de Veentjes (zie illustratie pagina 2), de Terborgseweg of het Ei. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden en wensen van de winkeliers. De kunstenaarsvereniging *Het Web* zal haar huidige locatie verlaten in verband met de ontwikkelingen in het voormalig C1000 pand. In het transformatieplan voor de Veentjes blijft de

culturele functie behouden voor het gebied en krijgt *Het Web* een definitief onderkomen in de toekomstige woonplinten.



Planning
Met deze omvorming kan ruim drieduizend vierkante meter detailhandel uit het bestemmingsplan centrum worden gehaald. Daar komen zo'n 50 woningen voor terug voor inwoners met lage en middeninkomens. Het gaat om ongeveer zes koopappartementen en 44 huurwoningen. De verbouwing van de plinten is binnen een jaar na de start afgerond. De omvorming van het vrijstaande pand heeft z'n eigen tijdspad en eigen aanpak. De inrichting van de openbare ruimte en tuintjes voor de nieuwe woningen is volgend aan de bouw van de woningen. Voor het totaal aan ingrepen in het gebied wordt maximaal drie jaar uitgetrokken. Dit is een voorwaarde vanuit de subsidieregeling van de provincie Gelderland. Uitgaande van een start van het project eind 2018/ 2019 is de verwachting dat het gehele project medio 2020 kan zijn afgerond.

Fasering
De transformatie van blok 9 is niet meegenomen in dit b&w advies. Dit, om de winkeliers maximaal de gelegenheid en tijd te bieden een nieuwe toekomstsituatie voor zichzelf te creëren. Als de tijd daar is, zal er een aanvullend voorstel komen voor de ontwikkeling van dit blok in combinatie met het terrein aan de achterzijde bij het KPN-gebouw. Andere voorstellen uit het voorkeursscenario en de daarop volgende uitwerkingen in de directe omgeving worden eveneens in een later stadium opgepakt. Denk bijvoorbeeld aan de groene verbinding met het in 2017 ontwikkelde groen aan de Nieuwstad. Op deze uitvoeringsdelen wordt nader ingegaan in de bestuursopdracht (zie bijlage 3). De illustratie onder is de uitwerking van het voorkeursscenario en brengt de groene verbinding in beeld.



Bestuurlijke doelen
De transformatie van de Veentjes past binnen het thema Veranderende leefomgeving (coalitieakkoord). Leegstand wordt opgelost, verloedering tegengegaan en het plan zorgt direct voor een versterking van de binnenstad als het gevolg van concentratie van de detailhandel aldaar. Hiermee is ook één van de doelen binnen het regionaal detailhandelskader bereikt.

Argumenten

1.1.Het geven van medewerking aan deze transformatie is een logisch vervolg op het doorlopen traject tot nu toe.

Er is een zorgvuldig traject doorlopen in het gebied Veentjes en omgeving, te beginnen met een ontbijtsessie met bewoners, eigenaren en winkeliers in 2014, via een participatietraject dat in 2017 een unaniem vastgesteld voorkeursscenario heeft opgeleverd en de diverse kleinere uitwerkingen met direct betrokkenen en specialisten.

1.2.Het geven van medewerking beantwoordt aan de gewekte verwachtingen buiten.

De planvorming voor de Veentjes is tot stand gekomen in een participatietraject. Direct betrokken hebben zelf het vastgestelde voorkeursscenario opgesteld en zijn tot op de dag van vandaag betrokken bij onderdelen uit het voorkeursscenario zoals het inrichten van een expositie over de Veentjes en het ontwerpen van de binnentuin.

1.3. Dit is het enige juiste moment om daadwerkelijk met het transformatietraject te starten.

Alle voorbereidingen (voor zover mogelijk) zijn gedaan en alle seinen staan op groen. Met de betrokken vastgoedeigenaar Kool Vastgoed B.V. is een compleet plan uitgewerkt met garantie van maatschappelijke doelen. Er is overeenstemming bereikt over de financiële bijdrage van de provincie en het traject van de bestuurlijke goedkeuring van provinciezijde is ingezet.

2.1 De bestuursopdracht geeft de kaders voor de uitvoering van deze transformatie.

De omvorming van de Veentjes is een uniek project op de schaal van Nederland en een complex project vanwege de verscheidenheid aan aspecten. Het participatie-element en de unieke eigenschappen maken dat het project niet kan worden afgedaan met een standaard aanpak. Het is een totaalopgave met veel maatschappelijke onderdelen. Het is van belang om deze uit te schrijven en als kader voor de uitvoering te hanteren.

