BIJLAGEN RAPPORT
PILOT OUDESTRAAT NEEDE

Ondernemend Needé

gemeenschapsraad needé

prowonen

gemeente Berkelland

INHOUD

- Uitgangspunten Pilot Oudestraat
- Winkelleegstand Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie
- Ruimte voor kwaliteit ‘Onderweg naar wendbaar woonbeleid’
- Oudestraat Neede Quickscan historisch-stedenbouwkundige analyse
- Vastgoedwaardering in de Oudestraat
- Verslag 1e bewonersbijeenkomst 26 januari 2018
- Verslag 2e bewonersbijeenkomst 25 mei 2018
- Verslag 3e bewonersbijeenkomst
- Verslag bijeenkomst 30 januari 2018 met de centrumondernemers over de toekomst van de Oudestraat
- Verslag vervolgbijeenkomst 11 juli 2018 met de centrumondernemers en pandeigenaren
- Verslag vervolgbijeenkomst 10 december 2018 met de centrumondernemers en pandeigenaren

Centrum heeft voorrang

Mix van functies en gebruik

Verkleinen kernwinkelgebied

Ga voor lange termijn doelen

Functies, financiën én ruimtelijk beeld

Bewust clusteren van functies

Juiste ingreep op de juiste plek

Ga voor kwaliteit!

Optimale bereikbaarheid

Wonen (naar behoefte)

WINKELLEEGSTAND

OUDESTRAAT NEEDE

VAN REPARATIE NAAR TRANSFORMATIE

Berkelland, juni 2017

INHOUD

1. Inleiding
2. Vraagstelling & aanpak
3. Leegstand & rapporten
4. Neede, oorspronkelijke winkelstand
5. Neede, Nederland, ontwikkeling van de winkelstand
6. Winkelen in de 21ste eeuw
7. Boodschappen doen of winkelen
8. Dorpskernen anno 2025, wat is het perspectief
9. Oudestraat 2017, analyse van de bestaande winkelvoorraad
10. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de bedrijfsmakelaars
11. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de winkeliers
12. Oudestraat, recente ontwikkelingen
13. Oudestraat: geen reparatie maar transformatie
14. Paradigmashift: van leegstand naar leefbaarheid
15. Visie op transformatie: back to the future
16. Ter vergelijking: transformatie en vastgoed
17. Transformatie in de praktijk
18. Waardering winkels Oudestraat: facts & alternative facts
19. Waardering winkelvastgoed Oudestraat, een nadere analyse
20. Uitzonderingen op de regels?
21. Afschrijving alleen niet voldoende
22. Knelpunt overheid: regelgeving versus transformatie
23. Pleidooi: ontwikkel visie op inrichting dorpskernen
24. Conclusies en aanbevelingen

1. Inleiding

In de periode 2009-2016 is het Centrumplan Neede uitgevoerd. Dit plan was gebaseerd op het gemeentelijk winkelconcentratiebeleid en kende 3 hoofdpijlers:

1. De concentratie van primaire retail (boodschappen doen) op de Borculoseweg.
2. De sloop van het in verval geraakte Basismarkt-pand, gevolgd door inrichting marktplein.
3. De aanpak van de leegstand van winkels in de Oudestraat.

Het Centrumplan is in de afgelopen jaren grotendeels gerealiseerd. En met succes. In samenwerking met o.a. gemeente, ontwikkelaars en retailers is de Borculoseweg opnieuw ingericht. Met de verhuizing van Blokker, de Electroworld en de vestiging van een nieuwe ETOS en Gall & Gall is de Borculoseweg duidelijk waarneembaar opgeleefd. Aan de andere zijde van de Oudestraat is, met de aankoop en sloop van de Basismarkt de weg vrijgemaakt voor de aanleg van het nieuwe dorpsplein. De herinrichting van het kerkplein, de sanering van de Nieuwstraat en de opknapbeurt van het oude marktplein ondersteunden de duurzame verbetering van dit gebied.

Hiermee zijn twee van de drie vooraf aangewezen probleemgebieden succesvol en volgens plan aangepakt en gerevitaliseerd. Gesteld zou echter kunnen worden dat hiermee het 'laaghangende fruit' geplukt is. Er werd immers gewerkt met aanwijsbare, welwillende partijen die een aantoonbaar economisch belang hadden bij de realisatie van het Plan.

De situatie ligt anders voor de derde hoofdpijler van het Centrumplan, de aanpak van de leegstand in de Oudestraat. Op dit onderdeel is geen blijvende vooruitgang geboekt. Toch is ook in dit gebied krachtig geïnvesteerd, bijvoorbeeld met de aankoop en sloop van het voormalige Rabo-pand en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Ook is een doorsteek gerealiseerd naar het Emte-terrein, en nieuw straatmeubilair geplaatst.

Deze investeringen hebben echter niet de gehoopte impuls kunnen geven aan de leegstandsbestrijding in de Oudestraat. Na een kortstondige daling is de leegstand in de afgelopen jaren toch weer verder opgelopen.

En juist van de Oudestraat kan gesteld worden dat het de kern van het probleem vertegenwoordigt waarmee krimpgemeenten te kampen hebben: de schijnbaar onoplosbare en steeds verder toenemende winkelleegstand, die de leefbaarheid van de dorpen van binnen uit aantast.

2. Vraagstelling & aanpak

Dit rapport pakt de 'derde pijler' van het Centrumplaan Neede weer op: de aanpak van de winkelleegstand in de dorpskern, de Oudestraat. Centrale vraagstelling hierbij is: *welke krachten spelen hierbij een rol, wat is het perspectief en welke visie zou de gemeente Berkelland hierop kunnen ontwikkelen.*

Parallel aan deze vraagstelling wordt ingegaan op *de vraag of, en in hoeverre, het huidige gemeentelijke winkelconcentratiebeleid afdoende is om het leegstand tij te keren.*

Voor deze studie is gebruik gemaakt van de rapporten over winkelleegstand die in de afgelopen jaren voor (o.a.) de gemeente Berkelland zijn geproduceerd.

Om door te dringen tot de kern van het Needse probleem is in deze studie echter gekozen voor een micro-benadering, specifiek gericht op de Oudestraat. Hiertoe is onder andere gesproken met de direct betrokken relevante partijen: de winkeliers, de beleggers, de bedrijfsmakelaars en, uiteraard, de gemeente.

De Oudestraat in Neede is exemplarisch voor vergelijkbare winkelstraten in vergelijkbare dorpskernen in krimpgebieden. Het verschil is dat de winkelleegstand in Neede enkele jaren vooruit lijkt te lopen vergeleken met de dorpskernen van omliggende dorpen.

Een beter begrip van de specifieke problematiek in de Oudestraat, en mogelijke suggesties voor een aanpak van de leegstand, zouden derhalve ook als handvat kunnen dienen voor andere dorpskernen.

3. Leegstand & rapporten

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Berkelland de beschikking gekregen over meerdere rapporten over de retailproblematiek in de krimpgebieden.

Kort samengevat wijzen deze rapporten, in steeds iets andere bewoordingen, op 5 hoofdoorzaken voor de huidige winkelleegstand:

- De opkomst van het internet, die exponentieel doorzet en complete retail-categorieën heeft doen verdwijnen.
- De financiële crisis (2008) heeft de verandering extra vaart gegeven.
- Bestaande retailketens consolideren hun activiteiten. Ze trekken zich terug uit kleinere gemeenten en hun focus komt blijvend te liggen op de

grote bevolkingscentra. Groot wordt groter, klein wordt kleiner.
- Vergrijzing winkeliers. Steeds meer lokale, zelfstandig opererende kleine winkeliers kunnen geen opvolging vinden en zien zich gedwongen op hun zaak te sluiten.
- Vergrijzing van de consument, waardoor het bestedingspatroon verandert en de dynamiek en koopkracht afnemen.

Wat de aanpak van de problematiek betreft zijn de rapporten een stuk minder eenduidig en concreet:

- Gewezen wordt op de noodzaak om de retail in de dorpskernen te concentreren. (Het gemeentelijk beleid en het Centrumplan Neede hebben deze aanbeveling geïncorporeerd.)
- Gewezen wordt op de wenselijkheid om ‘regionaal kansrijke centra aan te wijzen’ en hier ‘regionaal en gemeentelijk beleid op af te stemmen’.
- Gewezen wordt op de wenselijkheid om ‘de omgeving aantrekkelijker te maken, om zodoende het publiek tot combinatiebezoeken te verleiden’.
- Gewezen wordt op de noodzaak van een 'integrale visie' op de detailhandel in krimpgebieden.
- Gewezen wordt op de noodzaak om ‘alternatieve plannen’ te ontwikkelen voor 'kansarme' locaties.

De analyse van de oorzaken is duidelijk en de aanbevelingen zijn begrijpelijk. Maar, afgezien van de winkelconcentratie, zijn de aanbevelingen algemeen van aard. Ze bieden weinig concrete handvatten voor de aanpak van de leegstand die na de winkelconcentratie in een dorp als Neede overblijft.

Bovendien valt op dat de rol van het vastgoed in de rapporten slechts beperkt aan bod komt. Zonder uitzondering worden de bestaande winkelpanden, en de waardering ervan, als een vaststaand gegeven beschouwd. Gezocht wordt daarom steeds naar een nieuwe invulling van de bestaande panden. Dat is opmerkelijk. De vraag lijkt immers gerechtvaardigd of de bestaande winkelvoorraad, het gebruik en de waardering inderdaad als vaststaande gegevens mogen worden opgevat in een snel veranderend economisch en maatschappelijk landschap. Dit rapport gaat hier dieper op in.

4. Neede, oorspronkelijke winkelstand

Neede is van oudsher een arbeidersdorp. Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw werd het leven gedomineerd door de textielindustrie.

De bevolkingsomvang is de afgelopen halve eeuw redelijk constant gebleven, en bewoog zich tussen de 9.000 en 11.000.

De winkelstand was oorspronkelijk klein, gevarieerd, dorps en verspreid. De wereld was klein. Wonen, werken en winkelen gebeurden doorgaans binnen de grenzen van het dorp. Familiebedrijven beheersten het winkellandschap. Wonen en werken gebeurde vanuit in hetzelfde pand, dat meestal ook eigendom was van de ondernemer. De Oudestraat was de primaire winkelstraat van het dorp, gevolgd door Nieuwstraat en Borculoseweg.

5. Neede, Nederland, ontwikkeling van de winkelstand.

Het Nederlandse (en Needse) winkelbestand is in de afgelopen halve eeuw twee keer drastisch van gedaante gewisseld, met ingrijpende gevolgen voor het aanzien van de stads- en dorpscentra, en het gebruik van de panden.

- *Eerste retail-revolutie: filiaalbedrijven en schaalvergroting -> Uitbreiding*

De eerste retail-revolutie speelde zich af in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Landelijk opererende winkelketens en -formules deden hun intrede en drongen door tot diep in de provincie.

De toegenomen welvaart, in combinatie met gematigde loonkosten, zorgde niet alleen voor een snelle toename van het aantal winkels, maar ook van een snelle toename van het winkeloppervlak. Zo liep het gemiddeld aantal vierkante meters per winkel in de periode 1968-2016 op van 50m^2 tot 285m^2.

Dit gold ook voor Neede, dat vol mee ging in de landelijke ontwikkeling. Nieuwe winkels en filiaalbedrijven deden hun intrede. Reisbureaus, modezaken, platenzaken vonden hun plek in de Oudestraat. En ook in Neede nam het gemiddeld winkeloppervlak snel toe. Ook in Oudestraat kreeg een 'typisch' winkelpand een vloeroppervlak van 250-400 m^2 (zie bijlage A). Hierdoor veranderde de vastgoedkarakteristiek van de Oudestraat in de loop der jaren ingrijpend:

1. Tuinen werden opgeofferd voor uitbreiding van het winkeloppervlak.
2. Veel oorspronkelijke gevels vielen ten prooi aan de vernieuwing.
3. De traditionele woon- werkfunctie van de panden kwam onder druk te staan en verdween geleidelijk uit het straatbeeld.
4. Panden werden horizontaal gespitst en separaat verkocht, waardoor de eigendomspositie fragmenteerde.
5. Externe vastgoedbeleggers van buiten het dorp deden hun intrede. Winkelpanden golden lange tijd als een solide belegging. De woningen konden separaat worden verhuurd.

- *Tweede retail-revolutie: internet* -> Krimp

De tweede retail-revolutie kondigde zich aan rondom de eeuwwisseling, met de opkomst van het internet. Daarna is onze maatschappij in een periode van nog geen 20 jaar in een geheel nieuw tijdperk aangeland. De manier waarop wij leven, werken, wonen, consumeren en reizen is radicaal veranderd. De financiële crisis, en de jarenlange nasleep hiervan, versnelden het veranderingsproces.

De gevolgen voor de traditionele retail waren verwoestend. Binnen een decennium zijn hele categorieën winkels uit het straatbeeld verdwenen. Platenzaken verdwenen na de introductie van de MP3 spelers. Reisbureaus werden het slachtoffer van de websites. Boekenwinkels delfden het onderspit tegen Bol.com. V&D, M&S, DA, Miss Etam, Free Record Shop, Mexx, Halfords, Siebel en Oad: het is slechts een kleine greep uit de lange lijst van traditionele retailers die ten onder gingen.

In de periode 2007-2016 deden 10.000 winkels hun deuren definitief dicht. In diezelfde periode verzesvoudigde het aantal webwinkels van 5.000 naar 35.000. De internetverkopen zijn, ook in de economisch moeilijke periode, geëxplodeerd en groeien jaarlijks met 25%. In 2016 bedroegen de online bestedingen in Nederland ruim 20 miljard. Dat komt overeen met ongeveer 12.5% van de totale consumentenbestedingen. (bron: CBS, VGM). Hiermee lijkt het online-marktaandeel nog vrij bescheiden te zijn. Maar schijn bedriegt: de groei is namelijk exponentieel. En we staan nog maar aan het begin van een nieuwe ontwikkeling.

Het antwoord van de landelijk opererende filiaalketens op internet en crisis was: consolidatie, sluiting van kleinere vestigingen en concentratie in de grotere bevolkingscentra. Het antwoord van de lokale middenstand: geen. Het gevolg is dat de overgebleven lokale en regionale winkels, onder grote druk zijn komen te staan. Overleven is doorgaans alleen mogelijk als het pand (goedkoop) in eigendom is, en de ondernemer zelf werkt (geen personeel). Opvolging is een enorm, vaak onoverkomelijk probleem.

Inmiddels is de crisis uitgewoed. Sinds 2014 groeit de economie weer. En voor het eerst in 8 jaar heeft de 'fysieke' retail in 2016 weer een bescheiden omzettoename gerapporteerd.

Deze groei is echter een landelijk cijfer en is grotendeels voorbij gegaan aan winkeliers in kleinere gemeenten. Omdat we in het internettijdperk steeds meer online bestellen, of inkopen doen in de grote stad, wordt een steeds groter deel van ons inkomen buiten het dorp besteed.

Het economisch herstel is daarom volstrekt onvoldoende gebleken om de ontstane leegstand in de dorpen te verminderen. Integendeel: de algemene

verwachting is dat de winkelleegstand in de kleinere kernen in de komende jaren nog beduidend zal toenemen. Veel huurcontracten worden na expiratie niet meer verlengd. Of de zaak sluit bij gebrek aan opvolging.

De verandering in het winkellandschap beperkt zich niet tot de Achterhoek. Het is een landelijke marktontwikkeling, waarbij geldt dat de problemen groter zijn naarmate het verzorgingsgebied kleiner is.

Belangrijk is ook de vaststelling dat het een structurele ontwikkeling is: de huidige hoeveelheid winkelpanden, en aard en omvang ervan, is nog gebaseerd op het oude filiaal-tijdperk. Ze sluiten niet meer aan op de huidige en toekomstige consumentenbestedingspatronen en het hieraan gerelateerde vastgoedgebruik

6. Winkelen in de 21ste eeuw

De ontwikkeling naar een nieuw winkellandschap is in volle gang. Onduidelijk is wat precies de eindsituatie zal zijn en het nieuwe evenwicht. Het wiel wordt nog elke dag opnieuw uitgevonden.

De richting van de landelijke ontwikkeling is echter wel volstrekt duidelijk:

- Steeds meer aankopen zullen online plaatsvinden. Logistiek en afhaalpunten zullen belangrijker worden. Deze trend zet met elke nieuwe generatie verder door.

- De traditionele fysieke retail zal zich snel toenemend concentreren in de grootste bevolkingscentra. Shoppen wordt funshoppen. De grote steden zijn hierbij de 'winnaars'. De kleinere steden en de dorpen de 'verliezers'.

In onze regio ontwikkelt Enschede zich momenteel tot winnaar: grote landelijke en internationale ketens (Primark, Zara, H&M etc.) geven aan deze stad de voorkeur. Het zijn deze bedrijven die de klanten uit de regio aantrekken, en daarmee ook hun omgeving omhoogtrekken en de gezelligheid creëren die voor winkelen noodzakelijk is. Kleinere winkels bedrijven kunnen aanhaken en versterken de gezelligheidsbeleving en aantrekkelijkheid van het gebied.

In deze ‘winner takes all’ beweging blijven zelfs steden als Hengelo en Almelo als verliezer achter. De dynamiek wordt er weggezogen, met snel toenemende winkelleegstand tot gevolg. En de kleinere regionale kernen leiden onevenredig meer schade. Een dorp als Neede, met 10.000 inwoners, bovendien gelegen in een krimpgebied, valt in de categorie waar de zwaarste klappen vallen.

Twee veelzeggende en recente citaten:

“Hier kleeft het oude imago nog teveel aan ons. Tuunte zat werkelijk overal in Twente en de Achterhoek. Om de 7 kilometer vond je onze winkels. We hebben nu een flink aantal kleine vestigingen in dorpen en kleine winkelcentra gesloten. Vrouwen kopen nu of online, of gaan een dagje shoppen in een stad met groot winkelaanbod. Daar moeten we dus aanwezig zijn. We willen op de A1-locties zitten. “ Louis van Andel, directeur Tuunte, (Tubantia, 15 april 2017)

“Je bouwt geen merk in Oldenzaal. Wij openen nu winkels in Berlijn, Hamburg en Stuttgart. Daarbij laten we ons leiden door de online aankopen. Tjeerd Jegen, topman Hema (Telegraaf 20 april 2017)

Vanuit een ander perspectief:

Inmiddels is 30% van alle nieuwbouwprojecten van Distibutie-vastgoedbelegger ProLogis gelieerd aan e-commerce activiteiten (Bron: VGM).

Het online platform Bol.com zet inmiddels veel meer om dan de landelijk opererende warenhuisketen V&D ooit heeft gedaan. Amazon heeft (2016) een omzet van 100 miljard. Coolblue (900 miljoen) en Wehkamp (750 miljoen) zijn de snelst groeiende bedrijven. En we staan nog maar aan het begin van het nieuwe tijdperk. (Bron: VGM)

7. Boodschappen doen of winkelen

Retail kan worden onderverdeeld in boodschappen doen en winkelen. Onder boodschappen doen valt de inkoop de dagelijkse benodigdheden. Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld de supermarkt, bakker, slager groenteman, maar ook de kapper en de bloemenzaak; allemaal primaire levensbehoeften die we snel, vers of gemakkelijk in huis willen halen. Deze retail-categorie heeft de crisis doorgaans goed overleefd en wordt ook goede kansen toegedicht om in de toekomst relevant te blijven.

De klad is echter gekomen in de categorie winkelen. De opkomst van de internetverkopen en de concentratie van het fun-shoppen (winkelen) in de grote steden, zorgen er dus voor dat het winkelbestand in de kleinere centra structureel uitgehold wordt. Met leegstand tot gevolg.

Een illustratie: in het afgelopen jaar hebben afgebouwd:

DA Drogisterijen:	53 vestigingen
ABN AMRO:	46 vestigingen
Scapino:	39 vestigingen
Rabobank:	34 vestigingen
Bruna:	32 vestigingen
Blokker:	29 vestigingen
Marskramer:	25 vestigingen

(Bron VGM).

Opgemerkt kan worden dat de winkelleegstand in de grotere steden tegenwoordig gedeeltelijk wordt opgelost door alternatief gebruik van panden. De economische en demografische dynamiek van grotere bevolkingscentra zorgt voor nieuwe bedrijvigheid die onderdak kan vinden in oude winkelpanden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bedrijfsverzamel-centra voor start-ups, nieuwe horeca initiatieven of kleine speciaalzaken. In de kleine gemeenten en dorpscentra ontbreekt deze dynamiek echter.

8. Dorpskernen anno 2025, wat is het perspectief

Met de beschreven ontwikkelingen is de vraag gerechtvaardigd hoe de dorpskern van een kleinere plaatsen (als Neede) er anno 2025 uit zouden moeten zien.

Het rapport ‘Van Winkel tot Afhaalpunt’ (Droogh Trommelen & Partners (2013)) voorspelt dat de klassieke functie winkelen vroeg of laat volledig uit de kleine kernen gaat verdwijnen. Er zal alleen nog plaats zijn voor primaire retail: het boodschappen doen. Een dorp als Neede zou in de toekomst niet meer nodig hebben dan een veredeld buurt/ boodschappencentrum, met de supermarkten als ankers.

De echt kleine kernen (voorbeeld: Geesteren) zullen uiteindelijk geen enkele winkel meer hebben. Uit onderzoek van Locatus blijkt dat inmiddels 631 plaatsen in Nederland winkelloos zijn. In 2012 waren dat er 600.

Deze conclusie lijkt aansluiting te vinden bij de marktbeweging en heeft verreikende consequenties: het huidige winkelaanbod in de kleinere kernen sluit niet meer aan op de vraag van vandaag en morgen. Er is een blijvend overschot, dat gedoemd lijkt om nog verder toe te nemen. De Oudestraat in Neede is hiervan een voorbeeld.

Toch lijken er ook kanttekeningen te zetten bij de conclusie van het rapport van Droogh Trommelen. In de Oudestraat hebben, op bescheiden schaal, toch

enkele nieuwe winkels hun deuren geopend. Is er dan toch nog hoop op volledig hergebruik van de bestaande winkelvoorraad? Op deze vraag wordt in (12) ingegaan.

9. Oudestraat 2017, analyse van de bestaande winkelvoorraad.

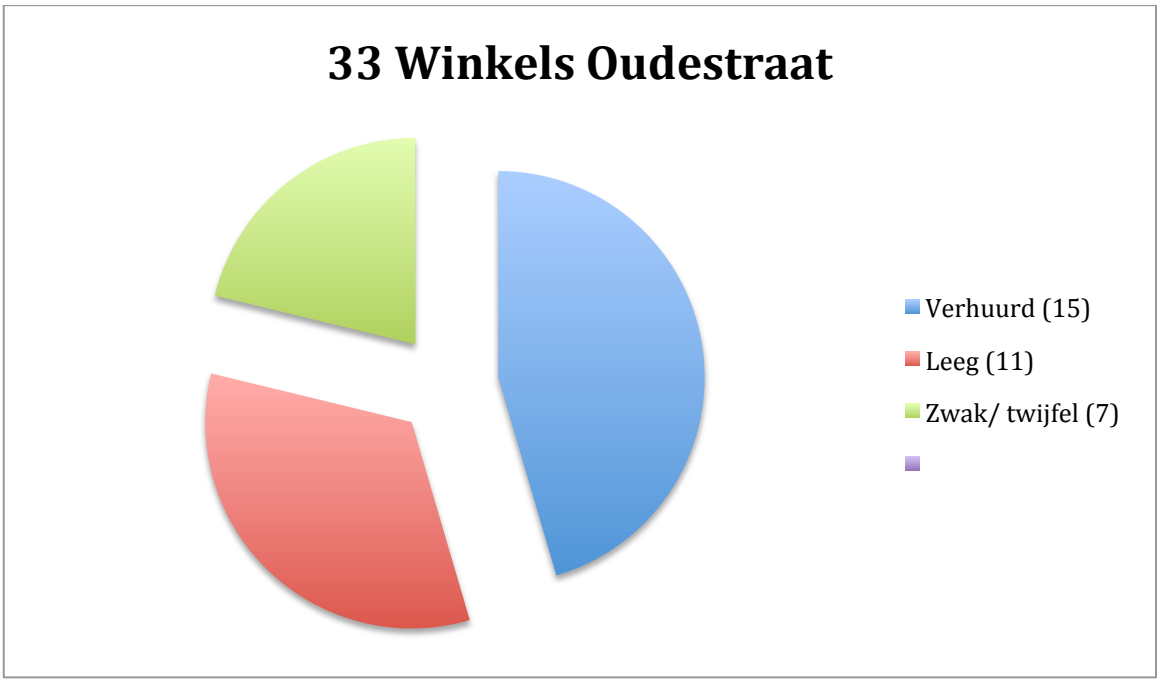
Om een betrouwbaar beeld te krijgen van het winkelbestand is het noodzakelijk om het bestand fysiek te inventariseren. Hiertoe zijn, gerekend vanaf de hoek Nieuwstraat, alle winkelpanden in de Oudestraat in kaart gebracht, zowel naar omvang als naar gebruik. Ook is (waar mogelijk) de eigendomssituatie in kaart gebracht. Bovendien is een analyse gemaakt van de huidige gebruikers, en de duurzaamheid daarvan.

*Het overzicht is als **bijlage A** integraal aan dit rapport toegevoegd.*

De analyse van de feitelijke situatie van de Oudestraat levert de volgende conclusies op:

- De Oudestraat in Neede telt, gerekend vanaf de hoek Nieuwstraat, ca. 45 panden, veelal met bovenwoning.
- 5 panden worden volledig bewoond.
- 7 panden hebben een horeca functie
- 33 panden worden/ werden als winkel gebruikt.
- Op dit moment (mei 2017) staan 11 van de 33 winkelpanden langdurig leeg. Daarmee bedraagt de directe winkelleegstand leegstand momenteel 33%. (Het over-all leegstandspercentage bedraagt 25%)
- Nog eens minimaal 7 (21%) winkels hebben een zwak/ onzeker/ tijdelijk profiel. Met hun vertrek zou de winkellegstand oplopen tot boven de 50%. (over all: 37%)
- Met uitzondering van Zeeman en Kruidvat zijn de traditionele landelijke filiaalbedrijven volledig uit het straatbeeld verdwenen. Onduidelijk is of deze filiaalbedrijven hun huurcontracten zullen verlengen.
- Het overgrote deel van de huidige winkels is gehuurd en wordt gerund door lokale, zelfstandige ondernemers.





De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat het Centrumplan Neede zijn vruchten afgeworpen heeft op de Borculoseweg, maar dat dit succes voorbij is gegaan aan de Oudestraat. Het winkelprofiel is daar onveranderd zeer zwak en als de latente en verkapte leegstand verdisconteerd worden, moet er bovendien rekening mee worden gehouden dat over enkele jaren ruim de helft van de winkelpanden leeg staat.

Om de Oudestraat een nieuwe impuls te geven heeft de gemeente Berkelland in 2011 de bestemmingseisen opgerekt. Binnen de bestemming “Centrum” werden voortaan ook niet-detailhandel-functies toegestaan: maatschappelijk, werk, bedrijven etc. Zes jaar later mag geconcludeerd worden dat ook deze versoepeling niet heeft geleid tot voldoende resultaat, ondanks het feit dat enkele panden binnen de nieuwe bestemming zijn gevuld, of gesloopt.

Minstens zo belangrijk is wellicht de vaststelling dat de meeste winkelpanden in de Oudestraat 250-400 m^2 (BG) groot zijn en qua omvang dus zijn toegesneden op het traditionele filiaalbedrijf. *En dat is precies de maatvoering van de categorie winkels die definitief uit het straatbeeld verdwijnt.*

De analyse van de bestaande situatie maakt het aannemelijk dat, bij ongewijzigd beleid, de spiraal naar beneden niet te stuiten is. Vraag en aanbod sluiten niet meer op elkaar aan. De (zeer beperkte) vraag is naar kleine, goedkope panden. Het aanbod bestaat echter uit (te) grote ‘filiaalpanden’. De match ontbreekt.

Het huidige gemeentelijke winkelconcentratiebeleid, in combinatie met de versoepelde bestemmingseisen, kloppen weliswaar in hun intentie, maar blijken onvoldoende te zijn om de leegstand duurzaam te bestrijden.

10. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de bedrijfsmakelaars.

Op dit moment worden 8 panden op de Oudestraat door bedrijfsmakelaars te huur/ te koop aangeboden. (Zie 18). In het kader van dit rapport is met elk van de betrokken makelaars gesproken. Zijn staan immers dagelijks in de vastgoedmarkt en bemiddelen tussen vraag en aanbod.

Twee vragen stonden bij de interviews centraal:

1. Is er sprake van enige reguliere belangstelling voor de aangeboden winkelpanden in de Oudestraat?
2. Is er een enig uitzicht dat de leegstaande panden nog verhuurd gaan worden?

De antwoorden waren uitgesproken, ondubbelzinnig en unaniem: er is geen enkele vraag van reguliere retailketens naar de aangeboden panden in Neede. Bezichtigingen vinden slechts zelden plaats, en dan uitsluitend met niet-reguliere huurkandidaten.

Ook over toekomstperspectief bestaat unanimiteit: de kans dat de leegstaande panden ooit weer regulier verhuurd zullen worden, wordt op ‘nul’ ingeschat. Van duurzaam herstel kan volgens de makelaars geen sprake zijn. De Oudestraat in Neede kent een structureel overaanbod van winkelpanden.

Hetzelfde sombere beeld wordt geschetst voor de beleggingsmarkt. Daar waar Needse winkelpanden 15-20 jaar geleden gemakkelijk en voor goede prijzen konden worden verkocht aan reguliere (externe) beleggers, is die markt volledig ingestort. Er is geen enkele professionele interesse meer voor winkelbeleggingspanden in risicovolle leegstandsgebieden als Neede. Op herstel mag niet gerekend worden.

Bij het bovenstaande zou het woord ‘reguliere’ telkens onderstreept moeten worden. Hiermee wordt bedoeld de verhuur aan landelijke of regionaal opererende winkelorganisaties, en de verkoop aan de professionele, externe beleggers.

11. Winkelvraag en aanbod in Neede; de visie van de winkeliers

In samenwerking met de Ondernemersvereniging Neede (OVN) zijn ook de winkeliers van de Oudestraat bij dit onderzoek betrokken. Dit is gebeurd middels een enquête (bijlage B) en persoonlijke interviews. 17 winkeliers hebben aan dit onderzoek meegewerkt.

De response laat deels een grote mate van overeenstemming zien:

- In lijn met de bedrijfsmakelaars zijn alle winkeliers (op 1 na) van mening dat de Oudestraat structureel meer winkels telt dan er in de toekomst ooit nog gevuld kunnen worden.

- Het overgrote deel van de winkeliers is eigenaar/ gebruiker van hun pand en reeds lang aan de Oudestraat gevestigd.

- Geen enkele gebruiker heeft aangegeven dat de revitalisatie van het Plein en de Borculoseweg een significant positieve omzetontwikkeling heeft veroorzaakt in de Oudestraat.

- De inschatting van de omzetontwikkeling voor de aankomende jaren wordt zonder uitzondering als ‘stabiel’ of ‘onzeker’ aangegeven. Geen enkele winkelier is verwacht een duidelijke groei.

- Alle winkeliers bestempelen de Oudestraat als onaantrekkelijk voor de klant. Lelijke gevels en lege winkels worden als hoofdoorzaak genoemd.

- Verpaupering dreigt.

- Met 1 uitzondering zijn alle ondervraagden van mening dat de gemeente te strikt vasthoudt aan de bestemming; een andere invulling lijkt onvermijdelijk.

De meningen op andere vragen lopen echter duidelijk uiteen:

- Gevraagd naar wat de verhuur van leegstaande panden in de weg staat, wordt deels gewezen naar (te) hoge huurprijzen. Anderzijds wordt gewezen op het gebrek aan lokale spelers, het gebrek aan kwaliteit en solvabiliteit (“gelukszoekers”) van nieuwe ondernemers. Ook het incomplete winkelaanbod, dat de straat oninteressant maakt, wordt herhaald genoemd.

- Als de (te) hoge huurprijzen een belemmering zijn, is de vraag gerechtvaardigd wat de zittende ondernemers een redelijk huurprijsniveau vinden. Deze vraag werd zeer uiteenlopend beantwoord, variërend van 0-75 Euro per vierkante meter. De meeste respondenten gaven aan ‘geen idee’ te hebben.

- De helft van de ondervraagden zou de functie wonen prominenter terug willen zien in de Oudestraat. De andere helft van de winkeliers ziet bij voorkeur de winkelinvulling gehandhaafd, maar ziet tegelijkertijd in dat dit waarschijnlijk niet realistisch is. “Alles is beter dan leegstand en verpaupering”.

- De meningen lopen het verst uiteen als gevraagd wordt naar suggesties voor mogelijke oplossingen. Die variëren van:

    1. Binnenhalen van enkele ‘trekkers’ zoals Hema of Action.
    2. Extra ingang Lidl voor meer levendigheid.
    3. Huurprijsverlaging.
    4. Meer groen/ leuker meubilair.
    5. Voorbeeld Delden: sfeer en beleving.
    6. Thematische aanpak: dorpsstraat met streekwinkels.

Het is lastig om verstrekkende conclusies uit deze ondervraging te trekken. Toch laat zich het volgende algemene beeld destilleren:

- De meeste winkeliers zijn druk bezig met hun eigen zaak.
- De toekomst wordt stabiel/ negatief ingeschat.
- Het probleem van het overaanbod aan winkels wordt algemeen onderkend, evenals de noodzaak om hier ‘iets aan te doen’. Over de mogelijke oplossing bestaat echter geen consensus.
- Initiatieven, voor zover die er zijn, zijn doorgaans individueel. Van een gezamenlijke visie/ aanpak is (al jarenlang) geen sprake.
- Ook de winkeliers denken vanuit de bestaande situatie: huidige panden, huidige gebruik.
- De vastgoedkennis bij winkeliers is zeer beperkt.

12. Oudestraat, recente ontwikkelingen

Het totale wegvallen van de reguliere verhuur, en de afwezigheid van perspectief op herstel, zou de indruk kunnen wekken dat er geen enkele beweging zit in de huur/ verhuur van winkelpanden op de Oudestraat. Dit is echter niet juist.

Op bescheiden schaal zijn er op de Oudestraat wel degelijk enkele recente transacties te melden, zoals bijvoorbeeld:

- **No 76**: Het voormalige ABN-pand is verkocht aan Andre Kox, die er zijn schoenmakerij heeft gevestigd.
- **No 61** Boutique Apiti Apatti heeft haar winkel geopend. Eigen gebruik/ eigendom (Simmelink)
- **No 71**: Fietsenhandel 2 en 4 Wielercentrum Neede opende in april 2017 een outletcenter in het voormalige Etos-pand.
- **No 41** Snackbar ’t Trefpunt van de mevrouw Lu opende in September 2016
- **No 46,** het voormalige Rabo/ Niessink & Partners-pand is gesloopt
- **No 48** is door Herbert Leussenkamp voor zijn Streekwinkel in gebruik genomen.
- **No 66** is door Vultink’s Glasdecoratie aangekocht en als cadeauwinkel in gebruik genomen.
- **No 40:** na het vertrek van de Zwarte Adelaar, een nieuwe tweedehandswinkel gevestigd.
- **No 30-36** Hier is een succesvolle samenwerking tot stand gekomen tussen boekhandel Cigo en de Bibliotheek.

Al deze initiatieven zijn als ‘niet regulier’ te kwalificeren. Het zijn ontwikkelingen die passen in de nieuwe realiteit van de retail in het internet-tijdperk. Kenmerkend voor de nieuwe Needse winkelinitiatieven:

1. Lokale huurders & kopers
2. Ondernemer is tevens winkelier.
3. Relatief veel start-ups zonder referentie (risicovol).
4. Kleinschalig.
5. Lage omzetten.
6. Lage huurprijzen/ koopsommen (zie ook 18).

Tot op zekere hoogte zou gezegd mogen worden dat, met de nieuwe winkels, de Oudestraat weer terug keert richting haar oorsprong: boodschappen doen en bescheiden winkelen, kleinschalig, goedkoop, en eigenaar-gedreven.

De nieuwe initiatieven zijn echter onvoldoende om het structurele overaanbod van verkeerd geproportioneerde (filiaal)winkelpanden weg te poetsen.

Ook de functie ‘wonen’, destijds een vitaal onderdeel van de Oudestraat, is nog niet wezenlijk teruggekeerd, althans niet op de begane grond.

13. Oudestraat: geen reparatie maar transformatie.

De leegstandsrapporten die voor deze studie zijn geraadpleegd proberen oplossingen te vinden voor hergebruik van de huidige winkelpanden. Ze gaan daarbij dus feitelijk uit van *reparatie*.

Dit uitgangspunt lijkt echter voorbij te gaan aan de realiteit:

- In de kleinere gemeenten zijn de reguliere winkelhuur- en beleggingsmarkt de facto opgehouden te bestaan.
- De Oudestraat is overbewinkeld: er staan meer winkelpanden dan er nu en in de toekomst nodig zijn.
- Er staan in de Oudestraat niet alleen teveel winkelpanden, maar deze panden sluiten ook niet meer aan op de nieuwe vraag. De leegstaande panden stammen uit het filiaal-tijdperk. Ze zijn verouderd en, vooral: te groot.
- Nieuwe initiatieven zijn beperkt, kleinschalig, lokaal, onzeker en goedkoop. Ze vragen om minder, kleinere en vooral ook goedkopere bedrijfspanden.

Het streven naar reparatie lijkt dan ook een illusie. In plaats daarvan zal de Oudestraat *getransformeerd* moeten worden naar een model dat recht doet aan vraag en aanbod anno 2017 en de jaren die volgen.

14. Paradigmashift: van leegstand naar leefbaarheid.

Bij de discussie over winkelleegstand in de kleinere dorpskernen wordt doorgaans uitgegaan van de aanname dat het sluiten van winkels de leefbaarheid van een dorp aantast. Dit is niet juist. De meeste dorpelingen kunnen tegenwoordig uitstekend leven met een beperkt winkelvoorzieningsniveau. Deze constatering, ook genoemd in het Rapport Droogh Trommelen & Partners (2013), is van groot belang:

Niet het vertrek van winkels, maar de leegstand die hiervan het gevolg is, tast de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp aan.

Een paradigmashift lijkt daarom een noodzakelijke voorwaarde om tot duurzame resultaten te komen:

In plaats van bestrijding van leegstand zou het gemeentelijk beleid in de toekomst gericht moeten zijn op de bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorpscentrum.

Deze cruciale verandering van uitgangspunt zou recht doen aan de werkelijke problematiek van de dorpskernen.

Uitgangspunt van beleid zou dus niet de restauratie van het onrepareerbare moeten zijn, maar een visie op de inrichting een toekomstbestendig, nieuw en vitaal dorpscentrum.

15. Visie op transformatie: back to the future

Abstraherend van de huidige feitelijke situatie, en het eventuele traject naar realisatie, is het zinvol om, bij wijze van gedachtenexperiment, een beeld te vormen van het gewenste dorpscentrum van Neede in, stel, 2025, met als uitgangspunten hierbij het nieuwe kernbegrippen: leefbaarheid en vitaliteit,.

Om aansluiting te vinden met de maatschappelijke, technologische en economische ontwikkelingen, zou de karakteristiek van de Oudestraat in het internettijdperk moeten veranderen van de derelicte monocultuur van het filiaalbedrijf naar een kleinschalige, levendige woon-werk-winkelstraat.

Hierbij is te denken aan de volgende kenmerken:

1. Minder winkelpanden.
2. Kleinere panden, geschikt voor lokaal initiatief.
3. Hybride combinaties van werken/ wonen voor kleine zelfstandigen.
4. Herintroductie functie wonen op de begane grond.
5. Ruimte voor groen.
6. Herstel gevel- en straatbeeld: terug naar het dorpse karakter.

Dit alles rondom de supermarkten, die als retail-ankers het primaire voorzieningenniveau van het dorp zullen schragen.

Feitelijk zouden het aanzien en de beleving van de Oudestraat in het internet-tijdperk weer grotendeels moeten terugkeren naar haar oorspronkelijke vorm: kleinschalig, dorps, met lokale winkels, horeca, afgewisseld met werken en wonen.

‘Back to the future’ dus. De duurzame leefbaarheid van de kern van Neede vereist een transformatie van de ‘filiaal-panden’ naar kleinere eenheden, geschikt voor gemixt gebruik en/of wonen.

De markt- en technologieontwikkelingen zijn nog in volle gang. De eindsituatie is nog niet bekend. Evenmin kan daarom precies bepaald worden hoeveel winkels er straks in de Oudestraat nodig zullen zijn, of welke andere vormen van gebruik. Toch kan de richting van de ontwikkeling met zekerheid bepaald

worden, en ook de vaststelling dat:

Het vasthouden aan de huidige (opgerekte) definitie 'centrum', zoals gehanteerd in het huidige bestemmingsplan, onvoldoende is om de leegstand op te lossen.

16. Transformatie en vastgoed.

In de periode na de crisis van 2008 is er in Nederland een grote leegstand ontstaan in kantoren en bedrijfsruimten. Om deze leegstand te lijf te gaan is, vooral in de Randstad, een groot aantal panden getransformeerd naar een ander gebruik. Kantoren zijn omgebouwd naar hotel, of (studenten)woningen. Leegstaande bedrijfshallen vonden een nieuw leven als hip restaurant. Ook zijn er veel panden gesloopt, om plaats te maken voor een woningbouw.

Dergelijke transformaties vereisen een aantal belangrijke randvoorwaarden:

1. De bereidheid van beleggers om af te schrijven. De ombouw van een kantoor naar een hotel vergt een grote investering, die alleen rendabel is als het lege 'donor-gebouw' voor een laag bedrag kan worden ingekocht. Na de crisis hebben veel professionele beleggers (en financierende banken) hun verlies genomen. Er is voor tientallen miljarden Euro's afgeschreven, waarna panden konden beginnen aan hun 'tweede leven'.
2. De aanwezigheid van economisch draagvlak voor de transformatie. De ombouw van een kantoor naar hotel of studentenhuis heeft immers alleen zin als er vraag is naar het nieuwe eindproduct.
3. De aanwezigheid van kapitaal en ontwikkelaars/ beleggers die bereid zijn te investeren
4. De bereidheid van de overheid om nieuwe bestemmingen toe te staan.

Deze vier noodzakelijke ingrediënten voor transformatie zijn echter in een krimpgemeente als Berkelland niet of nauwelijks voor handen:

1. De winkelpanden in de Oudestraat zijn doorgaans nog niet afgeschreven. Op dit belangrijke aspect wordt ingegaan in (19).
2. De grootstedelijke dynamiek ontbreekt. Het economisch draagvlak voor herontwikkeling is zeer beperkt en moet daarom op lokaal niveau gevonden worden.
3. Er is totaal geen bereidheid meer van externe ontwikkelaars/ beleggers om risicovol en grootschalig te investeren in kleine kernen. Uitsluitend lokale partijen blijven over.
4. De gemeente Berkelland houdt vooralsnog in de Oudestraat vast aan de bestemming "Centrum", die uitbreiding van de functie 'wonen' uitsluit.

Aangezien met zekerheid gesteld kan worden dat reparatie van de bestaande

leegstand onmogelijk is, en transformatie noodzakelijk en onvermijdelijk is, wordt de centrale vraag: hoe kan een transformatie van de dorpskern in een krimpgemeente gerealiseerd worden met alle genoemde beperkingen en zonder ‘hulp van buitenaf’.

17. Transformatie in de praktijk.

Een transformatie is een gedaanteverandering. De transformatie van de Oudestraat betreft de verandering/ herontwikkeling van de huidige winkelpanden en het gebruik ervan.

Alhoewel de noodzaak voor transformatie evident lijkt, is de uiteindelijke vorm/ invulling ervan nog onduidelijk. Er ligt immers nog geen concreet plan voor.

Het leefbaarheidscriterium en de nieuwe gebruikerskarakteristiek geven echter wel de richting aan van de verandering: terugkeer naar kleinschalige winkels, werken en wonen. *Deze beweging zou niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk gemaakt moeten worden, en gestimuleerd*.

De vraag nu is: hoe kan de beweging in deze richting gestimuleerd en gefaciliteerd worden? Wie is er aan zet, en welke rol kan de gemeente spelen bij de realisatie ervan?

In de praktijk is een transformatie een marktgedreven, economische handeling, uitgevoerd door private partijen, en gefaciliteerd door gemeentelijk beleid.

Bij een succesvolle vastgoedtransformatie wordt een nieuwe economische waarde gegeven aan incourant geworden vastgoed. Dit kan bijvoorbeeld door ander gebruik (kantoor wordt verbouwd tot woning), of sloop en nieuwbouw.

Belangrijk is daarbij de vaststelling dat transformatie doorgaans een zero-sum-game is: de winst van de een is het verlies van de ander. Of meer precies: de kosten van de verbouwingsinvestering moeten verdisconteerd zijn in de inkoopwaarde van het bestaande pand.

Een (hypothetisch) rekenvoorbeeld:

> Een winkelpand aan de Oudestraat staat lang leeg. Door gedeeltelijke sloop zou de tuin weer in gebruik kunnen worden genomen, en het hele pand zou daarmee tot een aantrekkelijke en ruime woning kunnen worden getransformeerd. De makelaar schat de waarde van die woning *na verbouwing* in op EUR 220.000, en de kosten van de sloop en verbouwing op EUR 120.000. Dit resulteert in een maximale inkoopwaarde van het bestaande pand van 220K -/- 120K = EUR

100.000

Het probleem ontstaat als, in dit geval, de eigenaar van het pand, of zijn makelaar, van mening is dat het leegstaande pand nog EUR 250.000 waard is. Op basis van deze koopsom is een economische transformatie niet mogelijk. De totale investering (250K + 120K = 370K) schiet immers ver uit boven de marktwaarde van de 'nieuwe' woning. Als de oude eigenaar in dit geval niet bereid is om fors af te schrijven, gebeurt er niets en blijft zijn pand dus leegstaan.

Transformatie en (af)waardering van vastgoed zijn daarom nauw met elkaar verbonden.

Op de vraag hoe het is gesteld met de waardering van winkelpanden in de Oudestraat wordt in het onderstaande ingegaan.

18. Waardering winkels Oudestraat: facts & alternative facts

Op het moment van schrijven van dit rapport worden er 10 panden in de Oudestraat te huur/ te koop aangeboden. De commerciële activiteiten zijn uitbesteed aan een viertal NVM-Makelaars, die 8 panden online adverteren op Funda, het alom gebruikte NVM-platform voor vastgoed.

Geïnteresseerde kandidaat kopers of –huurders vinden hier de volgende gegevens:

Huisnummer	**Pand**	**m^2**	**Vraaghuur/ m^2**	**Vraagprijs**	**Makelaar**
37-39	Ex Kruidvat	450	**100 - 125**		Cushman
40	Oxalis	200	**75**		Scheers & Roes
57-59		165	**60**	**299.000**	Euverman
71	Ex Etos	307	**80**		Hulshof
73	Van Sark	130		**229.000**	Scheers & Roes
75	Batist			**205.000**	Thoma Post
77	Tuunte	240	**75**		Scheers & Roes
83	Vd Bunt	400	**90**		Scheers & Roes

Wat hierbij direct in het oog springt is dat de gevraagde huurprijzen (EUR 60-120 per m^2) nauwelijks lager zijn dan 10 jaar geleden. Alsof er sindsdien niets gebeurd is, en alsof er geen sprake is van 50% leegstand.

Vraagprijzen en werkelijke prijzen kunnen fors uiteenlopen. Daarom is het zinvol om op zoek te gaan naar de prijsniveaus van de daadwerkelijk gerealiseerde transacties.

Die analyse levert totaal andere cijfers op:

Huisnummer	**Pand**	**m^2**	**Vraagprijs**	***Gerealiseerd***	
76	Ex ABN	ca. 200	325.000	**ca. 125.000**	Incl. woning
66	Vultink	ca. 250	?	**ca. 80.000**	Incl. woning
71	Ex Etos	307	80/m^2	**ca. 20/m^2**	
40	Ex Adelaar		75/m^2	**ca. 16/m^2**	

Vastgesteld kan worden:

- Er zijn wel degelijk enkele recente transacties in de Oudestraat te melden. Deze transacties zijn echter gedaan op een prijsniveau dat 60-80% onder de officieel genoemde (vraag)prijzen ligt.
- De nieuwe kopers/ huurders voldoen precies aan het profiel van het post-filiaal tijdperk: lokale ondernemers, start-ups, kleinschalig en laagdrempelig.
- De nieuwe kopers/ huurders opereren binnen de (winkel)eisen van het bestemmingsplan.
- De daadwerkelijk gerealiseerde prijzen voldoen aan de transitie-kenmerken: De oude eigenaren namen hun verlies. De nieuwe gebruikers kochten/ huurden goedkoop in en investeerden in verbetering.

Deze vaststellingen leiden tot de volgende belangrijke conclusies:

1. *De voor transformatie noodzakelijke afwaardering van het vastgoed is in de Oudestraat reeds in gang gezet. De realiteit daalt in.*
2. *Een nieuwe 'winkelinvulling' van bestaande panden is (op beperkte schaal) mogelijk, mits op substantieel lagere prijsniveaus.*
3. *Er is sprake van een enorme 'reality-gap' tussen de officieel gehanteerde vraagprijzen en de daadwerkelijk gerealiseerde prijzen. Het besef van waardevermindering is blijkbaar nog niet algemeen doorgedrongen en geaccepteerd.*
4. *Van 'transformatie' is nog geen sprake. Het hergebruik beperkt zich binnen de beperkende functie 'detailhandel'.*

19. Waardering winkelvastgoed Oudestraat, een nadere analyse

De waarde van een woning wordt bepaald door vraag en aanbod, waarbij de koopkracht en het leenvermogen van de koper een belangrijke rol spelen. Daarom heeft de huidige lage rentestand een positief effect op de huizenmarkt

en de prijsontwikkeling; de lage maandlasten van een hypotheek zorgen er enerzijds voor dat kopen vaak goedkoper is dan huren, en anderzijds dat een hogere hypotheek kan worden aangegaan. Dit gegeven verklaart de snel toenemende woningprijzen in gebieden met een krap woningaanbod (vooral Randstad). Het verklaart ook waarom het aantal verkochte woningen in Neede weliswaar sterk is toegenomen, maar, door het nog steeds grote aanbod, de prijsstijging grotendeels achterwege is gebleven.

De prijsvorming ligt compleet anders voor zakelijk vastgoed, zoals winkels, kantoren en bedrijfshallen. Dit zijn geen woningen voor eigen gebruik, maar, door hun aard, beleggingsobjecten. Ze worden gekocht door beleggers, voor wie niet het woongenot doorslaggevend is, maar het rendement op hun investering.

De waarde van een beleggingsobject wordt daarom bepaald door de huurinkomsten en het leegstandsrisico. Vooral het leegstandsrisico is een bepalende factor; een onverhuurd pand brengt immers geen geld op, maar kost geld.

Een belegger wordt in de Oudestraat geconfronteerd met de volgende gegevens:

- *De boven de winkelruimten gelegen woningen zijn zonder uitzondering goed verhuurd (laag leegstandsrisico).*
- *Het leegstandsrisico voor de winkels is echter enorm. Potentiële huurders zijn bijzonder schaars en zwak.*
- *Bovendien draaien de 'nieuwe' huurders lage omzetten. Hierdoor zijn ze niet in staat om 'ouderwetse' huurprijzen te betalen.*

Door de grote leegstand en het ontbreken van de traditionele, langjarige huurcontracten met landelijke filiaalbedrijven, is de Oudestraat volstrekt oninteressant geworden voor professionele winkelbeleggers.

Voor de nieuwe, lokale kopers ligt de situatie echter anders. Door goedkoop in te kopen kan de kleinschalige, plaatselijke ondernemer waarde creëren in zijn/ haar eigen pand.

Dit gegeven lijkt volledig te zijn verdisconteerd in de gerealiseerde kooptransacties (Oudestraat 66 & 77). Beide panden beschikken over een bovenwoning, met een huurinkomsten van EUR 7.000 – 10.000 per jaar.

Kijkend naar de daadwekelijk gerealiseerde koopsommen, kan berekend worden dat die uiteen valt in:

- 10-12 x de jaarhuur voor de verhuurde woning; een net, marktconform rendement.

- Nihil voor de winkelruimte.

Ofwel:

De winkelruimte is in de daadwerkelijk gerealiseerde transacties nagenoeg volledig naar 0 afgeboekt. De verkopers hebben hun verlies genomen. De kopers hebben hiermee een nieuwe economische basis gekregen om het pand een tweede leven te geven.

Hetzelfde geldt feitelijk voor de daadwerkelijk gerealiseerde huurprijzen. Met ca. EUR 16-20 per m^2 liggen die op een symbolisch niveau: de kleine bovenwoning in de Oudestraat levert tegenwoordig meer huur op dan de grote winkelruimte.

Menig geïnterviewde was van mening dat de gerealiseerde prijzen niet realistisch waren, of zelfs op executie-niveau lagen. Deze mening is echter niet te onderbouwen. Er was immers in geen enkele transactie sprake van executie, of anderszins gedwongen verkoop/ verhuur. Integendeel: in alle 4 geregistreerde gevallen hebben koper/ verkoper en huurder/ verhuurder elkaar ongedwongen gevonden. De prijzen zijn na normale onderhandeling tot stand gekomen en reflecteren daarmee blijkbaar het nieuwe marktniveau.

De conclusie lijkt daarom gerechtvaardigd dat, wensdenken en officiële vraagprijzen ten spijt, de waarheid inmiddels komt bovendrijven: bestaande winkelruimte in de Oudestraat heeft zijn intrinsieke waarde nagenoeg geheel verloren. De enige resterende factor van waarde is de verhuurde bovenwoning.

Deze constatering is een hard gelag voor de pand-eigenaren. Het zal ongetwijfeld nog enkele jaren duren voordat dit nieuwe inzicht post heeft gevat.

20. Uitzonderingen op de regels?

De conclusie dat de waarde van bestaande winkelruimte op de Oudestraat nagenoeg nihil is, lijkt weersproken te worden door enkele recente transacties in de directe omgeving.

Een voorbeeld hiervan is:

Borculoseweg 13-17
Gall & Gall, Etos, Electroworld
Verhuurd voor ca. **EUR 115** per m^2

De verklaring voor deze hoge huurprijs is als volgt:

- Huurders zijn (franchisenemers) van landelijk ketens, in de primaire sector, met een bewezen omzetpotentieel.
- De panden bevinden zich aan de Borculoseweg, die door het Cenrumplan Neede is opgewaardeerd tot kerngebied voor ‘boodschappen doen’.
- De winkelpanden zijn nieuw, efficiënt en op maat gemaakt voor de huurders.
- De huurprijs is weliswaar bekend, maar niet de incentives die door de ontwikkelaar aan de huurders zijn gegeven.

Voor de vele bestaande panden in de Oudestraat, waar zich de leegstand concentreert, biedt deze uitzonderingen helaas geen soelaas.

21. Afschrijving alleen niet onvoldoende.

De vaststelling dat de voor transformatie vereiste afschrijving in de Oudestraat inmiddels in gang is gezet, en dat enkele lokale winkeliers zich hier hebben gevestigd, zou tot de verwachting kunnen leiden dat, uiteindelijk, de leegstand op de Oudestraat zich vanzelf oplost.

Deze veronderstelling is onjuist. Het aanbod van bestaande winkelpanden veel groter is dan de lokale vraag. En belangrijker: door aard en omvang sluiten bestaande panden niet meer aan op de nieuwe vraag.

Afschrijving is een dus belangrijke randvoorwaarde voor transformatie van panden, maar onvoldoenden om het leegstandsprobleem op te lossen. Er zal meer moeten gebeuren.

De gesprekken met de lokale makelaars onderstrepen de stelling dat er in de Oudestraat sprake is van een structureel overschot aan winkelpanden. Tegelijkertijd geven zij aan dat er nog steeds vraag is naar goedkopere huur- en koopwoningen, ook in het centrum van Neede. Alle woningen boven de winkels worden snel en goed verhuurd. Conversie van winkelpanden naar woningen wordt daarom kansrijk geacht, en daarom de moeite van het onderzoeken waard. Ook de combinatie wonen/ werken behoort volgens de makelaars tot de nieuwe mogelijkheden, mits de panden erop aan worden gepast.

Echter: deze vaststellingen wordt steevast gevolgd door de mededeling dat herontwikkeling in deze richting onmogelijk is vanwege het bestemmingsplan en het beperkte aantal wooncontingenten.

De status quo wordt hierdoor in stand gehouden.

22. Knelpunt Overheid: regelgeving versus transformatie

Maatschappelijke en economische veranderingen worden gedreven door krachten die buiten de invloedssfeer van de overheid liggen. De rol van de overheid beperkt zich tot stimuleren, faciliteren en, waar nodig, reguleren of verbieden.

Met de gedane investeringen, het versoepelen van de bestemmingsplaneisen, en het winkelconcentratiebeleid heeft de gemeente voor de Oudestraat, in bestuurlijke zin, gedaan wat het kon. Deze instrumenten, zoals ook aanbevolen in de diverse rapporten, zijn in de afgelopen 6 jaar echter onvoldoende gebleken om het tij blijvend te keren: het beperkte aantal nieuwe vestigingen was ontoereikend om het aantal winkelsluitingen (o.a. Markskramer, Van Sark, Mooi, slager, bakker) te compenseren. Hierdoor is de leegstand per saldo verder opgelopen.

Deze trend zet door. Uit de interviews met de winkeliers mag worden afgeleid dat ook in de komende jaren meer winkels zullen sluiten dan er bij komen.

De bevindingen van dit rapport geven de verklaring voor dit gebrek aan resultaat: met 33 winkelpanden is de Oudestraat anno 2017 ernstig overbewinkeld. Bovendien is er een mismatch tussen de (beperkte) vraag en (grote en verkeerde) aanbod. In dat geval missen stimulerende maatregelen en versoepelde bestemmingseisen hun effect: niemand koopt of huurt een schoen die hem niet past.

Een ander knelpunt kan mogelijk ontstaan rondom het winkelconcentratiebeleid. De noodzaak om de winkels in het centrum te concentreren lijkt evident. Maar het is volstrekt onvoldoende; zelfs in het theoretische geval dat alle huidige Needse buiten-centrum-winkels verplicht zouden worden om naar de Oudestraat te verhuizen, zou het leegstandsprobleem niet zijn opgelost.

In de toekomstige ‘verkleinde’ dorpskern zal daarom nadrukkelijk plaats moeten zijn voor de conversie van winkelpanden naar woning. Het zal zelfs gestimuleerd moeten worden. In deze context zou, als dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt, eveneens sloop in het conversieprogramma opgenomen moeten kunnen worden.

Echter, als een starre focus op het winkelconcentratiebeleid ertoe zou leiden dat de hernieuwde ontwikkelfunctie ‘wonen’ uit het centrum wordt geweerd, wordt het paard achter de wagen gespannen.

In deze samenhang moet ook de problematiek rondom de beperkte wooncontingenten als mogelijk knelpunt genoemd worden. In tegenstelling tot sommige direct omliggende gemeenten is Berkelland, als krimpgemeente, zeer beperkt in haar mogelijkheden om nieuwe woningen te laten ontwikkelen.

Maar om de (toekomstige) leefbaarheid veilig te stellen is in de Oudestraat juist de uitbreiding/ herintroductie van de functie ‘wonen’ onvermijdelijk en noodzakelijk. Ook hier geldt: als het wooncontingentenbeleid de dynamiek uit de markt haalt en ertoe leidt dat conversie feitelijk onmogelijk is, wordt het paard achter de wagen gespannen.

Kortom: de herinrichting van de dorpscentra vergt, zeker in krimpgemeenten, een transformatie die niet altijd ondersteund lijkt te worden door bestaande wet- en regelgeving. Gezocht zal moeten worden naar mogelijkheden om, binnen de beperkingen, de noodzakelijke transformatie alsnog op gang te brengen.

23. Pleidooi: ontwikkel visie op inrichting dorpskernen

De Quickscan Detailhandel Hoofdkernen Achterhoek (2014) stelt dat vooral de kleinere gemeenten doorgaans geen beleidsvisie hebben ontwikkeld op de vraag hoe om te gaan met de toenemende leegstand in de dorpskernen. Dit lijkt ook voor de gemeente Berkelland te gelden.

Tegelijkertijd kan vastgesteld worden dat ook de ondernemers in de Oudestraat geen werkbare en eensluidende visie hebben op de toekomst van de Oudestraat.

Omdat noch de gemeente, noch de ondernemers een visie hebben op de toekomstige inrichting en gebruik van het dorpscentrum, is er sinds enige jaren feitelijk sprake van een status quo, een stilstand in denken en doen. Stilstand is echter ook in dit geval achteruitgang. De stagnatie leidt onvermijdelijk tot verdere toename van de leegstand en tot verdere erosie van de leefbaarheid van het dorp.

Door de afwezigheid van een visie ontbreekt ook de belangrijke regierol die de gemeente zou kunnen en moeten spelen bij een van haar hoofdtaken: het handhaven en het herstel van de leefbaarheid van haar dorpskernen.

Niets doen is dus geen optie. Dit rapport is daarom een pleidooi aan de gemeente Berkelland om een visie te ontwikkelen voor het ruimtelijk beleid in haar dorpskernen. Een visie waarin heel expliciet de toekomstige leefbaarheid van de dorpskern centraal staat. In deze beleidsvisie zal onvermijdelijk ook een opening moeten maken voor de functie wonen.

Met de ontwikkeling van een dergelijke visie zou de gemeente niet alleen aangeven dat ze de maatschappelijke en economische veranderingen onderkent, maar ook richting en zuurstof geven aan transformatie-initiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Dit aspect mag niet onderschat worden: op dit moment wordt, in de wetenschap dat er ‘niets mag’, geen enkel transformatie-initiatief genomen. Er wordt niet eens aan gedacht.

Als aanloop naar een uitgewerkte beleidsvisie zou er wellicht gekozen kunnen worden voor een beperkt proeftraject. In dat geval zou de Oudestraat als testcase kunnen worden gebruikt. Van cruciaal belang is hierbij dat de gemeente Berkelland het voortouw neemt, dit ook kenbaar maakt, zich open stelt voor nieuwe initiatieven en partijen uitnodigt om aan de realisatie mee te werken.

De inhoud van dit rapport zou daarbij als startpunt kunnen dienen.

24. Conclusies en aanbevelingen

Door de realisatie van het Centrumplan Neede zijn het dorpsplein en de Borculoseweg succesvol gerevitaliseerd. Het gemeentelijke beleid heeft echter tot op heden geen oplossing kunnen bieden voor de winkelleegstand in de Oudestraat. Ook de ondernemers hebben geen eensluidende visie op de vraag hoe om te gaan met de leegstand.

Door de opkomst van het internet verandert het winkellandschap snel en ingrijpend. Het lokale voorzieningenniveau zal afnemen. In de toekomst zullen de supermarkten een centrale rol spelen, aangevuld met een beperkt aantal lokale, kleinschalige, primaire winkels.

De Oudestraat telt momenteel ca. 45 panden waarvan er 33 als winkel worden gebruikt. Van die winkels staan er momenteel 11 leeg (33%) en minimaal 7 (21%) van de nog functionerende winkels hebben een onzeker profiel.

Zonder ingrijpen dreigt de leegstand in de komende jaren verder op te lopen naar 50%. Deze leegstand is structureel. De leefbaarheid van het dorpskern dreigt hierdoor duurzaam ontwricht te worden.

De Oudestraat in Neede telt beduidend meer winkels dan er nu en in de toekomst nodig zijn. Bovendien sluiten aard en omvang van de bestaande winkelpanden niet meer aan op gebruikseisen van het internet-tijdperk. Ze zijn verouderd, te groot en te duur. Er is geen vraag meer naar dit soort panden.

Het huidige gemeentelijk beleid is feitelijk gericht op reparatie van de winkelleegstand. Dit is illusoir.

Een afname van het aantal winkels en het voorzieningenniveau leiden niet tot afname van de leefbaarheid. Zichtbare leegstand en het hiermee gepaard gaande gevoel van verloedering doen dat wel. Daarom verdient het aanbeveling om de ‘leefbaarheid’ van de dorpskern tot nieuw uitgangspunt van gemeentelijk beleid te maken.

Om de toekomstige leefbaarheid van de Needse dorpskern veilig te stellen is transformatie onvermijdelijk. Het moet mogelijk worden om overbodige winkelpanden op andere manieren te gebruiken, te verkleinen, te slopen of te herontwikkelen. De functie ‘wonen’ moet kunnen terugkeren in de Oudestraat.

Om panden succesvol te transformeren is doorgaans eerst een afwaardering noodzakelijk. Een analyse van recente transacties leert dat dit proces reeds in gang is gezet. Hiermee creëren de private partijen de eerste belangrijke voorwaarde voor transformatie.

Een tweede essentiële voorwaarde voor transformatie is medewerking en sturing van de overheid. Afwaardering alleen lost niets op als er geen plan is en alternatief gebruik niet wordt toegestaan. Hier hapert het. Voor de Borculoseweg kon een concreet invullingsplan worden uitgewerkt. Voor de Basismarkt/ dorpsplein ook. Voor de Oudestraat niet. De ingezette omgevingsverbeterende investeringen waren nuttig, zichtbaar en goed, maar hebben niet de gehoopte spin-off tot gevolg gehad; het aantal stoppende winkeliers was (en blijft) groter dan het aantal nieuwkomers.

Het verdient daarom aanbeveling dat de gemeente Berkelland een beleidsvisie ontwikkelt ten aanzien de toekomstige inrichting van haar dorpskernen en, hieraan gekoppeld, een nieuw vastgoedbeleid.

In deze beleidsvisie zou de kernkwaliteit en de leefbaarheid van het dorpscentrum centraal moeten staan. De functies wonen, werken en winkelen moeten in de Oudestraat weer samen kunnen gaan. Op kleinere schaal. Net als vroeger.

De problematiek inzake de wooncontingenten zou in dit proces betrokken moeten worden. Ook het huidige winkelconcentratiebeleid zou, waar nodig, in lijn gebracht moeten worden met de nieuwe visie.

Door de noodzaak tot transformatie te erkennen en private initiatieven daartoe actief te stimuleren, zou de gemeente Berkelland, in haar rol als facilitator, een cruciale rol kunnen spelen bij de duurzame herinrichting van de Oudestraat en daarmee het centrum van Neede.

Als aanloop naar een beleidsvisie kan er voor gekozen worden om van Oudestraat een testcase te maken. Van belang daarbij is dat de gemeente

Berkelland het initiatief neemt. Als facilitator nodigt de gemeente de relevante partijen uit om aan het veranderingsproces mee te werken. Regie, sturing en kennis van de vastgoedmarkt zijn hierbij van belang.

Bijlage:

A: Overzicht Winkelpanden
B: Enquête

N.J. ter Mors
Neede
Juni 2017

Ruimte voor kwaliteit

Onderweg naar wendbaar woonbeleid



Plan van Aanpak
2018

28 november 2017

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave 2
2. Inleiding 3
3. Analyse migratiestromen inwoners Berkelland 4
4. Inspelen op veranderingen 6
5. Op weg naar een wendbaar woonbeleid 8
6. Welke stappen hebben we al gezet met het woonbeleid? 10
7. Acties wonen 2018 (en verder…) 12

2. Inleiding

We zitten in een periode van demografische verandering. Het aantal inwoners daalt, onze inwoners worden ouder en er worden minder kinderen geboren. Het is van belang dat we, ondanks deze veranderingen, ervoor zorgen dat inwoners in Berkelland prettig kunnen (blijven) wonen en dat ze de woning kunnen vinden in Berkelland waar zij behoefte aan hebben. Met het plan van aanpak wendbaar woonbeleid willen we ervoor zorgen dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling als om transformatie mogelijk te maken. Zo kunnen we zo goed mogelijk inspelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

Investeren in kwaliteit en ruimte
Om prettig te kunnen wonen en leven in een dorp of buurt is niet alleen de woning van belang. Er zijn veel factoren die de leefbaarheid van een gebied of dorp (kunnen) beïnvloeden. Denk hierbij aan:

- de kwaliteit van het wonen en de directe woonomgeving;
- het gevoel van veiligheid en de aanwezigheid van sociale cohesie;
- de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen, zoals scholen, winkels, zorg, bereikbaarheid;
- werkgelegenheid;
- en meer! Voor iedere individu zijn er andere factoren die effect (kunnen) hebben op de leefbaarheid.

Om al deze leefbaarheidsfactoren op peil te houden zal geïnvesteerd moeten worden in kwaliteit en vitaliteit van de dorpen, in de voorzieningen, het verenigingsleven, in woningen en in de openbare ruimte. De Uitvoeringsagenda Demografische Verandering laat een overzicht zien van veel concrete acties waar de gemeente actief mee aan de slag is of gaat. Deze acties hebben als doel investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in onze kernen en het buitengebied ook in de toekomst goed te houden. Een van de leefbaarheidsfactoren is de kwaliteit van wonen.

Wendbaar woonbeleid
Er moet ruimte blijven voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit nu dat extra woningbouw, die ondanks de verminderopgave ontstaat, niet leidt tot een directe verminderopgave op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een extra sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguitval zichtbaar wordt in delen van de kern. Hiermee kan worden voorkomen dat tegenvallers bij de verminderopgave nu geen invloed hebben op de transformatieopgave van bestaande woningen, leegstaande winkelcentra en belangrijke vastgoed in de komende periode.

Indeling
In het volgende hoofdstuk wordt eerst een analyse gegeven van de verhuisstromen van en naar Berkelland van de afgelopen tien jaar. Daarna wordt het wendbaar woonbeleid verder uitgelegd. In de hoofdstukken daarna staan de concrete acties op het gebied van wonen van de afgelopen periode en het komende jaar beschreven. Deze acties zullen bijdragen aan meer wendbaar woonbeleid, waardoor onze inwoners nu en in de toekomst met plezier wonen in Berkelland.

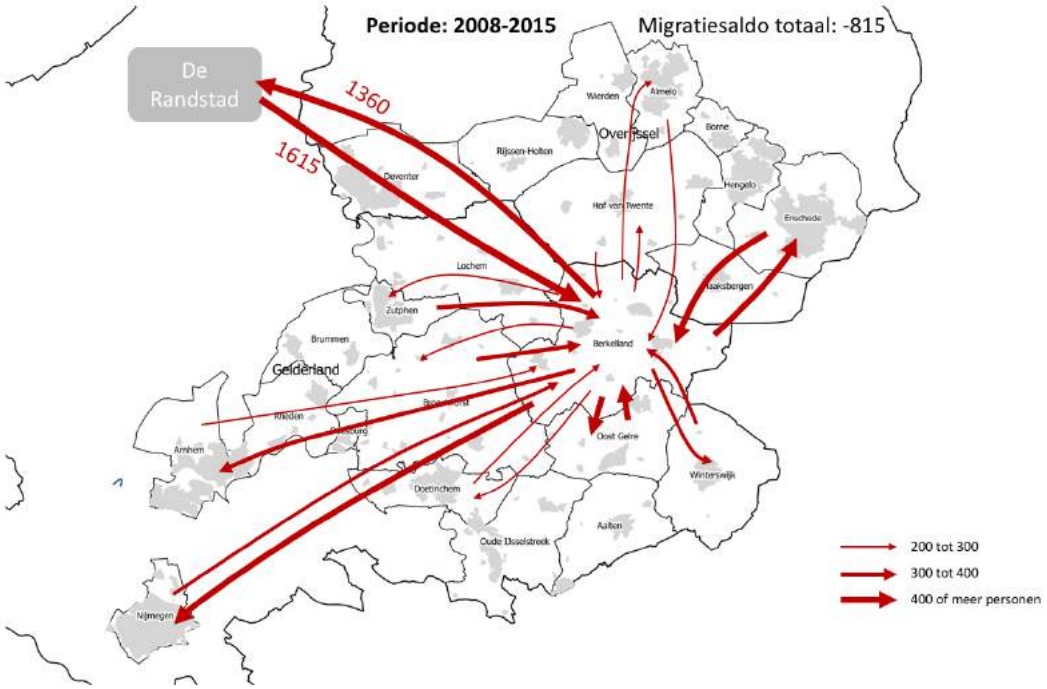
3. Analyse migratiestromen inwoners Berkelland

Het bevolkingsaantal wordt naast geboorte en sterfte ook beïnvloed door migratie. Migratiebewegingen tussen gemeenten zijn overal in Nederland waar te nemen en historisch gezien zijn deze er altijd geweest. Dit is ook in Berkelland het geval.

Vertrek versus vestiging afgelopen tien jaar
Als we de afgelopen tien jaar terug kijken zien we dat er in een groot deel van de jaren er meer mensen vertrokken dan zich hier vestigden. Het ene jaar verschilde wel weer met het andere jaar. Kijken we bijvoorbeeld naar het jaar 2015, zijn er meer mensen die zich vestigen in Berkelland. De plus heeft te maken met de grote groep jonge Ama´s die zich in deze periode vestigen in Berkelland. Zij vertrokken eind 2016 weer, waardoor deze groep uiteindelijk niet zorgt voor een definitieve plus. We zien als algemene trend dat in Berkelland door de jaren heen meer mensen vertrekken dan vestigen.

Migratie ontwikkeling in Berkelland 2006 t/m aug. 2017	Vestiging totaal	Vertrek totaal	totaal
2006	1399	1610	-211
2007	1405	1535	-130
2008	1393	1475	-82
2009	1307	1503	-196
2010	1227	1386	-159
2011	1351	1317	34
2012	1301	1386	-85
2013	1277	1321	-44
2014	1261	1512	-251
2015	1490	1342	148
2016	1362	1479	-117
t/m aug 2017	972	974	-2

Waar gaan onze inwoners heen?
Als je naar de afgelopen tien jaar kijkt zijn er twee belangrijke typen bewegingen te zien die zich veel voordoen, de trek naar stad en de trek naar buurgemeenten. De cijfers geven een totaal weer van de periode 2008-2015. Jaarlijks is de verhuisstroom (bijvoorbeeld naar de Randstad) daardoor relatief klein. Hieronder ziet u dit in kaart weergegeven:



Jongerentrek naar de steden
Een grote migratiestroom vindt plaats naar steden als Enschede, Nijmegen, Arnhem en Almelo. Hierbij gaat het vooral om jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. In totaal is ook de voornaamste groep vertrekkers naar buiten Berkelland de groep jongeren tussen 15-25 jaar. Onderstaande tabel geeft het saldo vertrek/vestiging weer over de volledige periode van 2008 t/m 2015.

Berkelland 2008-2015	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	eindtotaal
Saldo vertrek/vestiging	365	-1425	110	250	-40	-80	-815

Deze migratie hangt samen met logische stappen passend bij de levensfase: het volgen van een (vervolg)opleiding en/of de wens om in een stad te wonen en te werken. Het vertrek van jongeren is door een landelijke gemeente als Berkelland (bijna) niet te beïnvloeden. Een beperkt deel van deze groep keert vervolgens weer terug naar Berkelland. Bij 25- tot 40-jarigen en 40- tot 65-jarigen, oftewel starters en gezinnen, is er dan ook sprake van een licht positief migratiesaldo.

Trek naar de buurgemeenten
Migratie van en naar de gemeente Berkelland vanuit buurgemeenten vindt in kleine aantallen per jaar plaats. Het grootste aantal vertrekkers zijn toch de jongeren die naar de grote stad vertrekken. Ten opzichte van de buurgemeenten is het migratiesaldo deels negatief (meer vertrekkers dan vestigers), zoals bij Oost Gelre en Haaksbergen, en deels positief, zoals bij Bronckhorst en Lochem. Een deel van deze bewegingen hebben verband met een voorziening die net over de grens ligt, zoals het verpleeghuis in Groenlo. Dit zie je in onderstaande tabel. Een grote groep vertrekkers zit in de leeftijdscategorie 65-85 en 85+.

Berkelland 2008-2015	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	eindtotaal
Buurgemeenten saldo	65	-120	-25	5	-100	-85	-240

Berkellanders verhuizen maar relatief weinig naar gemeenten in de regio Achterhoek, maar wat meer dan gemiddeld naar gemeenten buiten de Achterhoek, dit ligt ook aan onze ligging.

Verhuizingen	Eigen gemeente	Regio Achterhoek	Buiten regio Achterhoek
Aalten	60%	17%	23%
Doetinchem	58%	13%	29%
Winterswijk	61%	10%	29%
Oude IJsselstreek	60%	18%*	23%
Oost Gelre	56%	15%	29%
Berkelland	59%	9%	33%
Bronckhorst	49%	17%*	34%
Regio Achterhoek	58%	13%	29%

Verder onderzoek
Er zal in de eerste helft van 2018 verder onderzoek plaatsvinden om te kijken wat de daadwerkelijke reden is van inwoners om te verhuizen vanuit en naar Berkelland. Dit zal uitgevoerd worden door middel van onder meer een enquête onder de verhuizers. Het kadaster is hiervoor gevraagd om dit onderzoek te begeleiden.

4. Inspelen op veranderingen

Berkelland wil op tijd inspelen op de demografische veranderingen.
De Vooruitblik demografische verandering geeft aan welke opgaven de komende jaren op ons afkomen. Deze kernopgaven hebben een onderlinge samenhang en gaan over:

1. Goede zorg voor onze ouderen
2. Een toekomstige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie.
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur.
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag

In de Uitvoeringsagenda staan concrete acties om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden.

Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst
Deze opgave is in de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 ook voor een groot deel uitgewerkt voor nieuwbouw, bestaande woningvoorraad, betaalbaar en beschikbaar, wonen en zorg, huisvesting met aandacht, en energie en klimaat.

De lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020
De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020. Aanleiding hiervoor was de nieuwe Woningwet 2015. Deze wet bepaalde dat prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders alleen mogelijk zijn als er een door de gemeenteraad vastgesteld actueel beleidsdocument is over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.
In deze lokale woonagenda staat wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. In bijlage 1 staat wat hierover is afgesproken voor het verminderen van het teveel aan nieuwbouw, de vernieuwing van de woningvoorraad en transitie van vastgoed.

Provincie stelt de koers wonen in Gelderland vast: Ruimte voor goed wonen.
De provincie Gelderland heeft met de notitie ‘Ruimte voor goed wonen’ de koers in november 2017 voor Wonen vastgesteld. De vastgestelde koers is niet nieuw, het is een doorontwikkeling van een al ingeslagen weg.

Samen behoeften in beeld brengen
De opgave staat centraal: een goede plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst. De afspraken die daaruit voortkomen, bijvoorbeeld over nieuwbouwaantallen zijn slechts een middel en geen doel op zichzelf.
De provincie constateert dat in alle andere regio’s de vraag naar nieuwe woningen zo groot is dat er huizen bijgebouwd zullen worden. De Achterhoek is hierbij de uitzondering. Daar wordt vooral ingezet op verduurzaming en aanpassingen van bestaande woningen en zullen sporadisch nog nieuwe woningen worden toegevoegd.

Regionaal maatwerk en flexibiliteit
Gemeenten zijn als eerste aan zet om aan de slag te gaan. De woningmarkt is vooral lokaal en gemeenten hebben het beste zicht op de opgave en de andere samenwerkingspartijen. Regionale samenwerking heeft meerwaarde. Gemeenten hebben een vergelijkbare opgave en concurrentie is daarom ongewenst. De rol van de provincie blijft nadrukkelijk liggen op deze regionale schaal. De provincie blijft sturen op afspraken tussen gemeenten over omgaan met projecten en ontwikkelingen op de woningmarkt die een regionale impact hebben. De afgelopen jaren is met Regionale Woonagenda’s invulling gegeven aan samenwerking in de Gelderse regio’s.

Andere samenwerkingsverbanden
Regionale samenwerking betekent niet dat er strikt aan de regiogrenzen moet worden vastgehouden, ook andere samenwerkingsverbanden zijn mogelijk. Berkelland zal daarom de gevolgen van de aanleg van de nieuwe N18 voor haar woningmarkt en werkgelegenheid blijven monitoren.

5. Onderweg naar wendbaar woonbeleid

Voor een goed woonbeleid in Berkelland is het van belang om gelijktijdig in te blijven zetten op verminderen van de overtollige plancapaciteit en op transformatie naar de goede woningen. Zowel vermindering als transformatie van de woningvoorraad zijn even belangrijk om in te spelen op de woningvraag van nu en de toekomst en het benutten van kansen voor Berkelland. Zodat inwoners nu en in de toekomst goed kunnen wonen in Berkelland.

Doel wendbaar woonbeleid
Er moet ruimte zijn voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit dat de verminderopgave van het teveel aan oude nieuwbouwplannen de noodzakelijke transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad niet mag hinderen. Deze transformatie is gericht op het aanpassen en toevoegen van de goede woningen. Het is daarom wenselijk het woonbeleid voor de komende periode meer wendbaar te maken. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op transformatie in leegstaande winkelcentra, de mogelijke effecten van de nieuwe N18 en economische kansen om zo de leefbaarheid in de kernen ook in toekomst goed te houden.

Verminderopgave
De gemeente zet actief in om oude plannen (soms al 10 – 15 jaar oud) vaak in uitleglocaties te verminderen door middel van vaststelling van de structuurvisies wonen per kern. Veel van deze woningbouwplannen passen niet meer bij toekomstige woningbehoefte.

Na vaststelling van de structuurvisies wonen hebben woningbouwers nog een periode van minimaal 1 jaar (tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit of nieuw ontwerp bestemmingsplan) om hun woningbouwplannen te realiseren op locaties die de gemeente, gezien de ontwikkelingen in die grootte, onwenselijk vindt. Hierdoor kunnen uiteindelijk meer woningen worden gebouwd, dan is voorzien in de indicatieve trend 2017-2025. Deze indicatieve trend is de basis voor de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied.

In Eibergen zien we dat de woningbouwers actief gebruik van deze periode van 1 jaar om nog woningbouwplannen te realiseren, gesteund door de aantrekkende economie. Daardoor worden in Eibergen meer woningen gebouwd dan is voorzien in de structuurvisie wonen. Zoals aangegeven is de essentie van het wendbaar woonbeleid dat deze extra woningbouw nu niet leidt tot een directe verminderopgave op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een verhoogde sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguitval in andere delen van Eibergen zichtbaar gaat worden. Hiermee kan worden voorkomen dat tegenvallers bij de verminderopgave een ongewenst effect hebben op de transformatieopgave van bestaande woningen en belangrijk vastgoed in de komende periode.

Transformatieopgave vraagt om bewegingsruimte
Juist deze transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed is belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen.

Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Bewegingsruimte die er momenteel binnen de huidige gebiedsgerichte woningbouwafspraken in nog te beperkte mate is, maar wel noodzakelijk is onderweg naar wendbaar woonbeleid. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw zal mogelijk leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern.

Onderweg naar wendbaar woonbeleid in de regio
Belangrijk is dat de focus in het woningbeleid wordt doorontwikkeld. Een woningbeleid dat binnen duidelijke kaders meer wendbaar kan zijn. Hierover zal nadrukkelijk in regionaal verband afstemming moeten gaan plaats vinden.

Wat kunnen de contouren zijn voor meer wendbaar woningbeleid:

- Blijven inzetten op regionale woonbeleid. Samen de behoefte in beeld brengen. En met de woonpartners in de regio vervolgens afspraken blijven maken, bijvoorbeeld over verduurzaming, nieuwbouw en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- In 2018 de regionale woonagenda evalueren op basis van de uitkomsten van het AWLO 2017, nieuwe bevolkingsprognoses en de regionale woonmonitor.
- Op basis van een regionale evaluatie in 2018 de huidige woningbouwafspraken herijken.
- Blijven inzetten op lokaal woonbeleid gericht op het gelijktijdig verminderen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.
- Berkelland blijft zich inzetten voor het actief verminderen van het teveel aan woningbouwplannen, om zo ruimte te maken voor andere vraaggerichte woningen.
- In het beoogde nieuwe woningbeleid mogen er geringe verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en beoogde realiteit in het woningbouwprogramma's. Deze verschillen mogen ontstaan door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van woonzorg, transformatie van huur- en koopwoningen en verbetering van leegstaande winkelcentra.
- Deze verschillen monitoren we en benoemen we als toekomstige sloopopgaven (per gemeente) voor de lange termijn. We denken daarbij aan een periode van 10-20 jaar. De sloopopgaven voor de toekomst wordt hiermee ook voor de provinciale en landelijke overheid steeds duidelijker.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen. Waarbij de insteek is dat wanneer er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie er een bijdrage wordt betaald in het fonds. In de bestemmingsreserve herstructurering is "herstructurering als verdunningsopgave" een van de acht criteria op grond waarvan een investeringsbijdrage mogelijk is.
- We kijken daarnaast ook naar eventuele verlaging van de Berkellandse grondprijzen, zodat deze marktconform zijn in verhouding tot omliggende gemeenten.
- Naar aanleiding van de inzichten van de Pilot Beltrum, blijven we actief doorgaan om samen met inwoners en andere partijen in de kern of een wijk op zoek te gaan naar de concrete woonbehoefte voor jong en oud passend bij de toekomst.

6. Welke stappen hebben we gezet?

De afgelopen jaren zijn we regionaal en lokaal actief aan de slag geweest met het woonbeleid. Dit is ook te vinden in de door de raad in december 2016 vastgestelde Lokale Woonagenda 2016-2020. In het afgelopen (half) jaar hebben we een aantal belangrijke vervolgstappen gezet om meer wendbaar woonbeleid te krijgen en in te spelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

1. Vooruitblik demografische verandering met een uitvoeringsagenda
In het afgelopen half jaar is hard gewerkt aan de Vooruitblik demografische verandering. Hierin staan zes kernopgaven (inclusief aanbevelingen) benoemd die de belangrijkste kansen en uitdagingen weergeven die voortkomen uit de demografische verandering. Bij de Vooruitblik demografische verandering is een uitvoeringsagenda toegevoegd. De Uitvoeringsagenda geeft een overzicht van veel concrete acties waar de gemeente actief mee aan de slag is of gaat om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden. Met als belangrijkste doel investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in onze kernen en het buitengebied in de toekomst goed te houden. De kernopgave wonen is een belangrijk onderdeel van die vooruitblik. *Analyse migratiestromen*: Als onderdeel van de Vooruitblik is een analyse van de migratiestromen uitgevoerd.

2. Regietafel wonen en zorg
Het afgelopen jaar heeft de Regietafel Wonen en Zorg (een samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en vastgoedeigenaren) grote stappen gezet. Doel van de Regietafel is om in alle grote kernen voldoende kwalitatief passend aanbod te behouden en te versterken. Centraal staat het wonen van die inwoners die niet langer zonder ondersteuning thuis kunnen blijven wonen of aangewezen zijn op een nieuw thuis: intramurale of geclusterde woonzorg woningen. Om dit doel te bereiken heeft de Regietafel afgelopen periode samen een ontwikkelperspectief wonen-zorg per kern geschreven. Dit ontwikkelperspectief geeft voor de Regietafel richting aan de samenwerking en de keuzes, het dient als gezamenlijk vertrekpunt. Het document is dynamisch en wordt afhankelijk van afspraken en aanpak per kern en nieuwe (landelijke) ontwikkelingen steeds herijkt. Komende jaar zal het ontwikkelperspectief door de regietafel voorzien worden van een uitvoeringsagenda. Zowel voor het (boven-)gemeentelijk niveau als op het niveau van de kernen.

3. Opstarten vervolg Pilot Beltrum: visies op wonen voor alle kleine kernen
Vorig jaar november is de Pilot Beltrum gestart met als doel goed wonen nu en in de toekomst in Beltrum. Hiermee is een visie op wonen voor Beltrum opgesteld. Dit is gebeurd door het ophalen van de specifieke woonbehoefte en de opgaven die er mogelijk liggen. Gezamenlijk met inwoners is gezocht naar passende oplossingen hiervoor. De Pilot is succesvol afgerond. Deze leverde veel waardevolle informatie en ideeën op om het wonen in Beltrum goed te houden. Naar aanleiding van dit succes is in september door de gemeenteraad besloten om ook voor de zes andere kleine kernen een zelfde proces aan te bieden om te komen tot een visie op wonen. In november zijn Geesteren en Rekken gestart en in 2018 zullen alle vier andere kleine kernen meedoen.

4. Structuurvisies
In oktober 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisies van de kernen Neede, Borculo en Ruurlo vastgesteld. Deze procedure is een volgende stap in het langlopend proces van het terugdringen van de overcapaciteit aan verouderde woningbouwplannen. Daarnaast is er in elke kern ruimte gecreëerd voor nieuwe woningen in het centrum.

5. Blijvers-, starters- en duurzaamheidsleningen beschikbaar voor inwoners
De blijverslening hebben we beschikbaar voor particulieren, zodat zij hiermee ingrijpende verbouwingen/aanpassingen aan de eigen woning kunnen financieren om de woning levensloopbestendiger te maken. De starterslening helpt starters om op de woningmarkt de overbrugging tussen de koopprijs en de maximale hypotheek bij banken te overbruggen. Er is

een duurzaamheidslening voor inwoners om hun huis verder te verduurzamen en hiermee toekomstbestendig te maken.

6. Onderzoek grondprijsverlaging

Het onderzoek naar de mogelijkheid voor eventuele verlaging van de Berkellandse grondprijzen zal eind 2017 afgerond worden. Daarbij beoordelen we of onze prijzen marktconform zijn door deze te vergelijken met actuele prijzen die partijen in omliggende gemeenten hanteren. Het overzicht van grondprijzen per aanbieder (gemeente of ontwikkelaar) en woningtype kan aanleiding geven om de huidige prijzen te verlagen. Dit zal effect hebben op de begroting van de betreffende grondexploitaties. Een mogelijk verlies zullen we via de jaarrekening 2017 verwerken.

7. Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek 2017

Berkelland heeft meegedaan met het Achterhoekse woonwensen en leefbaarheidsonderzoek. Waarin veel inwoners van onze gemeente een enquête hebben thuisgestuurd gekregen met vragen over hun woonwensen en hun leefbaarheidsgevoel. In Januari 2018 komen de resultaten hierover naar buiten. Door dit onderzoek krijgen we weer meer inzicht in de woonbehoeften van Berkellandse inwoners. Het onderzoek kan ook aanleiding zijn voor wijziging van beleid, zowel op regionaal als lokaal niveau.

8. Meerjarige woningbouwafspraken met ProWonen voor de periode 2018-2024.

Gezamenlijk doel voor de woningbouwafspraken is het zorgen van evenwicht in de vraag en het aanbod van huur- en koopwoningen en woonzorgadressen in een kern. Het huidig woonbeleid blijft uitgangspunt. In de komende jaren mogen er tijdelijk verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en realiteit in de woningbouwprogramma's door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van bestaande woningen en verbeteringen in leegstaande winkelgebieden. De gemeente monitort deze verschillen. De gemeente en ProWonen wensen een proces van vernieuwing van de bestaande woningvoorraad op gang te brengen. De woningvoorraad van ProWonen blijft tot 2025 in Berkelland gelijk.

7. Acties wonen 2018 (en verder…)

We staan niet stil, een aantal belangrijke acties die we gaan in zetten op het gebied van wonen kunt u ook vinden in de vooruitblik met daarbij meer informatie over bestuurlijk trekker, tijdsplanning en kosten. Hier zullen we ze nogmaals kort aangeven. Alle acties dragen bij aan het verder vormgeven van wendbaar woonbeleid en het beter inspelen op de woonbehoeftes van onze inwoners. Dit met uiteindelijk doel dat het behoud van de kwaliteit van wonen bijdraagt aan inwoners die nu en in de toekomst met plezier wonen, leven en werken in Berkelland.

Opgave Wonen:

Acties uit de Uitvoeringsagenda:

1. **Aan de slag met de transformatie opgave**

Vraaggericht bouwen (voor senioren en starters) en daarbij inzetten op het ruimtelijk versterken van dorpen. Denk hierbij aan transformatie van woonzorgvastgoed, behoud aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed.

2. **Verhuisonderzoek**

Een verhuisonderzoek houden welke mensen uit Berkelland vertrekken en in Berkelland komen wonen. Hier lering uit trekken en waar nodig en mogelijk, actief op de uitkomsten inzetten. Dit onderzoek vindt plaats in de eerste helft van 2018.

3. **Toekomst visie op wonen kleine kernen**

Alle kleine kernen gaan hetzelfde proces lopen als de Pilot Beltrum, zodat ze een visie op wonen kunnen ontwikkelen voor hun eigen kern. Geesteren en Rekken zijn in november 2017 gestart en de andere kleine kernen zullen in de loop van 2018 gaan volgen. De gemeente zal de projecten die er uitkomen blijven begeleiden. Insteek is om daarna te kijken hoe we, als hier behoefte aan is, dit proces ook kunnen volgen in wijken van grote kernen.

4. **Structuurvisies Wonen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen**

De structuurvisies Wonen voor de 4 grote kernen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen, om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties. Dit gebeurd minimaal een jaar na in werkingtreding van de structuurvisies wonen.

5. **Monitoren van de toekomstige sloopopgave**

Er kunnen in komende jaren tijdelijk verschillen ontstaan tussen het voornemen en de beoogde realiteit in de woningbouwprogramma´s per gebied. Als er meer wordt gebouwd leidt dit in de toekomst tot een verhoogde sloopopgave. De verschillen tussen voornemens en beoogde woningbouwprogramma´s permanent monitoren, is nodig om de extra sloopgave in beeld te houden.

6. **Onderzoek naar sloopfonds**

We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen. Waarbij de insteek is dat wanneer er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie er een bijdrage wordt betaald in het fonds. In de bestemmingsreserve herstructurering is “herstructurering als verdunningsopgave” een van de acht criteria op grond waarvan een investeringsbijdrage vanuit de gemeente mogelijk is. Kosten van het slopen van woningen is door de waarde die de woningen hebben nog erg hoog, voor ongeveer 6 woningen sloop ben je nu 1 miljoen euro kwijt.

7. **Campagne lang zal ze wonen**

Bewustwording woningeigenaren over de aanpassingsopgave die voortkomt uit het langer thuis blijven wonen. Hierbij gaat het om levensloopbestendigheid, veiligheid en duurzaamheid van een woning. Campagne wordt samen met Kruiswerk, Prowonen en het Energieloket uitgevoerd.

8. **Stimulering verduurzaming particuliere woningen**

Verdere stimulering van particuliere woningeigenaren om de woning te verduurzamen. Dit doen we onder meer door:
-Jaarlijkse overeenkomst met het Verduursaam Energieloket (het pluspakket), hierin zit onder meer aanpak van wijken en individuele adviezen en toeleiding naar offertes via Susteen.
-Maken van een stimuleringsregeling asbest in gespikkeld bezit, waarbij asbestverwijdering gecombineerd wordt met dakisolatie
-In het EUP 2019-2022 worden voor de langere termijn ook acties benoemd voor verdere stimulering voor opwekkingsinstallaties in de woonomgeving.

Extra acties:

1. **Toekomst visie op wonen kleine kernen**

Alle kleine kernen gaan hetzelfde proces lopen als de Pilot Beltrum, zodat ze allen hun eigen visie op wonen kunnen ontwikkelen voor hun eigen kern. Geesteren en Rekken zijn in november 2017 gestart en de andere kleine kernen zullen in de loop van 2018 gaan volgen. De gemeente zal de projecten die er uitkomen blijven begeleiden. Insteek is om daarna te kijken hoe we, als hier behoefte aan is, dit proces ook kunnen volgen in wijken van grote kernen.

2. **Evaluatie Regionaal Woonbeleid**

In 2018 de regionale woonagenda evalueren op basis van de uitkomsten van het AWLO 2017, nieuwe bevolkingsprognoses en de regionale woonmonitor. Op basis van een regionale evaluatie in 2018 de huidige woningbouwafspraken zo nodig bijstellen

Opgave: Wonen en Zorg

Actie Uitvoeringsagenda Demografische verandering:

1. **Regietafel Wonen en Zorg voortzetten**

De Regietafel zal verder voortgezet worden. De zorgpartijen, corporaties en gemeente werken aan kennisdeling, gezamenlijke inzicht in de gewenste richting en verdergaande samenwerking. Doel is om de groeiende vraag naar woon en zorg op te vangen en met behoud van voldoende passend aanbod in de grote kernen met behoud van de voorzieningen. Hieraan wordt een uitvoeringsagenda verbonden, waarin de deelnemende partijen ieder hun eigen bijdrage leveren

Opgave: Integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak (transformatie)

Acties Uitvoeringsagenda Demografische verandering:

1. **Pilots integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak**

Inzet van breed scala aan instrumenten om leegstand tegen te gaan. Deels bestaande (excessenregeling, Welstand, sloopregeling) en deels nieuwe instrumenten, bv leegstandsverordening en herstructureringsfonds. De structuurvisies wonen en de ontwikkelagenda zijn hierbij het uitgangspunt. Voor het oplossen van knelpunten is transformatieruimte opgenomen.

2. **Pilot Oudestraat Neede**

Er wordt een integrale lange termijnvisie ontwikkeld voor de transformatie van de Oudestraat in Neede (2030 en verder). Integraal betekent in dit geval dat rekening wordt gehouden met diverse beleidsterreinen en functies als wonen, werken, winkelen, openbare ruimte, parkeren en onderwijs. De visie moet duidelijkheid verschaffen over de gewenste ontwikkeling in de Oudestraat zodat vastgoedondernemers, bewoners en winkeliers weten wat de toekomstmogelijkheden (en onmogelijkheden) zijn. De pilot in Neede kan dienen als voorbeeld voor de leegstandsaanpak in andere kernen.

3. **Revitalisering winkelcentra in Berkelland**

Met de ondernemers wordt in diverse overleggroepen en Taskforces overleg gevoerd over de revitalisering en het compact maken van onze centra. Dit is een continue proces. Voor Borculo staat momenteel de afronding van het centrumplan op de agenda. Revitalisering van het

centrum in Eibergen is in volle gang. In Neede is deze zo goed als afgerond en in Ruurlo wordt volop gekeken met ondernemers met ontwikkelingen richting Museum More.

Bijlage 1 Lokale Woonagenda 2016-2020

De Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020

De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020. Aanleiding hiervoor was de nieuwe Woningwet 2015. Deze wet bepaalt dat prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders alleen mogelijk zijn als er een door de gemeenteraad vastgesteld actueel beleidsdocument is over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.

Wat staat er in deze belangrijke lokale woonagenda over het verminderen van de nieuwbouw als wel de vernieuwing van de woningvoorraad en transitie van vastgoed? Hier volgt een korte samenvatting.

Wat speelt er?

De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft zeker zo veel impact als de gevolgen van de bevolkingskrimp (leegstand van woningen en ander vastgoed). Dit betekent dat het niet alleen gaat om sloop en minder nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad dan gepland. Het gaat zeker ook om een transitieopgave die niet-courante woningen uit de markt neemt en nieuwe woningen toevoegt door verbouw van leegstaand vastgoed en (soms) nieuwbouw.

Regionaal en lokaal wordt onderkend dat er capaciteit nodig is om bestaand vastgoed te transformeren tot woningen. Daarmee wordt ongewenste leegstand, die tot verpaupering kan leiden, voorkomen. Vooral in de centra van de kernen kan transformatie naar de functie wonen vanuit de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en goede ruimtelijke ordening een verantwoorde keuze zijn.

Wat willen we bereiken?

De overcapaciteit aan plannen is teruggebracht naar 0.

Wat gaan we ervoor doen?

Het aantal van 231 "groene" plannen ligt hoger dan het afgesproken contingent (het aantal nieuwe woningen). Dit contingent biedt uitgaande van de vraag, zoals hiervoor vermeld, ruimte voor 185 nieuwe woningen. Een verdere afweging en prioritering van de plannen op kernniveau is dus noodzakelijk. Via de op te stellen structuurvisies wonen per kern zullen de mogelijke woningbouwlocaties door de gemeenteraad vastgesteld worden. Daarmee biedt de structuurvisie Wonen een basis voor vermindering van de overtollige capaciteit in de huidige bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken?

Het op gang brengen van een proces van vernieuwing van de woningvoorraad.

Wat gaan we ervoor doen?

1. *Wij willen als gemeente een ruil- en doorschuifproces faciliteren door een tafel te bieden voor stedelijke herverkaveling.*
2. *Wij kunnen uit onze bestemmingsreserve herstructurering op basis van concrete projectvoorstellen bijdragen aan een samen met marktpartijen op te richten vernieuwingsfonds voor het (co-) financieren van aankoop, sloop, proceskosten van stedelijk herverkavelen en dekking van een negatief resultaat bij stedelijke herverkaveling.*
3. *Naast onze eigen rol als facilitator en (co-) financier, zien wij een bijzondere rol van de corporatie bij het ruil- en schuif proces van stedelijk herverkavelen gezien bovengenoemd potentieel van vervangende huisvesting, overname en verbouw van leeg vastgoed. Wij willen hierover graag samen denken en -werken met ProWonen.*

Wat willen we bereiken?

Het veranderen van gebouwen woningen vult de bestaande voorraad zo goed mogelijk aan en past bij de behoefte in de kern

Wat gaan we hiervoor doen?

1. *In het overzicht van woningbouwplannen en de op te stellen structuurvisies Wonen per kern reserveren we met ingang van 2015 plancapaciteit voor beperkte transformatie naar wonen in de centra van de kernen.*
2. *Initiatiefnemers die nieuwe woonvormen willen realiseren behandelen we op dezelfde manier als andere marktpartijen.*
3. *Wij ondersteunen en verbreden het initiatief in Beltrum voor het realiseren van huisvesting voor jongeren en starters.*
4. *De Leegstandsmonitor brengt alleen echte leegstand in beeld van zowel woningen als ander vastgoed.*

OUDESTRAAT NEEDE

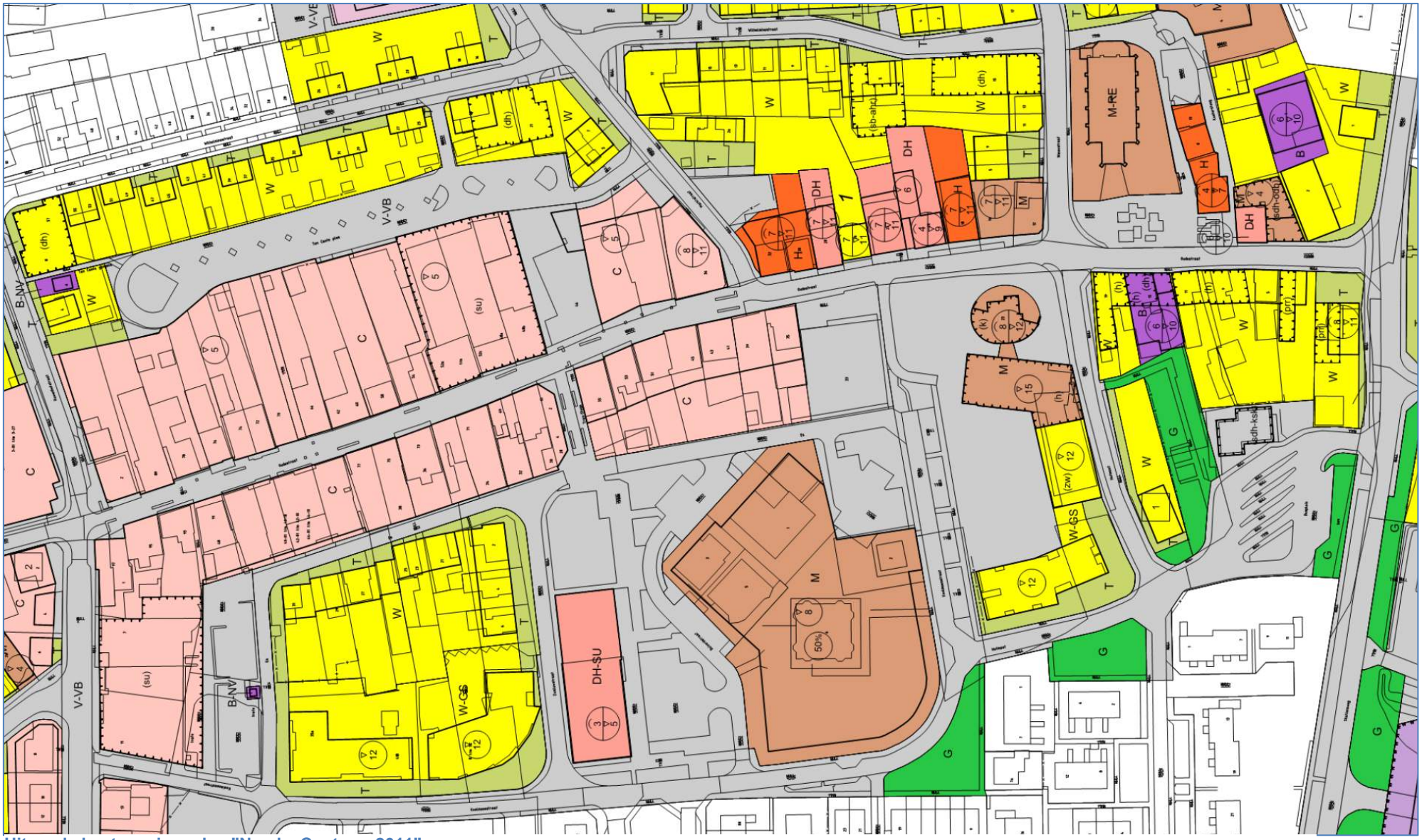
quickscan historisch-stedenbouwkundige analyse





Werkgroep Taskforce Neede i.s.m. Gemeente Berkelland

7 november 2018
Versie 1.9



Uitsnede bestemmingsplan "Neede, Centrum 2011"

Inhoud

1. Samenvatting ontwikkeling historische situatie 4
2. Analyse stedenbouwkundige structuur 6
3. Analyse bebouwingsstructuur Oudestraat 13
4. Visie en beslisboom 16
5. Eerste indruk en voorlopige conclusie 22
6. Adviezen 25

Tekst
Sandra Diepeveen (stedenbouwkundige gemeente)
Roy Oostendorp (specialist erfgoed ODA)
met begeleiding van Menno van der Werff (gemeenschapsraad),
Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk (beide projectteam
gemeente)



Zag Neede er oorspronkelijk zo uit?

1. Samenvatting ontwikkeling historische situatie

Op de zuidelijke stuwwalflank van de Needse berg werden in de vroege Middeleeuwen essen aangelegd, waaruit een nederzetting kon ontstaan. Deze ontstond met een hof, een kerk en een marktplaats, dichtbij een oversteekplaats. De dorpskern bestond eeuwenlang uit lintbebouwing langs de huidige Oudestraat en Rapenburg richting Needse berg en langs de Markt en Nieuwstraat richting Haaksbergen. Deze straten vormen de hoofdstructuur van de oude dorpskern. In het oorspronkelijke **hart** bevindt zich de Grote Kerk (late middeleeuwen).

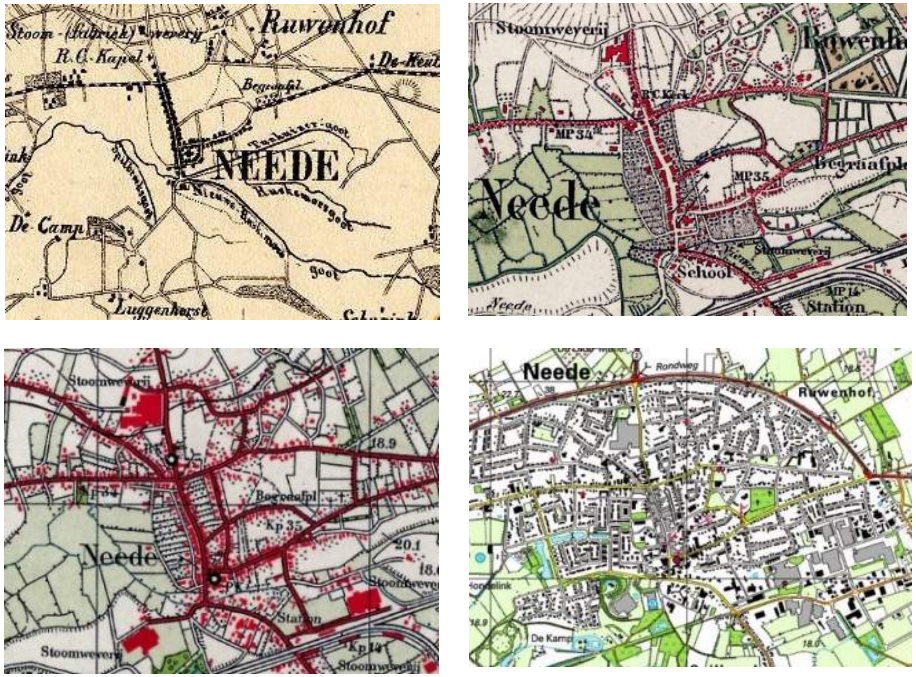
Langs deze hoofdstructuur bevinden zich nog enkele historische gebouwen met een oorsprong van voor 1830. De bebouwing in de dorpskern had namelijk tot ongeveer 1850 een boerderijachtig karakter. De huisweverij groeide tussen 1600 en 1850 uit tot een industrie als gevolg van de industriële revolutie en met behulp van de aanleg van spoorwegen. Er werden ten noorden en zuiden van het dorp drie grote textielfabrieken gesticht. De aanleg van de HEK-weg (1859) en het spoorwegknooppunt zorgden voor verdere groei. De bebouwing aan beide kanten van de Oudestraat en Nieuwstraat verdichtte (1850-1920), waarmee geleidelijk het agrarische karakter verdween. De Oudestraat werd een winkelstraat.

Na de Tweede Wereldoorlog floreerde het dorp opnieuw, totdat de textielindustrie wegviel en andersoortige bedrijven dit verlies niet helemaal konden compenseren. Pogingen vanaf 1970 om het dorpshart te reanimeren (grotere verblijfsgebieden) zijn tot op heden maar beperkt succesvol gebleken. Juist áchter de hoofdstraten en aan de invalsweg (Borculoseweg) is steeds meer beweging en bebouwing. Met name aan de westzijde zijn deze voormalige achtertuinen en landbouwgrond ingezet voor grootschalige woon- en winkelgebieden.

Hiermee is feitelijk de eeuwenoude hoofdstructuur (met de Oudestraat als winkelstraat) verlaten.



briefkaart uit het midden van de jaren 60 van de 20ste eeuw. Foto in noordelijke richting, met op de achtergrond een van de fabrieksschoorstenen.



Ontwikkeling van Neede tussen 1867, 1925, 1950 en 2000



Bron: Ruimtelijke Verkenning Oudestraat 2035, Roel Vogelzang

2. Analyse stedenbouwkundige structuur

2.1 Historische ontwikkeling Neede

Op de topografische kaarten is de ontwikkeling van Neede goed te volgen. Een beekovergang vanuit de richting Eibergen/Mallem markeerde het begin van de Oudestraat in de richting van de Needse berg. Hier werd ook de kerk gebouwd. De Nieuwstraat was de uitvalsweg naar Haaksbergen.

De uitbreidingen van Neede vonden tot in de jaren 50 van de vorige eeuw voornamelijk plaats langs de grotere wegen.

Daarna ging de ontwikkeling door met woonwijken vooral aan de noordzijde, waarbij de Rondweg de harde grens van de bebouwde kom en het buitengebied markeert.
De uitbreidingen van Neede naar het westen en het oosten worden gekenmerkt door een minder harde grens. Het buurtschapje Ruwenhof dat ten noordoosten van de kern ligt is opgenomen in de bebouwde kom. Aan de zuidoost zijde van Neede is het industrieterrein ontwikkeld, vanwege de in het verleden aanwezige spooraansluitingen.

2.2 Verkeerstructuur en ontsluiting in Neede.

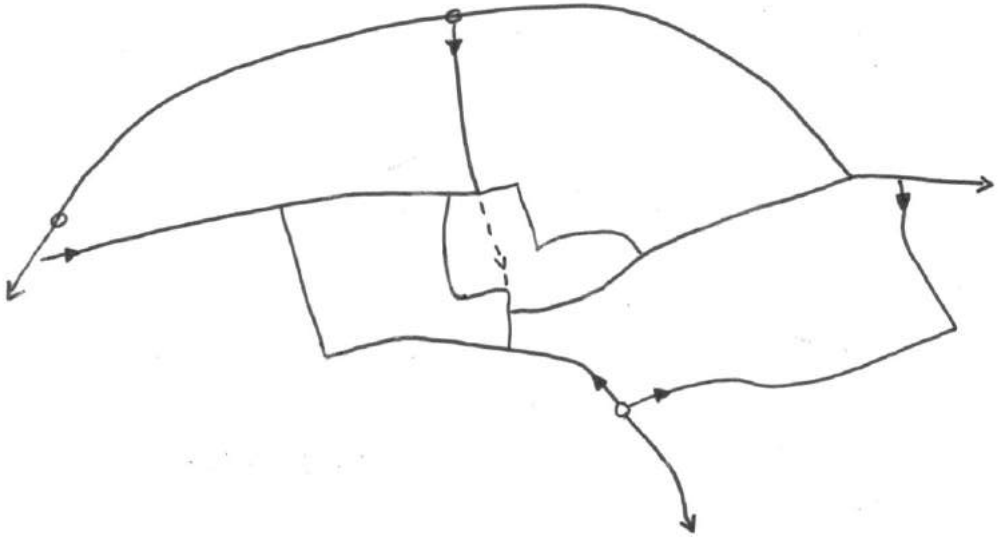
Aan de noordzijde van Neede ligt de Rondweg N315 (of HEK-weg) voor het doorgaand verkeer langs Neede, met aan de westzijde de Borculoseweg en aan de oostzijde de Haaksbergseweg.

Op deze N315 takken de ontsluitingswegen aan:

- de Borculoseweg aan de westzijde
- de Rapenburg aan de noordzijde,
- de Haaksbergseweg/Nieuwstraat aan de oostzijde.

Vanaf de Eibergseweg (N823) in het zuiden takt de Parallelweg aan naar het industrieterrein en de Haaksbergseweg en loopt de Eibergseweg door als Stationsweg en Merelstraat om weer aan te sluiten op de Borculoseweg.
Verder zijn er in de kern nog enkele belangrijke dwarsverbindingen;

- via de Nieuwstraat naar de Oudestraat, de Koolmeesstraat, Es, Leeuwerikstraat naar de Borculoseweg;
- via de Ruwenhofstraat, Wilhelminastraat naar de Nieuwstraat;
- via de Ruwenhofstraat, Marktstraat naar de Haaksbergseweg.



Schematische verkeersstructuur van Neede, gestippeld is de Oudestraat

2.3 Ligging Oudestraat ten opzichte van omliggende bebouwing en samenhang van deze gebieden.

De Oudestraat is stedenbouwkundig gezien nog altijd het middelpunt / het hart van Neede. Door ingrepen vanaf de jaren 70 tot heden is de bebouwing niet meer aaneengesloten. Er zijn verschillende onbebouwde ruimtes, waarbij er onderscheid kan worden gemaakt tussen verkeersruimte en verblijfsgebied.

Locatie 'Niessink'
Ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de Ten Caoteplas is in 2015 bebouwing aan de Oudestraat gesloopt om een verbeterde toegang naar deze parkeerplaatsen te maken. Deze toegang ligt tegenover de Trao Stege, die voor gemotoriseerd verkeer alleen vanaf de Oudestraat richting de Es toegankelijk is. Beide 'toegangen' zijn met enige groene plantvakken ingericht. De parkeervakken zijn daarmee ook afgescheiden van de Oudestraat.

Ten Caoteplas
Het parkeerterrein aan de Ten Caoteplas is niet ingericht als verblijfsgebied, maar vooral voor parkeren en bevoorrading van winkels aan de Oudestraat. Het is een naar binnen gericht gebied dat is omgrensd door achtererven van de woningen aan de Wilhelminastraat, Ruwenhofstraat en de woon/winkelpanden aan de Oudestraat. De achtererven van de Wilhelminastraat zijn begrensd met een coniferenhaag, waardoor een groene wand aan die zijde is ontstaan. In het midden van de 'plas' is een rij solitaire bomen geplant en ter plaatse van de keerlus ligt een relatief groot plantvak.

Van en naar de Ten Caoteplas zijn verschillende ontsluitingen voor voetgangers en fietsers aanwezig.

- Er is een brede openbare steeg tussen Oudestraat 66 en 70, maar waarbij de toegang vanaf de Oudestraat deels wordt belemmerd door winkeluitstallingen.
- De steeg tussen Oudestraat 52a en 54 wordt veel gebruikt door de nabijheid van de sportschool, de Lidl en de SmullGrill.
- Ten slotte is er nog een smalle steeg "Ten Caote Gengske" naar de Ruwenhofstraat.













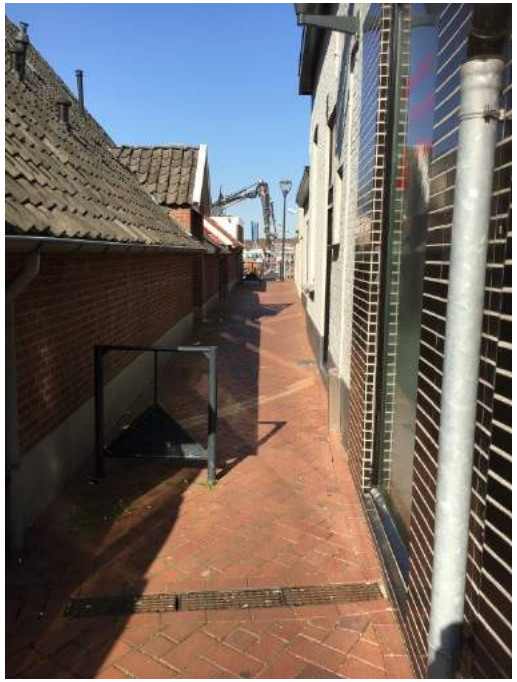






<u>Es en Koolmeesstraat</u>
Dit gebied kent twee grote parkeergebieden.

- Het parkeerterrein in het verlengde van de “Trao Stege” aan de Es (zuidelijk) is onderdeel van de openbare ruimte en rondom voorzien van een groene plantstrook. Dit gebied wordt begeleid door de voorgevels van woningen aan de Es, de Koolmeesstraat en de Zwaluwstraat.
- Het andere gebied (noordelijk) wordt begeleid door de achterzijden van de winkels aan de Borculoseweg, waarbij Albert Heijn als enige wél de hoofdentree aan het parkeerterrein heeft. Op een solitaire boom na is er in dit gebied geen natuurlijk groen aanwezig. Vanuit het gebied loopt een openbaar fiets-, en voetpad naar de Oudestraat, tussen 91 en 93.





analyse verkeersstromen en parkeren (tekening Sandra Diepeveen, gemeente Berkelland)





Vlearmoesplein en Kerkplein
Door de sloop van de kantoorvleugel van het gemeentekantoor en vervolgens de supermarkt is een groot gebied gecreëerd tussen de Oudestraat 23 (het voormalige gemeentehuis) en 35.
Het verblijfsgebied; het huidige 'Vlearmoesplein', is nog niet zo lang geleden opnieuw ingericht. Het ontwerp biedt ruimte voor evenementen en de wekelijkse warenmarkt.
Er ligt een afwijkende bestrating en deze bestrating is doorgezet rondom het voormalige gemeentehuis. Vanwege het hoogteverschil staat het voormalige gemeentehuis op een 'stenen plint'. De openbare ruimte is voorzien van een paar banken, een (vleermuis)kunstwerk. En er zijn solitaire bomen op de grens met de achterliggende parkeerplaatsen geplant, die nog vrij jong zijn. Verder kent dit gebied geen openbaar groen.

Het aangrenzende parkeerterrein is vanaf de Koolmeesstraat in te rijden en is onderdeel van de openbare ruimte.
De begrenzing is enerzijds het achtererf van Oudestraat 35 en de nieuw gebouwde tandartsenpraktijk. Aan deze zijde wordt het parkeerterrein gescheiden van de bebouwing door plantvakken voorzien van heesters en struiken, met daarin solitaire bomen.
Achter de tandartsenpraktijk is door de sloop van het 'Bastion' een (groter) parkachtig gebied ontstaan, met gras en solitaire bomen.

Het van oudsher bebouwde plein voor de kerk is onbebouwd geraakt en ingevuld als verblijfsgebied met groen en straatmeubilair. Sinds die sloop is de kleinschaligheid van deze omgeving het gebied verdwenen. Aan weerszijden van de kerk ligt gras, waarmee de kerk nog meer als 'middelpunt' wordt geaccentueerd.




Oude straat, Neede.















Indicatieve bouwfasering op pandniveau

3. Analyse bebouwingsstructuur Oudestraat

3.1 Het Verhaal van Neede

De bebouwing aan de Oudestraat is zeer gevarieerd en kan onderverdeeld worden in een aantal categorieën en bouwfasen.

De variatie is al ontstaan in de tweede helft van de 19de eeuw, toen Neede zich ontwikkelde van een voornamelijk agrarische dorpsgemeenschap met huisweverijen, naar een textieldorp met bijhorende fabrikantenhuizen, arbeiderswoningen en winkels. Ook de fruitteelt heeft een periode lang voor economische groei gezorgd.

Zoals op veel plaatsen in Twente en de Achterhoek verdween de textielindustrie vanaf het begin van de jaren 60, door concurrentie uit het buitenland. Omdat Neede hier sterk van afhankelijk was, zorgde dit voor een negatieve spiraal in meerdere opzichten. Er vindt in de jaren 60 nog wel vernieuwing plaats, maar vanaf 1970 is er permanent behoefte om het centrum leefbaar te houden. Er wordt dan nog maar weinig gebouwd en veel gesloopt. Een nieuwe golf van vernieuwing zien we in de jaren 90 tijdens de hoogconjunctuur, waar grootschalige appartementencomplexen met winkels verschijnen. Ook die zorgen niet voor het gewenste omkeer-effect in de Oudestraat als oude slagader van het dorp.

Deze variatie in bebouwing is soms erg scherp. Dit levert niet alleen wat vreemde contrasten, maar soms ook verrassende combinaties op.

De straat vertelt wel het **‘Verhaal van Neede’, de ontwikkeling door de jaren heen.**

3.2 Bouwfasering

We herkennen vijf globale bouwperioden terug in de aanwezige bebouwing.

A. De ‘oorspronkelijke’ dorpsboerderijen die tot 1850 het straatbeeld bepaalden.

Hiervan zijn er in de kern nog enkele aanwezig, maar waarvan restaurant Marmoura nog het meest herkenbaar is.



B. De fabrikantenvilla’s uit de eerste periode van industrialisatie (1850-1900).

Hiervan zijn er nog een aantal aanwezig, maar die nog maar ten dele herkenbaar zijn, door de toepassing van moderne winkelpuien op de begane grond.



C. De middenstandshuizen uit de periode 1900-1940.
Zij laten de verdere groei en welvaart van het dorp zien, met duidelijke invloeden van elders. Dit is nog steeds de grootste categorie bebouwing in de Oudestraat.



D. De wederopbouw periode (1940-1980).
Deze komt in Neede betrekkelijk laat tot uiting in woon/winkelpanden, met soms alleen een nieuwe gevel voor een ouder pand. Door de late trend is hierin ook al een versobering te zien, waardoor veel voorbeelden alweer verdwenen zijn, zoals pand ‘Niessink’.



E. De postmoderne periode (1980-2015),
Deze periode heeft enkele grootschalige complexen opgeleverd die qua architectuur, maat, schaal en verschijningsvorm vrijwel iedere relatie met het oorspronkelijke karakter van de Oudestraat hebben verloren.





Achtererf van de Oudestraat, maar ligging aan de Es

4. De juiste ingreep op de juiste plek

De beeldkwaliteit in de huidige Oudestraat is niet overal hetzelfde. We wegen af welke panden beeldbepalend zijn en potentie hebben. Op in het oog springende plekken streven we naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de hand van de volgende criteria is per pand geanalyseerd wat de toekomstwaarde is:

a. Locatie/omgevingswaarde
b. Historische waarde
c. Maatschappelijke waarde
d. Bouwtechnische waarde

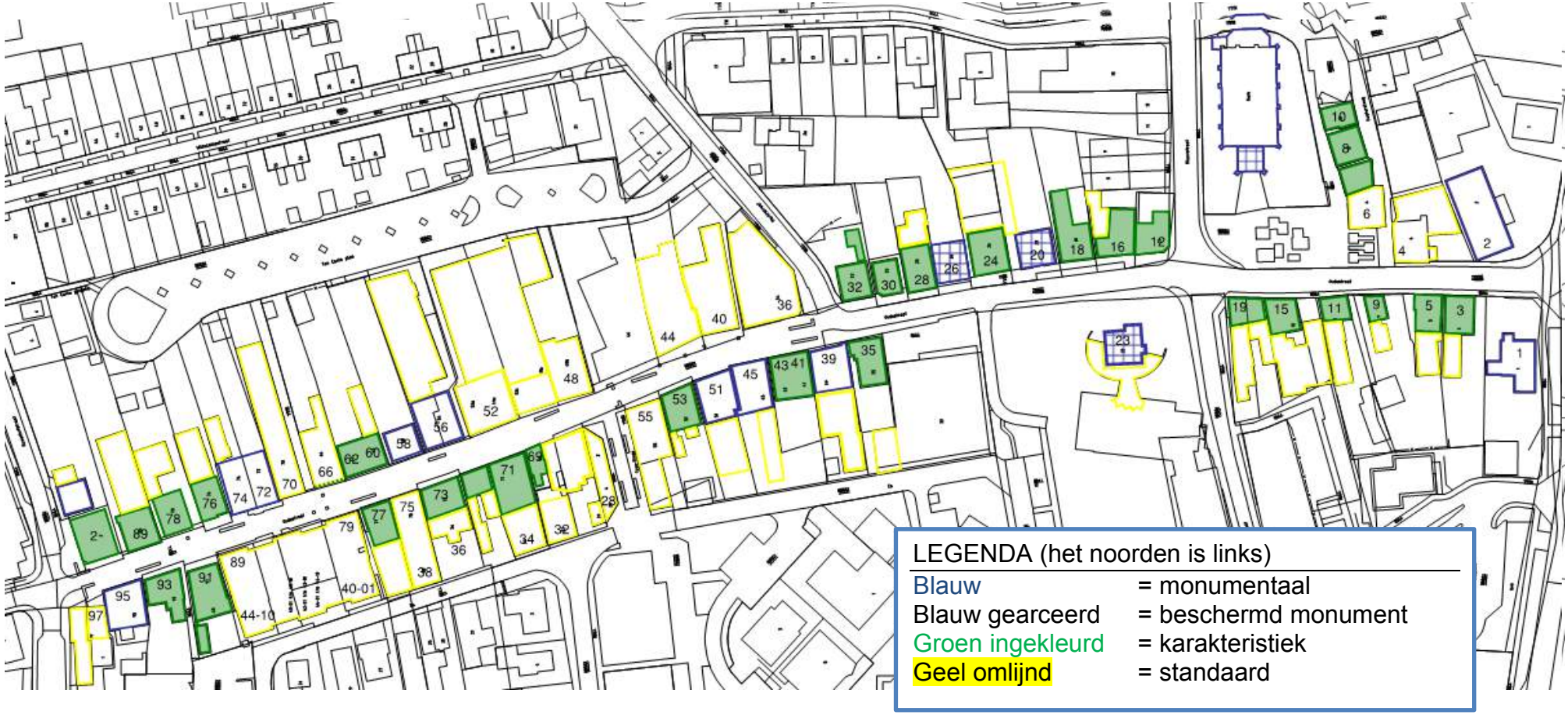
4.1 Locatie/omgevingswaarde

Voor de omgevingswaarde van de locatie is gekeken welke locaties/ plekken meer en minder invloed hebben op de beleving en waardering van de Oudestraat.
Daarbij is gekeken naar de samenhang tussen de verschillende panden, waardoor een karakteristieke straatwand kan worden getypeerd.
Bebouwing aan openbare voetpaden/fietspaden en op hoeklocaties , heeft door zijn prominentere plek meer impact op de omgeving.

Vrijwel alle panden in het noordelijke deel van de Oudestraat kunnen vanaf de achterzijde worden bereikt en bevoorraad. Dit is een meerwaarde.
Aan de oostzijde (Ten Caoteplas) liggen diepere achtererven, een grote hoeveelheid parkeerplaatsen en rechtstreekse doorsteken naar de Oudestraat. Dit naar binnen gerichte gebied heeft geen hoge locatiewaarde, maar de verbindingen (gengskes) naar de Oudestraat zijn wel belangrijk om toeloop in de Oudestraat te krijgen.

Aan de westzijde (Es) zijn ook alle panden in de Oudestraat aan de achterzijde bereikbaar, waarbij de Es ook nog gedeeltelijk een woonstraat is.

De bebouwing in deze achtererven zelf heeft een minder hoge locatiewaarde; het gaat om de bereikbaarheid van de hoofdbebouwing van de Oudestraat.



(Cultuur)historische waarde

4.2 Historische waarde (Cultuurhistorische kwaliteit)

De cultuurhistorische kwaliteit wordt bepaald door het samenspel van architectuurhistorische waarde, bouwhistorische waarde, gebruikshistorische waarde, authenticiteit en zeldzaamheid.

Als we de bebouwing waarderen op cultuurhistorische kwaliteiten, dan verdelen we deze in drie waarden:



Monumentaal (blauw):
In het gebied bevinden zich 4 beschermde monumenten (gearceerd) en een aantal monumentale panden die op basis van architectuur, bouwhistorie en cultuurhistorie waardevol en eigenlijk onmisbaar zijn voor de straat en het dorp.



Karakteristiek (groen ingekleurd):
Daarna komt een grote categorie panden die in hoofdvorm en gevelopzet kwaliteiten heeft, maar versoberd of aangepast is. Deze pandenzijn niet alleen beeldbepalend, maar hebben nog zoveel kwaliteit dat met een beperkt aantal herstellende ingrepen (ondanks een transformatie) de beeldkwaliteit kan worden verbeterd. Deze categorie bevat ook veel gevels met een minder fraaie winkelpui.



Standaard (geel):
Deze panden laten wel de ontwikkelingen en het verhaal van de Oudestraat zien, maar leveren (vanuit historisch oogpunt) geen meerwaarde (meer) op voor de straat. Met enige creativiteit kunnen deze gevels zelfs een interessante tegenhanger van historische panden worden. Daarbij kan vervangende en passende nieuwbouw mogelijk ook een verbetering zijn[1].

[1] Voor alle panden geldt in alle gevallen dat een verdiepende pand- en gevelanalyse nodig is, zodra een initiatief of ontwikkeling zich aandient.



indicatie mate van (gevel)verbetering

LEGENDA (het noorden is links)

Rode vierkant	= grote(re) ingreep in casco en constructie, dan wel vernieuwing
Oranje stip	= basis is goed, kleine ingrepen (pui) nodig
Groene driehoek	= normaal onderhoud + bijschaven, puntjes op de i

(Kleurkaders van de panden komen overeen met bouwfasering op pagina 12)

4.3 Maatschappelijke waarde (toen en nu)

De aanwezigheid van maatschappelijke functies zorgt voor een continuïteit van bezoekers (traffic). Deze bezoekers zijn zeer welkom in de Oudestraat. De panden met een maatschappelijke invulling worden op de afbeelding aangegeven met MS. Denk aan de bibliotheek, postagentschap, VVV. Maar ook gebouwen die voorheen een publieksfunctie hadden, zoals een kerk of gemeentehuis, hebben ook nu nog een maatschappelijke waarde Om die reden zijn het voormalige gemeentehuis en de Grote Kerk ook specifiek aangeduid. Beiden horen tot het ‘collectief geheugen’ van de Needenaren en hebben waarde voor de leefgemeenschap.

4.4 Bouwtechnische waarde (Bouwkundige kwaliteit)

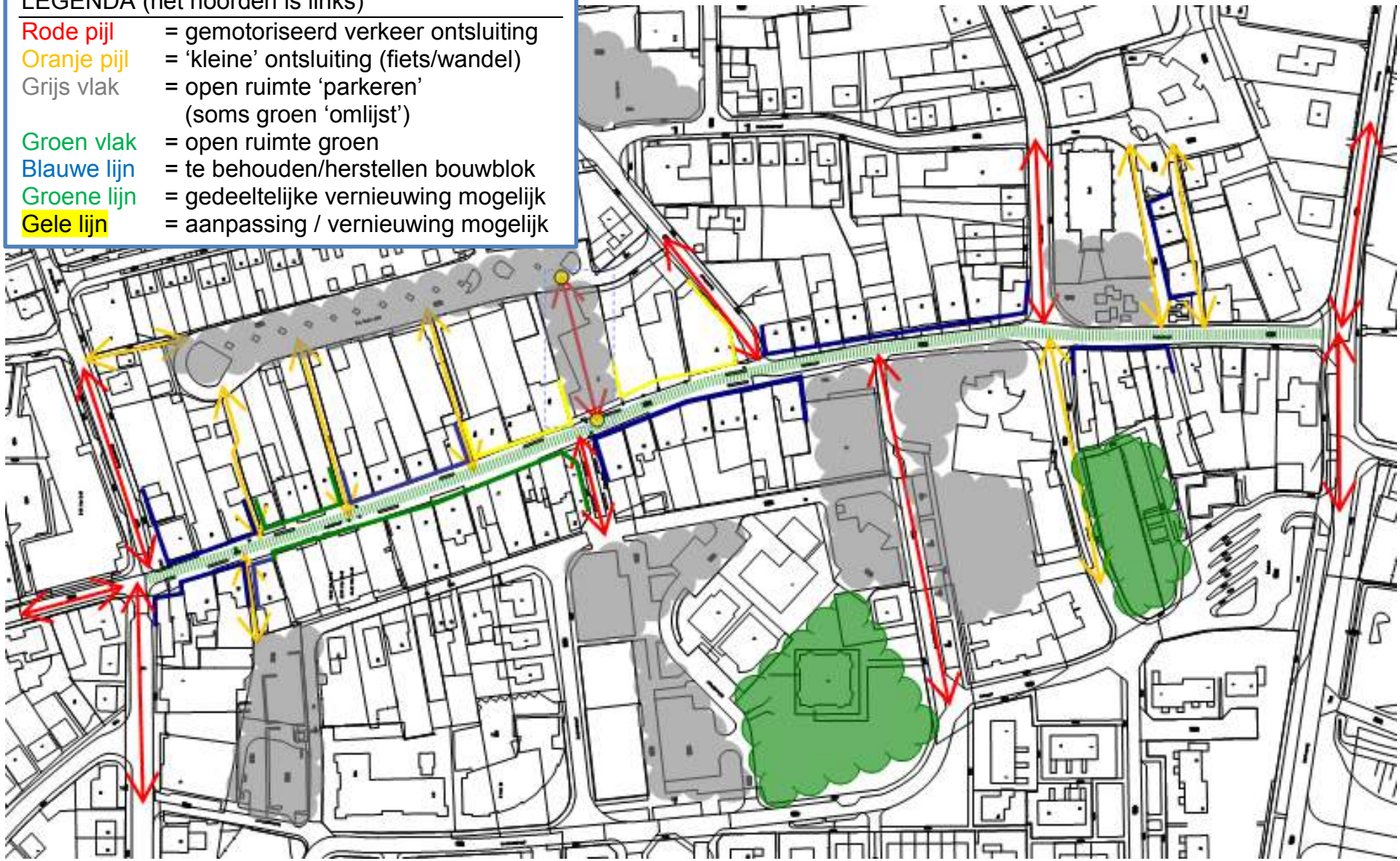
Deze wordt bepaald door de huidige onderhoudsstaat, de mate van transformatiemogelijkheden, in combinatie met eventuele ‘sloop vanaf de achterkant’. Bij deze laatste mogelijkheid blijft het hoofdgebouw aan de Oudestraat staan en worden de latere aanbouwen gesloopt en vernieuwd.
In de inventarisatie (vanaf de openbare weg en visueel) zijn nagenoeg geen opvallende locaties naar voren gekomen die niet herstelbaar zijn of die nu leiden tot snelle verpaupering. Dit geldt niet alleen voor de straatzijde, maar ook voor de achterterreinen. Buiten de grootschalige bebouwing van de achterterreinen (Lindeboom, Lidl, sportschool), zijn veel achtertuinen nog open en bereikbaar. Dat biedt perspectief voor het herstellen van de achtertuin als er sprake is van een transformatie van het hoofdgebouw aan de Oudestraat tot bijvoorbeeld woning.
Het valt op dat er achterstand in onderhoud is, die pas ontstaan is in de afgelopen 15 jaar. In combinatie met een onbewoonde verdieping en een lege etalage lijken veel panden ‘sleets’ en ogen ze slechter dan ze in werkelijkheid zijn. Ook hier zou met een beperkt aantal herstellende ingrepen de beeldkwaliteit flink kunnen worden verbeterd.





LEGENDA (het noorden is links)

Rode pijl	= gemotoriseerd verkeer ontsluiting
Oranje pijl	= 'kleine' ontsluiting (fiets/wandel)
Grijs vlak	= open ruimte 'parkeren' (soms groen 'omlijst')
Groen vlak	= open ruimte groen
Blauwe lijn	= te behouden/herstellen bouwblok
Groene lijn	= gedeeltelijke vernieuwing mogelijk
Gele lijn	= aanpassing / vernieuwing mogelijk



samenvatting ontsluiting, bouwblokwaardering, openbare ruimten

5. Eerste indruk en voorlopige conclusie

5.1 Algemeen

De huidige Oudestraat levert vanuit de auto een wat verwarrend totaalbeeld op, maar blijkt al wandelend een verrassende mengeling van bouwstijlen en functies te bevatten. De variatie in bouwstijlen geeft een mooi beeld van de historie van deze straat. Er zijn wel duidelijk twee werelden ontstaan in dezelfde straat, het noordelijke deel van Borculoseweg tot Marktstraat en het zuidelijke deel van Vlearmoesplein tot Stationsweg. Waar het noordelijke deel nog herkenbaar is als een vrij (aaneen)gesloten en compacte (winkel)straat, is deze functie in het zuidelijke deel erg versnipperd geraakt. De gewenste pleinvorming is weliswaar gerealiseerd, maar heeft nog niet geleid tot aantrekkende verblijfsgebieden.

Daarnaast zijn door verschillende ingrepen de bouwblokken als losse schakels komen te staan die niet altijd eenvoudig meer tot één samenhangend geheel gecombineerd kunnen worden. Daardoor is de samenhang in de van oudsher ononderbroken hoofdstraat met een gelijkmatig ritme in de bebouwingsbreedte, versnipperd geraakt.

5.2 Verkeer en inrichting openbare ruimte.

De Oudestraat lijkt nu een doorgaande verkeersverbinding van noord naar zuid. Vanaf de Borculoseweg tot aan de Marktstraat is het eenrichtingsverkeer, maar vanaf de Marktstraat geldt in de Oudestraat tweerichtingsverkeer. Door het hoge aantal passerende auto's wordt de winkelstraat in het eerste deel niet echt als verblijfsgebied ervaren. Verkeer dat achter de Oudestraat kan parkeren, hoeft er niet doorheen. Verkeer dat alleen van noord naar zuid door de Oudestraat wil, hoeft er ook niet te zijn. Minder gemotoriseerd verkeer zorgt voor rust en een prettiger verblijf in de openbare ruimte.

Dit noordelijke deel is als winkelstraat ingericht, maar oogt erg rommelig door de verscheidenheid aan los straatmeubilair en groen. (Prullenbakken, lantaarns met aanrijbescherming, solitaire straatbomen zonder boombescherming, leibomen, uitstallingen, hoogteverschil in maaiveld, etc.)

Dat beeld wordt rustiger in het zuidelijke deel, met name ook door de laatste herinrichting. Rond de openheid van het Vlearmoesplein en het Kerkplein kan verkeer in alle richtingen vrij bewegen. Hier ligt de nadruk op een goede doorstroming en is de openbare ruimte vooral hard en steenachtig ingericht met een 'zeer lichte' en eenvoudig beheersbare groene invulling.

5.3 Parkeren

In het noordelijke deel van de Oudestraat kan aan weerszijden in de straat zelf plaatselijk geparkeerd worden. Hiervan wordt goed gebruik gemaakt. Daarnaast kan in overvloed geparkeerd worden achter de Oudestraat aan de Es, Zwaluwstraat, Ten Caoteplas en op het Vlearmoesplein. Het winkelend publiek komt vaak niet verder dan de parkeerplaatsen bij de grotere supermarkten.
De Oudestraat heeft zelf te weinig aantrekkingskracht meer om publiek vanaf de parkeerterreinen naar de hoofdstraat te bewegen, al dan niet via een van de meerdere steegjes (gengskes).
Elke supermarkt heeft meer dan voldoende parkeergelegenheid bij de winkel.
Als de parkeergelegenheden bij de supermarkten makkelijk toegankelijk zijn en gevonden worden, hoeft er niet meer in de Oudestraat geparkeerd te worden en is er meer ruimte voor terras of uitstalling.

5.4 Bebouwing

Door de oogharen van de leegstand heen kijkend, levert de diversiteit in de Oudestraat nog een aanzienlijk aantal herstelbare panden op, die zowel een kleinschalige als een wat grootschalige transformatie

kunnen dragen. Op de enkele plaats waar transformatie uit nieuwbouw zou kunnen bestaan, moet gekeken worden naar de schaal van de straat en het dorp (korrelgrootte).

Slopen heeft in het verleden én onlangs nog, niet (altijd) geleid tot een verbetering van de aantrekkelijkheid van de straat. Zowel niet in het onbebouwd laten als in het bebouwen van slooplocaties. Een herwaardering en reparatie van dat beeld zorgt voor verbetering van de omgevingskwaliteit en identiteit van het dorp.

Op zich is de kwaliteit van de bestaande bebouwing, op enkele uitzonderingen na, van een redelijk tot goede bouwtechnische, maar ook bouwhistorische waarde. Ze vertellen 'het verhaal van Neede' vanaf 1800 tot nu.

5.5 Transformatie Oudestraat

Het doel is dat elk transformatieproject bijdraagt aan de realisatie van de toekomstvisie voor 2030 en verder. De transformatievisie zet de grote lijn uit, maar moet pandeigenaren ook concrete handvatten bieden.

We denken dat de straat nog voldoende kwaliteit in zich heeft om die transformatie mogelijk te maken. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is behoud en herstel van het gevelbeeld.
Er moet worden gestreefd naar een gevelbeeld, waarbij de eigen identiteit van de pui voorop staat. De herkenbaarheid en eigen karakter van het pand moet zichtbaar zijn of versterkt worden.
Kleinere panden blijven binnen de bestaande gevelindeling en kunnen worden hersteld aan de hand van nader vast te stellen beeldkwaliteitsregels.

Aandachtspunten:

- Speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven trekken specifiek publiek dat veelal met de auto komt en meteen weer weggaat.
- Bij grootschalige transformatie van winkelen naar wonen in het noordelijke deel kan het weghalen van winkelpuien aan de straatzijde zorgen voor minder toeloop voor de andere winkels. Het 'wonen' zal vooral aan de achterzijde plaatsvinden en niet bijdragen aan de levendigheid van de straat.
- Het slim combineren van functies kan een aantrekkende werking hebben op de toeloop van publiek in de straat.
- Grotere winkels/panden zouden de oorspronkelijke breedtemaat van de bebouwing moeten respecteren (varieert tussen de circa 6 tot 10 meter). Daarbij kunnen achter de gevels wel samengevoegde ruimtes/ functies blijven of ontstaan.














I'M BATMAN!


CONSERVENFABRIEK
GELDERLAND





6. Adviezen

- **Laat het historische verhaal van de Oudestraat duidelijker zien** aan de hand van de gevels. Herstel de bestaande historische bebouwing, want voornamelijk hierin ligt de toekomstige kwaliteit. Het gaat daarbij om het herstel of behoud van de oorspronkelijke korrelgrootte, de schaal, de historische gelaagdheid en het letterlijk repareren (herstellen) van cultuurhistorische kwaliteiten van de individuele panden.
- **Zorg bij eventuele sloop voor een passende herinvulling** van de ontstane open ruimte. Nieuwbouw voegt zich daarbij in de bestaande structuur.
- **Stel handreikingen en bouwstenen voor beeldkwaliteit op** (Beeldkwaliteitsplan) om beter aan te sluiten bij de kwaliteiten van de Oudestraat en deze waar mogelijk te verbeteren. Naast architectuur zijn ook andere aspecten belangrijk zoals de samenhang van bebouwing en openbare ruimte, het gebruik van de openbare ruimte en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.
- **Sta alternatieve invullingen toe** om de leegstand in de Oudestraat te beperken/verminderen. Bij voorkeur functies die beweging (traffic) veroorzaken, maar die ook afwisseling met transformatie naar wonen op de begane grond mogelijk maken. Het toevoegen van functies (zoals woningen) in achtererven van de Oudestraat, heeft stedenbouwkundig geen toegevoegde waarde en kan misschien ten koste gaan van invulling met woningen in de Oudestraat.
- **Accentueer de 'pleinen' meer als verblijfsgebied** in plaats van een onderdeel van de verkeersruimte. Pleinen zijn van oudsher ontmoetingsplekken.
- **Zoek naar een verbindend thema** waarin Neede uniek is, dat aanspreekt, dat Neede karakteristiek maakt en waaruit de identiteit blijkt. Er is door de (recente) pleinvorming veel openbare ruimte ontstaan. Deze ruimten zijn losse elementen zonder echt karakter.
  Thema's en trefwoorden kunnen zijn: Jam (fruit, bomen, zoet, groen, eten en drinken), de vleermuis (icoon, dieren, natuur, bomen, groen, flora en fauna, batman, superheld) en daaraan gekoppeld: groenste dorp, geveltuintjes, klimaatadaptatie, CO2-neutraal, etc.). Pas dit thema toe op die plaatsen die meer kwaliteit nodig hebben.
- **Verbeter open ruimten met 'groene gevels'**. Open doorzichten verklappen teveel en nodigen niet meer uit. Het ontdekken van plekken en het verrassingseffect is daarmee weg. Ofwel, slim verdichten zorgt weer voor wat kleinschaligheid. We bedoelen niet het plaatsen van leibomen om gevels te camoufleren, maar bijvoorbeeld een sterk volume als vervanging van verdwenen bebouwing.
- **Verbeter de verkeersstromen,** omdat het doorgaande verkeer door de Oudestraat vanuit de Borculoseweg afbreuk doet aan de beleving in het verblijfsgebied. Auto moet nog meer 'te gast' zijn en teruggeleid worden.
- **Zorg dat de 'gengskes' herontdekt worden** (steegjes tussen parkeerplaatsen en de Oudestraat), door ze leuker en aantrekkelijker te maken. Uiteraard in combinatie met voldoende (nieuw) aanbod/vulling in de Oudestraat.
- **Grootschalige functies zijn welkom in de Oudestraat**, als de oorspronkelijke breedtemaat van de bebouwing wordt gerespecteerd. Achter de (kleinere) gevels kunnen samengevoegde ruimtes/ functies blijven of ontstaan.

Bijlage 4 Vastgoedwaardering in de Oudestraat

Vastgoed komt in vele vormen en maten, maar is in twee hoofdgroepen te scheiden: particuliere woningen en zakelijk vastgoed. Bij woningen staat het woongenot voorop. Bij zakelijk vastgoed wordt vooral naar het rendement en de risico's gekeken.

De Oudestraat telt, vanaf het Vlearmoesplein geteld, ongeveer 45 panden. Slechts vijf panden worden nu volledig als woning gebruikt. De overige 40 panden zijn zakelijke panden: de begane grond wordt gebruikt als winkel of voor horeca. De bovenwoning is veelal aan derden verhuurd.

In tegenstelling tot wat veelal gedacht wordt staat het huidige bestemmingsplan allerlei vormen van gebruik toe. Behalve als winkel mogen de panden in de Oudestraat bijvoorbeeld ook voor horeca, kantoor, sport, showroom of opslagruimte ingezet worden. Permanente bewoning is echter tot dusver uitgesloten. Om deze reden dienen de 40 panden te worden aangemerkt als bedrijfsmatig onroerend goed.

Voor bedrijfsmatig vastgoed kunnen tientallen verschillende waarden worden bepaald. Voorbeelden hiervan zijn: herbouwwaarde, executiewaarde, huurwaarde, boekwaarde, residuele waarde en beleggingswaarde. Bij het waarderen van de panden in de Oudestraat gaan we uit van de beleggingswaarde: de waarde die aan het pand kan worden toegekend bij verkoop aan een belegger.

De beleggingswaarde van een pand is grotendeels gebaseerd op de huurinkomsten van een pand en de kwaliteit van de huurder. Een langjarig contract met een solide huurder geeft meer zekerheid (en dus: waarde) dan een kort contract met een start-up. Bovendien zal een belegger kijken naar het leegstandsrisico: wat gebeurt er als mijn pand leeg komt te staan? Hoe lang duurt het voordat ik het weer verhuurd heb? Zonder huurinkomsten levert een zakenpand immers niets op, maar kost het geld.

Analyse van recente verkooptransacties leert ons dat de (beleggings)waarde waarvoor de panden verkocht zijn, uitsluitend gebaseerd was op de huurstroom uit de bovenwoning. Aan de winkel op de begane grond werd geen enkele waarde meer gehecht.

Concreet: de winkelpanden zijn verkocht voor 11-13 x de jaarhuur van de woning. De onderliggende winkel werd 'gratis' meegeleverd. Lopende verkooponderhandelingen voor drie andere panden gaan eveneens uit van een complete afboeking van de winkelwaarde.

Wat betekent dit?

- Zowel verkopers als kopers van de winkelpanden zien, binnen de huidige ruime bestemmingsmogelijkheden, geen enkele mogelijkheid meer om op de begane grond inkomsten (= waarde) te creëren. Anders gesteld: als een pand nu leeg raakt, wordt de kans nihil geacht dat het ooit weer goed verhuurd wordt als winkel.
- Markttransacties geven aan dat de reguliere winkelmarkt in de Oudestraat is opgehouden te bestaan.
- Leegstand op de begane grond wordt door afboeking en verkoop niet opgelost, maar doorgeschoven naar de volgende eigenaar.
- De hoop dat het marktmechanisme ervoor zal zorgen dat de winkelpanden weer gebruikt gaan worden (reparatie van de markt), is daarom onterecht.
- Tegelijkertijd bevestigen de transacties dat (alleen) de woningen nog steeds waardevol zijn.

De waarderingsproblematiek leidt tot de vaststelling dat de herintroductie van de waardevolle functie ‘wonen’ op de begane een voorwaarde zal zijn om de leegstand te bestrijden. Alle andere functies, die nu reeds zijn toegestaan, kunnen dat niet. Ze voegen aantoonbaar onvoldoende waarde toe.

De Task Force is zich bewust van de wooncontingent-problematiek. Gezocht zal daarom moeten worden naar creatieve oplossingen (zie rapport).

In de aanloop naar de Pilot kwamen meningen naar voren dat de leegstand veroorzaakt zou worden door ‘dure panden’ en de onwelwillendheid van eigenaren om starters te helpen met goedkope panden. Aangetoond is dat deze aannames feitelijk onjuist zijn. Wie morgen een winkel wil beginnen kan dat, op meerdere plekken in de Oudestraat, ‘gratis’ doen. Ook werden er suggesties gedaan voor mogelijke invulling van de bestaande panden (streekwinkels etc.). Ondanks de lage prijzen en het royale aanbod van panden is er aantoonbaar geen enkele animo geweest. Het lokale ondernemerschap en de economische dynamiek in Neede zijn beperkt gebleken. Daarbij komt dat veel winkelpanden te groot en dus incourant zijn.

Oudestraat Neede

Ideeën voor de toekomst

Bewonersbijeenkomst dd 26-1-2018

Georganiseerd door de Gemeenschapsraad Neede

Inleiding Norbert ter Mors

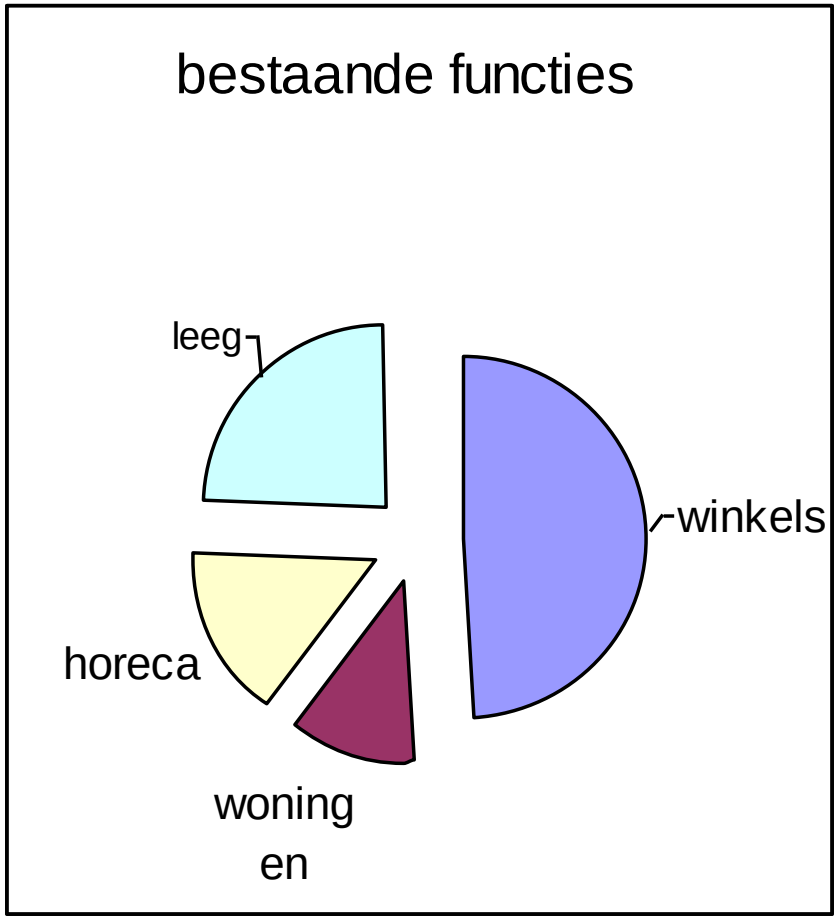
Van reparatie naar transformatie:

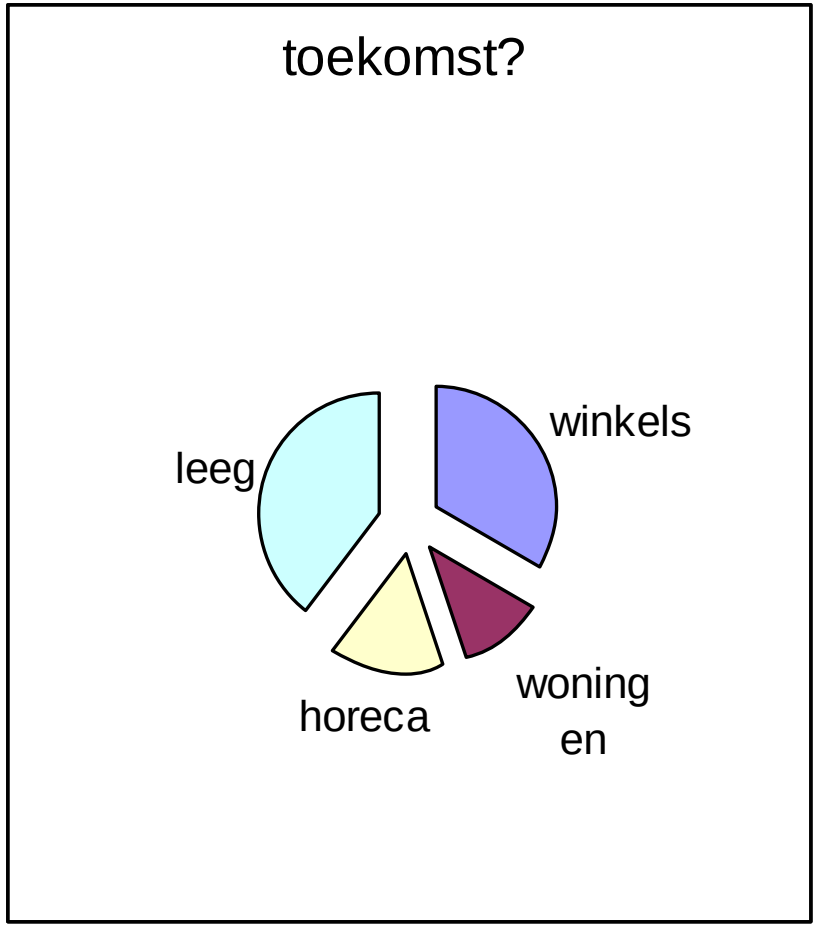
De winkels in de straat:

Toekomst:

- minder winkels
- kleinere winkels
- dagelijkse boodschappen rond Borculosestraat en in andere supermarkten
- lagere waarde van de winkelpanden in de Oudestraat (niet te verkopen of te verhuren tegen de oude prijzen)

Ontwikkeling detailhandel





Waarom wonen in het dorp Neede?

- Rustig, veilig, voordeliger
- Geboren, wonen/werk
- Sociale contacten, je kent elkaar
- Familiecontacten
- In Neede wonen goedkoper
- Verenigingsdorp
- Dicht bij werkgebied in steden
- Natuur dichtbij

Hoe blijft een dorp leefbaar?

- Basisvoorzieningen: dagelijkse boodschappen, zorg, verenigingsleven, onderwijs (basis en voortgezet)
- Recreatieve voorzieningen
- Horeca, zaalverhuur
- Voorzieningen voor jongeren
- Gezelligheid (maar de Needenaar zit niet op een terras!) (kip en ei?)

Wat maakt het dorp onleefbaar

- Negatief imago / niet trots op je dorp zijn
- Calimerogedrag
- Leegstaande panden die niet goed onderhouden worden
- Onvoldoende jongeren
- Ontbreken visie op het dorp

Wat kan in de toekomst het gebruik van de Oudestraat zijn?

- Let op veiligheid
- Kleinere winkels
- Meer woningen
- Ook woningen met praktijk- of werkruimten
- Zorgvoorzieningen
- B&B in meerdere panden met centraal ontbijtruimte.
- Kleinschalige (menging van) functies
- Op begane grond aan straat alleen niet-woonruimten
- Auto’s eruit
- Loop/fietsstraat
- Meer groen
- Thema voor de straat zoeken: bijvoorbeeld ons buitengebied met natuur, streekprodukten en recreatiemogelijkheden
- Anders dan andere dorpen

Auto’s in de Oudestraat?

- Algemene mening gespreksdeelnemers: auto’s eruit
- Gevaarlijke situaties bij het parkeren
- Hoge snelheden
- Veel auto’s (ivm blokkade N315?)
- Achter is voldoende parkeerruimte voor de auto, wel zorgen voor voldoende verbindingen tussen die parkeerruimte en de straat.

Wonen in Neede

- Woningen erbij moet mogelijk zijn
- Voor jongeren is er nu schaarste in betaalbare categorieën
- Voor senioren is er schaarste aan het type serviceflat
- Ook kwalitatief ligt er opgaven: het juiste type woning voor de (toekomstige) doelgroepen en de verduurzaming van de oude woningvoorraad.
- Oudestraat biedt mogelijkheden/kansen
- Tijdelijke woonvormen mogelijk maken in Neede
- Niet slopen en braak laten liggen
- Aanpak de Berg positief (renovatie, gedeeltelijke sloop en nieuwbouw)

Wat moeten we gaan doen

- Plan/uitgangspunten voor lange termijn ontwikkelen
- Maar ook voor korte termijn maatregelen nemen om het aanzien van de straat snel te verbeteren.
- Functies flexibel regelen zodat een nieuwe situatie zich kan ontwikkelen.
- Streven naar verbetering van de beeldkwaliteit van de straat (hoogten, materialen, schaal).

Tot slot

- Hoe behoud je de jeugd voor het dorp: voor hun zijn er geen voorzieningen (zoals samen hangen), daarom trekken ze weg.
- Koesteren en ontwikkelen van de relatie met Enschede.


NEEDE, — Oudestraat. 5789
J. R. te Kloopers

Overleggroep Oudestraat

2e bijeenkomst op 25 mei 2018

Werkplanning

- Visievorming van de verschillende deelnemers (januari – maart)
- Instelling werkgroep en vaststellen uitgangspunten (Taskforce dd 4 april)
- Bijeenkomsten werkgroep (april – juni)
- Bespreking eerste resultaten in Taskforce (voor de zomervakantie)
- Streven: behandeling van de visie in de raad van oktober

Samenstelling Werkgroep

- Projektleiders gemeente (Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk)
- Vastgoedadviseur (Norbert ter Mors)
- Gemeenschapsraad (Inus Westhoff en Menno van der Werff
- Ondernemersvereniging Neede (Richard Grevelink)
- Vertegenwoordiger makelaardij (André Scheers)
- Ad hoc aangevuld met (ambtelijke) deskundigen op deelgebieden.

Taak werkgroep

- Taak: formuleren van de pilot Oudestraat door onderzoek en integratie van de visie voor de volgende aspecten:
  - Ruimtelijk beeld
  - Functies en gebruiksmogelijkheden
  - Vastgoed/economische haalbaarheid
  - Participatie en communicatie

Werk tot nu toe

- Kennisname van:
  - Woonbeleid
  - Onderwijsbeleid
  - Analyse bestaande ruimtelijke situatie
- Discussie over de functionele en financiële mogelijkheden (en vooral de relatie daartussen)
- Mogelijke toekomstbeelden
  (de Oudestraat in 2035)

Nog te doen

- Voltooien inventarisatie
- Benoemen kansen en knelpunten
- Benoemen mogelijke en noodzakelijke ingrepen
- Aangeven instrumenten voor het bevorderen van het proces en het uitvoeren van het plan
- Toetsing van de voorstellen aan de uitgangspunten
- Financiële toetsing van de voorstellen
- Communicatie met de bevolking
- Bevorderen van participatie van de direct betrokkenen
- Besluitvorming door het college en de raad over de pilot en de in te zetten middelen

Bespreekpunten nu

- Info uit overlegronde:
  - onze vorige bijeenkomst
  - Bijeenkomst ondernemers
  - Info Pro Wonen
  - Info vastgoeddeskundigen
  - Visie gemeente
- Uitgangspunten
- De Oudestraat in 2035: een kijkje in de toekomst

Overleg Needenaren

- **Ons eerste overleg: aanvullingen:**
- Needenaren zijn het met elkaar eens.
- Te weinig aandacht voor huisvesting jongeren/jonge gezinnen in Neede (niet afwachten maar aanpakken).
- Promotie Neede buiten de gemeente
- Niet denken in belemmeringen
- Dorpshuis nader bekijken

- **Overleg ondernemers opmerkingen:**
- Ondernemers gaven aan juist wel autoverkeer in de straat
- Positief naar Neede kijken

Vastgoedpartijen:

- **Visie Prowonen, opmerkingen:**
- Prowonen heeft ook belang bij een vitaal centrum en moet mee participeren.
- Voorbeeld Domijn Enschede: performance flat.

- **Vastgoedadviseurs, opmerkingen:**
- Conclusie is hard maar reëel;
- Nu is de situatie rijp voor een aanpak (momentum)

Visie gemeente

Opmerkingen daarover:

Visie gemeente staat naast die van de overige partijen niet in plaats van. Dan pas kun je spreken van een bottom-up benadering.

De voorzichtigheid t.a.v. de nieuwbouw van woningen wordt niet gedeeld:

- marges in de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en van de omvang van de huishoudens;
- grotere aantrekkingskracht voor bewoners uit grote plaatsen ivm. woningprijs en betere bereikbaarheid door nieuwe N18

Voor een gemeenschappelijke basisschool wordt het centrum als een slechte locatie gezien (minder woningen in directe omgeving dan bij andere potentiële lokaties).

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Centrum heeft voorrang**
- Voorlichtingscentrum Oudestraat oprichten
- Wat is bij dit uitgangspunt dan het gebied centrum?

- **Verkleinen kernwinkelgebied**
- We zijn geen voorstander van concentraties; diversiteit moet in een dorpscentrum als Neede uitgangspunt zijn

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Bewust clusteren van functies**

Zie ook het vorige uitgangspunt: een kleinschalige menging van diverse functies moet uitgangspunt worden

- **Mix van functies en gebruik**

Dit uitgangspunt wordt onderschreven, zie commentaar op vorige twee punten

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Wonen (naar behoefte)**
- Behoefte aan woningen voor seniorenkoop en starters.
- Levensloop wonen
- Dit uitgangspunt is te passief

- **Optimale bereikbaarheid**
- Directe OV verbinding steden
- Parkeren niet nodig, er is voldoende ruimte om en achter de panden.
- Een minderheid vindt: Evt. doorgang wel mogelijk met auto, maar parkeren naast de panden (dus 1-2 panden er tussen uit voor parkeren en groen).
- Doorgang noord/zuid levert geen betere bereikbaarheid van de panden in de Oudestraat op, maar wel sluipverkeer.
- Handhaving bestaande regels m.b.t. het winkelerf (geen hoge snelheid en niet parkeren buiten de vakken).

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Beslisboom: juiste ingreep op de juiste plek**

Geen commentaar: kwestie van plantechniek

- **Ga voor kwaliteit**

Moet je altijd doen.

Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Ga voor lange termijn doelen**

Korte termijn oplossingen urgent, zoals bv. cosmetisch aanpassingen verpauperde panden (staat los van dit plan)

- **Functies, financiën én ruimtelijk beleid**

Relaties tussen deze aspecten zijn essentieel.

De Oudestraat in 2035?

Tot slot werden twee *"toekomstfantasieën van een stedenbouwkundige"* getoond en besproken. Deze schetsen zijn in dit stadium niet geschikt voor verspreiding en maken daarom geen deel uit van dit verslag.

De schetsen verschilden ten aanzien van de schaal van de ingrepen. Clustering versus diversiteit en grote nieuwe functies in het centrum versus een kleinschalige invulling.

Discussie over de toekomst

In de discussie over de verschillen tussen de schetsen kwamen de volgende voorkeuren voor de toekomstige situatie naar voren:

- Streven naar diversiteit en kleinschaligheid (maar het verdwijnen van grote gebouwen geeft in de toekomst wellicht ook mogelijkheden voor grotere functies op die lokaties)
- Nieuwe woningen aan Ten Caoteplas een goed idee, vorm en type nader onderzoeken
- Niet nog meer grote (groene) doorbraken; de straat raakt dan te veel verbrokkeld
- (bestaande) voet/fiets verbindingen met parkeerplaatsen handhaven en uitstraling ervan verbeteren
- Horecafunctie Vlearmoesplein prima, maar geen gedwongen verplaatsingen.
- Verkeerstromen in het gebied en indeling van de straat zelf verbeteren

Tot slot

Hoge prioriteit werd in de discussie gegeven aan:

- Ook in Neede mogelijkheden voor het toevoegen van woningen
- Een goede toekomstige beeldkwaliteit
- Op korte termijn laten zien dat er wat gebeurd in de straat:
  - nog voor de Jammarkt: het opknappen van een verwaarloosd pand (leerlingproject?)
  - nog dit jaar concrete uitwerking van de ideeën voor één van de te koop staande panden

De toekomst van de Oudestraat?



Overleggroep oudestraat

- 1e bijeenkomst: inventarisatie
- 2e bijeenkomst: bespreking voortgang en discussie over resultaten
- 3e bijeenkomst: bespreking resultaten werkgroep en keuze

Activiteiten werkgroep

- Analyseren situatie
- Formuleren noodzakelijke maatregelen:
  - Financieel
  - Organisatorisch
  - Ruimtelijk
- Opstellen eindrapport en schetsen van de toekomstige situatie
- Overleg met meest betrokken eigenaren/gebruikers
- Eerste toets van de voorstellen door de gemeente

Financieën: mogelijke fondsen/subsidies. Verdienmogelijkheden eigenaren bestaande panden.

Over toekomstige situatie brainstormsessie met ontwerpers (Rob Klein Goldewijk en Roel Vogelenzang)

Eerste toets: verkeerstechnisch, globaal financieel.en aan “wendbaar woonbeleid”.

Analyse van de situatie

- Verandering van de functies in de Oudestraat is noodzakelijk
- Aansprekend thema voor het centrum van Neede ontwikkelen
- Maar: woonfunctie meest kansrijke functie
- De inrichting van de straat moet aangepast worden
- De ontsluiting van de Ten Caoteplas moet verbeterd worden
- De beeldkwaliteit moet verbeterd worden

Zie rapport Norbert ter Mors.

Thema: waarin kan Neede gaan verschillen van omrtingende dorpen.

Woonfunctie: enige functie die op dit moment voldoende geld oplevert.

TCP nu niet goed verbonden met noordoost kant van het dorp.

Beeldkwaliteit: te veel luifels en brede reclamebanden; verpeste onderpuien, detonerende hoogte.

Historisch stedenbouwkundige analyse: aanbevelingen

- Laat het historische verhaal zien
- Zorg bij sloop voor passende nieuwe invulling
- Stel handreikingen en bouwstenen op voor de toekomstige beeldkwaliteit > maak een beeldkwaliteitsplan
- Sta alternatieve invullingen toe om de leegstand te verminderen
- Accentueer de pleinen meer als verblijfsgebied
- Zoek naar een verbindend thema
- Verbeter open ruimten met groene gevels
- Verbeter de verkeersstromen
- Zorg dat de “gengskes” herontdekt worden
- Grootschalige functies zijn welkom, mits de oorspronkelijke breedte van de panden wordt gerespecteerd.

Basisregels voor toekomstige bebouwing:

= maximaal twee lagen + kap

= nokken evenwijdig aan de straat

= maximale dakhelling 55 graden

= vertikale geleding van de gevel

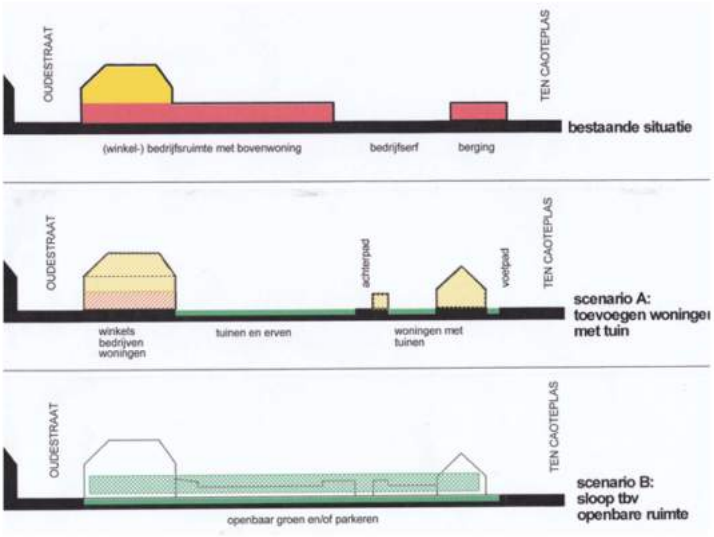
= geen (vaste) luifels.

Voorgestelde maatregelen

- Maak een beeldkwaliteitsplan
- Stimuleer het verbeteren van gevels met een gevelfonds
- Stimuleer de sloop van overbodige bedrijfsbebouwing met een sloopfonds
- Maak gebruik van bestaande bebouwing als woning mogelijk
- Laat op goed gekozen lokaties nieuwe woningen toe
- Pas de inrichting van de straat aan
- Verbeter de ontsluiting van de Ten Caoteplas
- Richt een loket op waar de plannen van ondernemers in de straat integraal behandeld worden.

Loket: daar kunnen ondernemers met hun ideeën terecht; daar worden verschillende ideeën aan elkaar gekoppeld. Huidige werkgroep hiervoor benutten daar alle partijen erin zitten.

De ruimtelijke scenario's



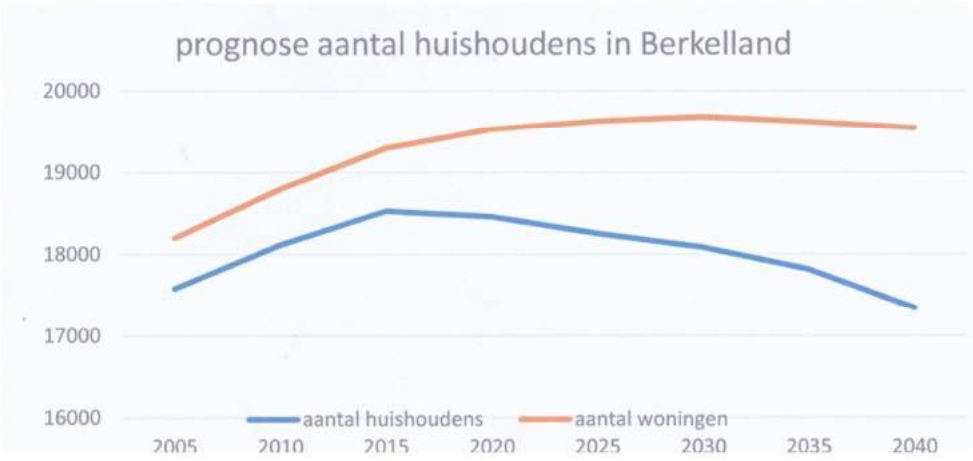
Nu: grote bedrijfsruimten op diepe percelen.

Scenario A: teveel aan bedrijfsbebouwing afbreken; wonen toestaan in bestaande panden (naast een kleinere bedrijfsfunctie) en op het (diepe) achtererf; tuinen inrichten.

Scenario B: perceel aankopen; bedrijfsbebouwing slopen en inrichten voor openbaar groen of parkeren.

In beide gevallen voldoende opbrengst voor eigenaar. In scenario B meer mogelijkheden voor wonen en bedrijven elders in de straat.

De zorg van Berkelland



De gevolgen van ongewijzigd beleid:

= als gevolg van krimp van de bevolking in de toekomst ook krimp van het aantal huishoudens (=woningbehoefte)

= op basis van nog bestaande woningbouwplannen toename van de voorraad

= gevolg: verdrievoudiging van de leegstand dreigt

Echter:

= krimp viel afgelopen jaren mee, zodat de prognose voor het aantal huishoudens naar boven werd bijgesteld

= beleid voor de leegstand moet nog handen en voeten gegeven worden

= wat is invloed woningmarkt op die leegstand?.

Scenario A: wonen in het centrum



Elementen:

= seniorenwoningen op diepe percelen (aan Ten Caoteplas; hofje Marktstraat; Gaardsteeg)

= aanpassing indeling Oudestraat met knip

= ontsluiting TCP op Ruwenhofstraat.

= horeca met terrasen op pleintjes

Wonen in het centrum







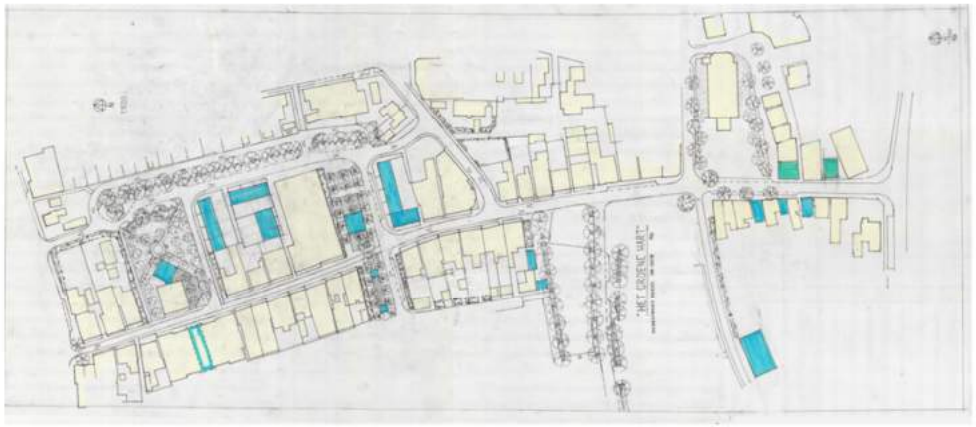


Bedrijfsbebouwing aan TCP vervangen door seniorenwoningen.

Detonerende bebowuing op hoek Mans Kosterpleintje en Oudestraat vervangen door (gestapelde) woningen voor jongeren.

Gevels in Oudestraat aanpassen aan gewenste beeldkwaliteit.

Scenario B: het groene hart



Elementen:

Tegenover de Lindenboom een grote groene ruimte met fruitbomen: een openbare boomgaard.

Op de begane grond van de Lindenboom een markthal met voetgangerspassage naar de parkeerplaats bij AH.

In de boomgaard het in ere herstelde monumentale pand op nr. 72/74 met erachter een glazen wintertuin. Mogelijk gebruik hotel/restaurant.

Eveneens verbreding van Het Mans Kosterpleintje. Fruitbomen en kiosken/vaste kramen in deze ruimte.

Seniorenwoningen als begeleiding ervan (zie ook scenario A)

In het tussenliggende deel nieuwe woningen op de resterende diepe percelen. Zodat de open ruimte een stevige begrenzing krijgt.



De Lindenboom: nu een storend gebouw in zijn kleinschalige omgeving. Als begrenzing van een nieuwe stadsboomgaard echter van de juiste maat.

Veel ambitie nodig voor dit scenario:

= natuurlijk Neede op de kaart zetten met een centrum waarin natuurlijke producten, oude en nieuwe ambachten en ecologie en duurzaamheid deel uimaken van een imago waarop mensen afkomen.

= elementen als een openbare boomgaard vragen om actieve bijdragen van de Needenaren zelf.

= m.a.w. met de inrichting van wat nieuwe openbare ruimten zijn we er nog lang niet.

Bestaand straatprofiel



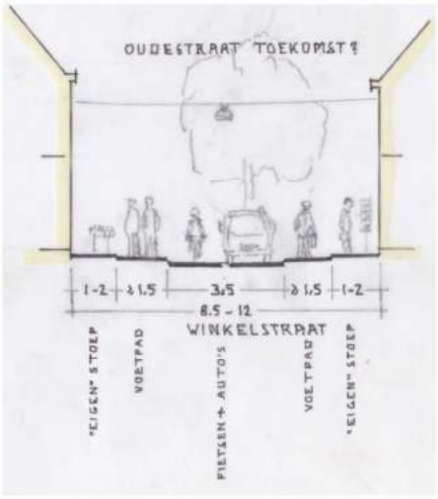


Nu: voetgangersstrook langs de gevels; margestrook tussen die strook en het rijgedeelte voor fietsers en auto's.

Gevolg: allerlei straatmeubilair belemmert het voetpad. Verschillende gebruikers zitten elkaar in de weg.

Wijziging straatprofiel





Voorstel: margestrook langs de gevels met mogelijkheid tot zelf inrichten van deze “stoep”.

Voetgangersstrook tussen rijdeel en deze stoepen: vaste breedte, obstakelvrij.

Rijdeel voor fietsers en auto’s, met geleide door lage schuine banden,

Alleen waar de breedte voldoende is enkele parkeerplaatsen voor invaliden.

NB: sommige pandgebruikers kunnen daar ruimte voor scheppen door geen of een smalle eigen stoep te maken.

Voorbeelden van deze inrichting in diverse dorpen in de omgeving.

NB: getekende verlichting boven de straat kan niet permanent zijn ivm carnalsoptocht door de straat. Bij uitwerking zoeken naar een alternatief waarbij de verlichting geen belemmerend element is.

Verkeerscirculatie



Scenario A:

TCP zowel aan noord- als aan zuidkant bereikbaar,

Knip in de straat weer terug. Geen doorgaand verkeer door de straat. Auto's rijden door een deel van de Oudestraat naar de parkeerplaatsen aan weerszijden van de straat.

Fietsers en voetgangers wel vrij.

Wilhelminastraat dient niet meer voor ontsluiting TCP.

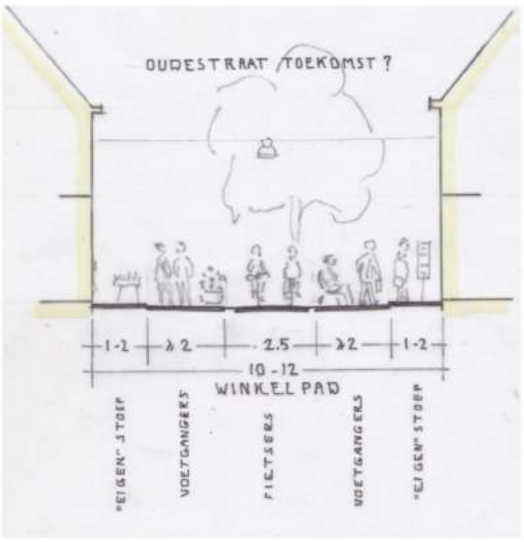
Scenario B:

TCP zowel aan noord- als zuidkant ontsloten.

Auto's door Oudestraat naar parkeerplaatsen.

Middendeel kan autovrij zijn in deze structuur. Dat is ook nodig als het thema natuurlijk Neede veel meer bezoekers naar het centrum trekt.

Natuurlijk Neede
met een groen hart >
geen auto's in de Oudestraat?



Het middendeel kan ingericht worden als winkelpad voor fietsers en voetgangers. Hierin veel meer ruimte voor terrassen, uitstallingen en groen. Overeenkomstig het thema en geschikt voor veel meer bezoekers dan in de huidige Oudestraat.



De ambitie natuurlijk Neede nog maar eens benadrukt:

‘= thema’s jammarkt en vleermuizen

= ecologische produkten

= duurzaam bouwen en beheren

= zelfwerkzaamheid Needenaren.

meningen over de scenario's

Wonen in het centrum:

- Volgepropt
- Te weinig ambitie
- Ook hier is een thema als "natuurlijk" Neede mogelijk en noodzakelijk, Echter de bijbehorende groene inrichting ontbreekt dan.

Het groene hart:

- Meer openheid / vriendelijker
- Autovrij gedeelte wordt toegejuicht
- Meer potentie voor aantrekkingskracht wonen en winkelen / imago
- Beste keus is B
- We kunnen die ambitie als Needse samenleving nastreven

Meningen over verkeer

Herindeling Oudestraat:

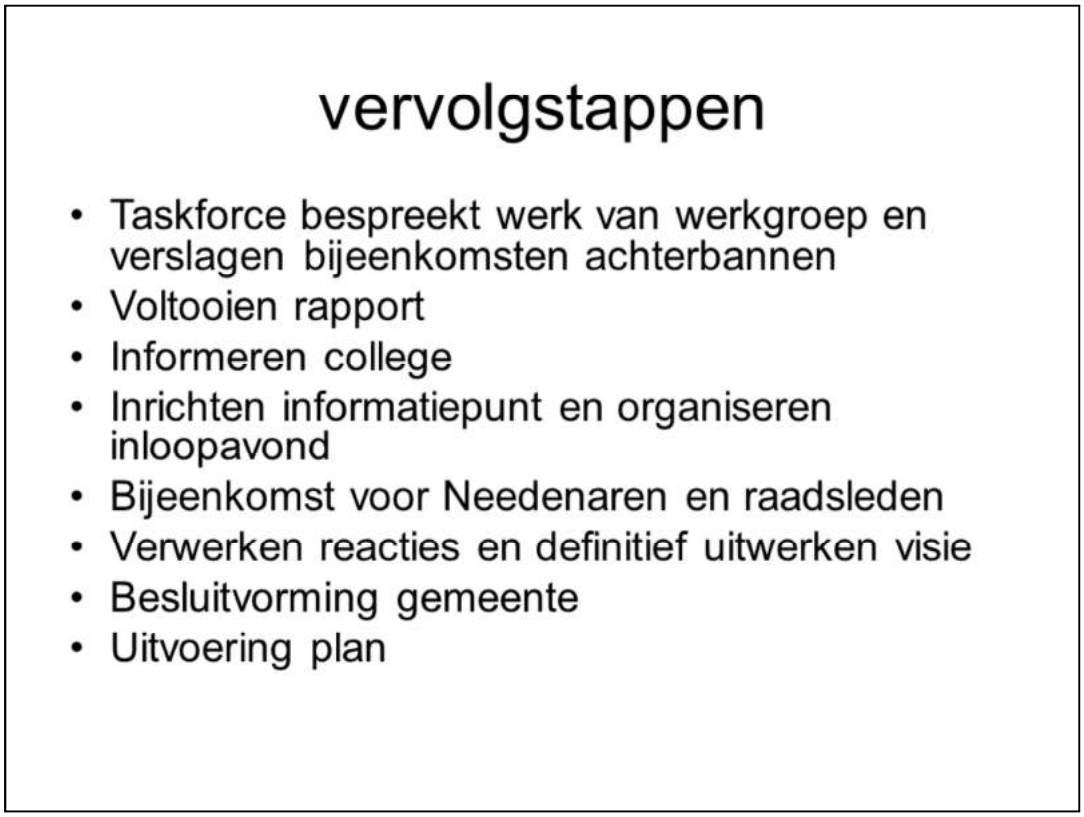
- Hier wordt positief op gereageerd
- Winkels afgebakende ruimte voor uitstalling
- Op de bredere stukken kan geparkeerd worden, winkeliers zouden dit zelf kunnen aangeven, mits de ruimte geschikt. Evt. alleen voor gehandicapten.
- Zorgen voor veilige situatie voor scootmobielen en rollators bij hoogteverschillen

Verkeerscirculatie/parkeren:

- Verkeersvrije gedeelte wordt positief ontvangen.
- Minder auto's in Wilhelminastraat door tweede toegang naar Ten Caoteplas wordt ook positief ontvangen.

Overige opmerkingen

- Mogelijkheden wonen jongeren. Als er geen faciliteiten zijn worden deze ook niet gevuld. Gemeente wil bouwen naar behoefte, maar zelf geen behoefte (laten) creëren.
- In beide plannen worden woningen voor jongeren onderbelicht.
- Twijfel over demografische cijfers. Het is een prognose bij ongewijzigd beleid. Gemeente toont weinig lef op basis van de kansen door oa. de N18 en de oplevende woningmarkt.
- Er is weer volop belangstelling voor het wonen in Neede. Woningmarkt in Neede niet op slot doen.



Aan besluitvorming gemeente gaat advisering over de plannen en de in te zetten middelen door het ambtelijk apparaat vooraf.

Daar is een duidelijke voorkeur voor een aantal eerste stappen volgens het scenario B.

Eerste fase



Elementen:

= sloop ten behoeve van inrichting openbaar gebied.

= tweede ontsluiting voor TCP

= bouw blokje woningen voor senioren en jongeren door Prowonen.

Ondernemend Neede

Verslag bijeenkomst met de centrumondernemers over de toekomst van de Oudestraat d.d. 30 januari 2018

Aanvang: 20.00 uur
Plaats: NH kerk, Neede
Aanwezig: zie aanmeldingenlijst
Notuliste: Dianne Lubberding

1. Opening

Richard Grevelink (voorzitter OVN) opent de bijeenkomst en vertelt dat de OVN samen met de GemeenschapsRaad, de Gemeente (vertegenwoordigd door de wethouders Hoytink en Boer), Pro Wonen, vastgoedspecialist Norbert ter Mors en Scheers&Roes Makelaars deel uit maakt van de Task Force Neede. Deze groep heeft als doel een visie te verkrijgen van wat er met de Oudestraat moet gebeuren en hoe deze in te vullen is. Om zoveel mogelijk mensen bij de visie en het later te vormen plan te betrekken, worden er bijeenkomsten georganiseerd voor burgers / bewoners, ondernemers en verenigingen.

2. Inleiding door Norbert ter Mors

Al minimaal 10 jaar is er discussie over een visie / plan voor de Oudestraat. De situatie verslechtert en er moet iets gebeuren. Er heerst verdeeldheid over de oorzaak van de problematiek en over wat er kan en mag gebeuren. Er is behoefte aan visie op de toekomst / invulling van de Oudestraat, maar er is al 10 jaar stilstand (en dus achteruitgang).
Daarom heeft Norbert het rapport “Winkelleegstand Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie’ opgesteld, naar aanleiding waarvan de Gemeente heeft besloten een pilot op te zetten voor de revitalisering van de Oudestraat. Reden hiervoor is dat de Oudestraat als dorpscentrum het visitekaartje van Neede is en daarmee gezichts- en sfeerbepalend. Deze straat is bepalend voor de leefbaarheid (kernopgave van de gemeente) én voor de toekomst van de winkeliers.
De opdracht is met inbreng van alle betrokken partijen een visie te ontwikkelen voor gebruik en inrichting van de Oudestraat richting 2025.

De pilot wordt verbonden aan de 3 hoofdpeilers uit het Centrumplan Neede:
- De concentratie van de primaire retail (boodschappen doen) op de Borculoseweg (gerealiseerd)
- De sloop van het oude Basismarktpand, ten gunste van een nieuw marktplein (gerealiseerd)
- De aanpak van de leegstand van winkels in de Oudestraat

De leegstand is nog niet opgelost. Het denken en doen was altijd gericht op reparatie van de leegstand. Zo is de rijrichting veranderd en de straatverlichting vernieuwd. Het probleem is echter het overaanbod van winkelruimte.

Het doel is niet een panklare oplossing / invulling / plan te vinden, maar het maken van een analyse van de huidige Needse winkelsituatie, de marktontwikkeling, de prijsontwikkeling en het gemeentelijk beleid, met als doel de status quo te doorbreken, een ontwikkelingsrichting te bepalen en perspectief voor ondernemers / vastgoedeigenaren / dorp te creëren.

3. Conclusies rapport

- Snel veranderende consumentenmarkt: meer online
- Overaanbod aan winkelpanden (55, waarvan 16 gevulde panden op de Borculoseweg en in totaal 33 panden – leeg en gevuld – in de Oudestraat)
- Leegstand neemt verder toe (nu 35%)
- Leegstand concentreert zich in winkelstraat = Oudestraat
- Panden veelal onaantrekkelijk, te groot: incourant / kansloos
- Slechte match tussen vraag en aanbod
- Sterk prijsverval

Reparatie is hiervoor niet de oplossing, herontwikkeling en transformatie naar kleinschaligheid en verscheidenheid wel.
De doelstelling van de transformatie is niet een verplichting / beknotting of het bannen van winkels, maar wel het doorbreken van de impasse, het richting bepalen van de gewenste ontwikkeling, perspectief voor winkeliers en pandeigenaren, lange termijn & korte termijn, verankeren van de visie in nieuw gemeentelijk beleid en zuurstof voor nieuwe vormen van gebruik en nieuwe investeringen.

Voor de transformatie is consensus vereist met betrekking tot het toekomstig gebruik en de inrichting van de Oudestraat, en er is medewerking nodig van alle partijen (eigenaren, ondernemers, gemeente en bewoners).

4. Kernvragen waarover vanavond gesproken wordt

Delen de ondernemers de conclusies in het rapport:
- Minder winkels (van 55 naar ca 25?)
- Boodschappen doen op de Borculoseweg

Delen de ondernemers de aanbeveling in het rapport:
- Noodzaak van transformatie van de Oudestraat
- Oudestraat 2025: minder winkels, meer werken en wonen
- Kleinschaligheid: mismatch vraag en aanbod

Delen ondernemers de inhoud van het rapport
- Waardering winkelpanden Oudestraat?

De heer Simmelink (Apiti Apatti) maakt zich zorgen over de haalbaarheid van het plan, omdat eerdere plannen de problematiek niet hebben opgelost. Er zijn de laatste tijd wat ondernemers bij gekomen, misschien wordt de straat vanzelf voller?

Norbert antwoordt dat de filiaalbedrijven verdwenen zijn en niet meer terugkomen. Panden uit die periode sluiten niet meer aan bij de vraag van vandaag en morgen (klein en van lokale bedrijven). Daarom zal kleinschaligheid eerder succes hebben dan het nieuwe leven blazen in en repareren van de huidige panden. De grootwinkelbedrijven die er nog zijn, zijn franchiseondernemingen.

Han Bosch (Bosch Verf & Wand) merkt op dat de vestiging van Etos en Gall & Gall het gevolg is van de nieuwbouw op de Borculoseweg. Hij geeft aan dat de ondernemers in de Oudestraat mogelijk wat minder alert zijn geweest dan die op de Borculoseweg. Han is het eens met de stelling, maar niet met de opmerking een plan te maken voor de Gemeente. Hij vindt dat de Gemeente er zelf ook belang bij heeft en dat er daarom ook initiatief en medewerking van hen verwacht mag worden.

Mans Koster (Exploitatiemaatschappij Mans Koster B.V.) is het eens met de visie en vertelt dat er veel vraag is naar kleine pandjes met korte huurcontracten. Zijn panden zijn allemaal gevuld.

Norbert vraagt zich af of het gratis beschikbaar stellen van een pand de oplossing is.

Diana Vultink (Vultink's Glas-decoratie) merkt op dat niet alleen de hoge huur een drempel is, maar dat er ook lef nodig is om een winkel te starten. Ook na het eerste halve jaar gratis huren moeten de kosten opgebracht kunnen worden. Lukt dit niet, dan verdwijnt de winkel weer.

Norbert geeft aan dat leuk en economisch haalbaar niet hetzelfde zijn. Een groot pand vullen met kleine winkels is leuk, maar hoeft economisch niet haalbaar te zijn. Door gebrek aan opvolging of kopers zal de leegstand de komende jaren verder oplopen. Hoe kunnen we mogelijkheden creëren om hier mee om te gaan?

Clary Stienstra (Juwelier en Goudsmid Clary) geeft aan liever positief naar Neede te kijken. Door de komst van de N18 worden steeds meer huizen verkocht aan kopers van buiten Neede en ze heeft veel klanten uit de regio. De Oudestraat zou gezelliger gemaakt kunnen worden met bijv. een koffie- en broodjeszaak, waar de vele fietsers kunnen afstappen. Als voorbeeld noemt ze het pand van Van Sark. Ook moet de bestrating van de Oudestraat aangepakt worden.

Norbert antwoordt dat dit ook moet gebeuren, maar ziet dit als flankerende maatregelen. Het aantal te koop staande huizen is gehalveerd naar 100, maar is het aantal bezoekers in de winkels voldoende om deze gevuld te houden en nieuwe aan te trekken? Het aantal winkels is niet van invloed op de leefbaarheid, verloedering wel. Leegstand doet pijn.

Mary Mensinga (The Dreamshop) vindt een half jaar lage huur wel een optie als er bij de berekening van de haalbaarheid rekening mee wordt gehouden. Vanwege de verkeersveiligheid in de Oudestraat stelt ze een autovrije zone voor.

Norbert antwoordt dat kleinschaligheid prima kan in een klein betaalbaar pandje waar wat geprobeerd kan worden.

Sven Hesselink (2 en 4 Wielercentrum Neede) merkt op dat aan veel leegstaande panden heel veel moet gebeuren voordat er een winkel in gevestigd kan worden. Voor iemand die wat wil proberen zijn deze kosten (ook bij lage of gratis huur) zo hoog dat er geen winkelvoorraad meer gekocht kan worden.

Norbert geeft aan dat pandeigenaren bij leegstand van een winkel met verhuurde bovenwoning geen groot onderhoud meer plegen. Daarnaast heeft een pand weinig waarde als het veel oppervlakte heeft en er alleen een winkel in gevestigd mag worden. Maar wachten op de gebruiker heeft geen zin.

Andre Kox (Schoenmakerij André Kox) vindt Neede te perfect voor negatieve reclame in de media. Hij vraagt zich af waarom er aan de krimp wordt vastgehouden terwijl de huizenmarkt door de komst van de N18 aantrekt en stelt voor om panden af te breken en opnieuw op te bouwen met kleine winkels beneden en appartementen boven. De aanpak van de straat moet met elkaar gebeuren en mag niet ten koste van iemand gaan.

Norbert vertelt dat woonwijk De Berg is omgetoverd in een hippe wijk. Dit is met de Oudestraat ook mogelijk. Om de bestemming van winkels te veranderen in wonen is een visie nodig. Sommige gemeenten hebben de functies losgelaten en hanteren een flexibele bestemming waarin meer mogelijk is. De noodzakelijke beweging moet niet alleen vanuit de ondernemers, maar ook vanuit de Gemeente komen.

Helmi Linssen (Tandartsen Janssen en Linssen) vraagt of een flexibele bestemming snel te verkrijgen is. Norbert antwoordt dat gedurende de wachttijd de huidige bestemming tijdelijk buiten werking kan worden gesteld.

Richard Grevelink (OVN) merkt op dat de OVN en GRN met de Gemeente in gesprek zijn over de

krimp. Hoewel de demografische cijfers voor zich spreken (o.a. de afname van het aantal leerlingen op de basisscholen) zijn er zeker kansen met betrekking tot de mensen die van buiten naar Neede komen. Hoewel het krimpbeleid niet zomaar veranderd kan worden, is het wel belangrijk om inwoners niet “weg te jagen”.

Diana Vultink vraagt waarom ondernemers zich buiten het centrum zonder vergunning mogen vestigen, terwijl er in het centrum zoveel regels / eisen zijn.

Norbert geeft aan dat het werken aan huis zal gaan toenemen. Misschien moet dit in de Oudestraat ook mogelijk worden. De Gemeente kan hierin een rol spelen door bestemmingen en/of functies mogelijk te maken zonder vast te houden aan het bestaande. Hoewel de woningverkoop stijgt, daalt op de scholen het aantal leerlingen nog steeds. Daarom is de Gemeente voorzichtig met woningen.

Han Bosch vindt dat de krimp kunstmatig in stand wordt gehouden. Er is een tekort aan woningen voor jongeren, waardoor deze groep zich buiten Neede vestigt. Met de vraag naar starterswoningen gebeurt niets.

Norbert antwoordt dat in het plan voor de Oudestraat ook de woningen aan de orde komen. In de Structuurvisie Wonen Neede zijn 3 wooncontingenten gereserveerd voor de Oudestraat. Omdat er wel een oplossing denkbaar is, moet in de visie het benodigde aantal woningen goed onderbouwd worden. Pandeigenaren moeten kiezen tussen investeren of afschrijven, met het doel iets te kunnen doen met het pand.

Andre Kox is benieuwd hoe Neede eruit gaat zien als er wat panden veranderd worden. Als voorbeeld noemt hij het kopen en slopen van een groot pand, dat opnieuw kan worden opgebouwd met (vanwege de financiering) meerdere wooneenheden, waarin jong en oud gezamenlijk kan wonen. Dit levert win-win situaties op.

Norbert geeft aan dat hoogbouw niet gewenst is, maar wel noodzakelijk om het geheel rendabel te maken. Er zou een presentatie moeten worden gemaakt van hoe de Oudestraat gebruikt zou kunnen worden. Hierbij gaat het om een totaalbeeld, niet een specificatie per pand.

Diana Vultink heeft het idee dat er in Neede geen respect is voor oude dingen. Veel is inmiddels al gesloopt.

Norbert geeft aan dat afbreken niet de voorkeur heeft en dat er veel panden zijn waar niets aan hoeft te worden gedaan of die op dezelfde manier teruggebouwd kunnen worden. Bijna alle panden zijn in het verleden klein geweest en zijn in de tijd vergroot. Tijdelijk wonen – bijv. in een pand met appartementen voor studenten – geeft ruimte om naar een oplossing te komen en er komt reuring.

Helmi Linsen stelt voor de pandeigenaren te vragen wat hun ideeën met hun panden zijn (woonbestemming, verkoop, parkeerplaats maken) en deze aan te bieden bij de Gemeente.

Norbert antwoordt dat het idee inderdaad is aan te geven welke functies we in de Oudestraat zouden willen zien en welke panden eventueel afgebroken zouden kunnen worden. Dit plan kan dan integraal opgepakt worden. Er zijn echter 33 verschillende eigenaren met verschillende achtergronden. Daarom zou voor de eersten die wat willen gaan doen een plan beschikbaar moeten zijn.

René Klein Gunnewiek (Wormgoor Makelaars B.V.) merkt op dat vanwege de door de Gemeente gehanteerde stop het verkrijgen van woonbestemming op dit moment niet lukt, terwijl er in OostGelre wel gebouwd mag worden. René vindt dat de Gemeente moet meebewegen.

Norbert antwoordt bij de Gemeente te hebben aangegeven geen visie te kunnen neerleggen als er geen ruimte is om over woonbestemmingen te denken. Aangegeven werd dat er wel mogelijkheden te vinden zijn. Daarom is het belangrijk een goed onderbouwde visie te realiseren.

Mans Koster refereert aan een artikel in Tubantia over het woningcontingent.

Norbert antwoordt dat voor de Oudestraat alleen het woonbeleid voor die straat aan de orde is. Van de pandeigenaren wordt gevraagd mee te denken en te investeren, of af te schrijven op hun panden. Als zij daartoe bereid zijn, mag van de Gemeente worden verwacht dat er meegedacht wordt in bijv. de bestemmingen.

Han Bosch merkt op dat het ook het belang van de Gemeente is dat het dorp er leuk en aantrekkelijk uitziet. Hij vindt dat er daarom meegewerkt moet worden aan de gewenste bestemmingswijziging.

Norbert antwoordt dat de Gemeente er – om mee te willen werken – eerst zelf in moet geloven. Daarom worden nu de meningen van bewoners, ondernemers en vastgoedspecialisten geïnventariseerd om gezamenlijk naar een plan toe te werken. De Gemeente verleent hier via de pilot haar medewerking aan.

Hanneke Wamsteeker (Studio De Gaard) vraagt wat “minder winkels en meer werken / wonen” betekent voor haar pand.

Norbert antwoordt dat dit een denkrichting kan zijn. Het is zeker niet de bedoeling dat ondernemers afscheid moeten nemen van hun grote pand. Het idee is een visie te maken waarin rekening wordt gehouden met de al ingezette trend naar kleinschaligheid en kleinere winkels. Hiervoor zouden de bestaande grote panden moeten worden her-ontwikkeld tot andere bestemmingen. Dit betekent niet dat ondernemers hun grote pand dicht moeten doen, maar het is wel wenselijk om voor als het pand ooit leeg komt te staan ideeën te hebben voor wat er nog meer mee zou kunnen. Het is zeker niet de bedoeling de winkelbestemming er af te halen, omdat we minder winkels willen. Voor de benodigde veranderingen / transformatie zijn ruimere bestemmingen belangrijk.

René Klein Gunnewiek vraagt of – vanwege de lengte van de straat – concentratie van de 25 overblijvende winkels in de Oudestraat niet beter is.

Norbert antwoordt dat er al geconcentreerd is op de Borculoseweg en dat slopen maar een gedeelte van de oplossing is. De vraag is welke ondernemers en hoeveel winkels er in 2025 nog zijn. Als dit er te weinig zijn, houdt de winkelstraat op te bestaan.

André Kox merkt op dat de problemen niet te maken hebben met demografie, maar met de economische en technologische ontwikkelingen, zoals de komst van internetwinkels. De groei van internetwinkels wordt gestimuleerd door het gratis kunnen retourneren. Om dit tegen te gaan zou voor de retourzending een hoge prijs moeten worden gevraagd. Internetaankopen dragen negatief bij aan het milieu.

Diana Vultink heeft vlak voordat bekend werd dat de Pilot Oudestraat gestart zou worden contact gehad met Wouter Verdaasdonk van de Gemeente. Haar werd gezegd dat er alleen geld beschikbaar is voor Eibergen en niet voor Neede. Ze vraagt zich af waarom er voor de pilot wel middelen beschikbaar zijn.

Norbert antwoordt dat het centrumplan voor Eibergen nu aan de beurt is, maar dat er een aanleiding is om alsnog de revitalisering van de Oudestraat af te ronden. Daarom is de pilot ontstaan, waarin gekeken wordt naar de mogelijkheden. Mits de plannen goed en onderbouwd zijn, zijn er potjes (bijv. bij de Provincie of Europa) te openen.

Andre Scheers (Scheers&Roes Makelaars – lid Task Force) geeft aan dat er de laatste 5 tot 7 jaar veel positieve veranderingen hebben plaatsgevonden: de nieuwbouw op de Borculoseweg, de veranderingen in de Nieuwstraat, de realisatie van het Vlearmoesplein en de bouw van de tandartsenpraktijk. Als ook de Oudestraat klaar is, is Neede perfect!

Inus Westhof (GemeenschapsRaad Neede) vertelt dat de avond voor de bewoners afgelopen vrijdag erg positief is verlopen. Men is van mening dat de Oudestraat onderdeel van de leefbaarheid is en dat de transformatie samen gedaan moet worden. Gehoopt wordt dat de “neuzen” gedurende het proces in dezelfde richting blijven staan. De GRN wil na de volgende stap graag