2.2. De bestuursopdracht geeft een doorkijkje naar vervolgactiviteiten in en rondom het gebied.
Het voorkeursscenario en de uitwerkingen daarvan beslaan een groter gebied dan het plangebied wat nu wordt aangepakt. De bestuursopdracht schetst de context van deze transformatie en laat zien wat er voor nodig is om de laatste onderdelen uit het voorkeursscenario gerealiseerd te krijgen.

Kanttekeningen

1.1. We moeten niet overhaast te werk gaan en kunnen beter wachten op een akkoord van Provinciale Staten.

Dan opereren we vanuit totale zekerheid, maar frustreren het bestuurlijk proces bij de provincie. Zonder het actief meewerken aan de transformatie door de gemeente, komt de subsidieaanvraag niet op de agenda van Provinciale Staten.

Financiën

De transformatie wordt mogelijk gemaakt door financiële inbreng van de vastgoedeigenaar Kool Vastgoed B.V., de gemeente Doetinchem en de provincie Gelderland. De eigenaar neemt circa € 2,3 miljoen voor zijn rekening. Dan is er nog een overheidsinvestering nodig ad € 3.589.000. Hiervan wordt € 1,7 miljoen gefinancierd door een provinciale subsidie. De kapitaallasten van het overige deel, € 1.889.000 kunnen worden gedekt binnen de beschikbare middelen voor het aanvalsplan binnenstad en de te verwachten verhuuropbrengsten. Daarnaast wordt voor onvoorziene uitgaven binnen het aanvalsplan binnenstad € 50.000 gereserveerd. Voor het aanvalsplan binnenstad is structureel ruim € 500.000 vrij beschikbaar. Met dit voorstel wordt hiervan afgerond € 100.000 ingezet voor de transformatie van De Veentjes
De verkoopopbrengst van de Dr Huber Noodtstraat 29-31 dekt de boekwaarde van dit pand.

Vervolg

Als dit besluit is genomen, wordt er toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en de vastgoedeigenaar. Hieraan voorafgaand sluiten wij een akkoord op hoofdlijnen.
Daarnaast vinden de eerste voorbereidingen plaats voor het starten van de uitvoering. Daar vallen ook één op één gesprekken met de winkeliers onder, over eventuele verplaatsing van hun winkels evenals de afstemming met de vastgoedeigenaar over zijn contacten met betrokkenen. Hierbij heeft de vastgoedeigenaar toegezegd lopende huurcontracten te respecteren. De contacten met de winkeliers zijn gelegd tijdens de eerste participatiebijeenkomsten in het najaar van 2016 en sindsdien onderhouden.
Met het Web worden afspraken gemaakt over het gebruik van de nieuwe ruimte en de daarvoor geldende condities.
De provincie wordt voorzien van informatie waaronder de businesscase voor vastgoed en openbare ruimte, een conceptplanning en dergelijke. Vanuit de provincie Gelderland is aangeven dat deze stukken nodig zijn voor de aanvraag voor financiële ondersteuning aan de gemeente.
In uw collegevergadering van 25 september krijgt u de vraag voorgelegd de samenwerkingsovereenkomst te bekrachtigen en krediet aan te vragen bij de gemeenteraad. Als onderbouwing kunt u diverse stukken tegemoet zien die nader ingaan op de financiën, aspecten van ruimtelijke ordening, juridische aspecten waaronder staatssteun en dergelijke.

Uiteindelijk wordt transformatieproject bij de raad neergelegd voor besluitvorming op 1 november. De vergadering van provinciale staten heeft dan al plaatsgevonden (26 september). Team communicatie begeleidt het traject met gepaste berichtgeving. Door de projectgroep Centrumomgeving Veentjes worden de één op één contacten onderhouden met winkeliers en andere betrokkenen, zoals dat al het gehele traject gebeurt.

Bijlagen

1. Raadsbesluit voorkeursscenario Wonen aan het park d.d. 12 april 2017
2. Uitwerking voorkeursscenario: Woonexperiment Veentjes
3. Bestuursopdracht transformatie Veentjes deel 1

gemeente [gD] Doetinchem
Afd. Kopie
17 JULI 2018
Documentnummer:
Zaaknummer:
Rappel week: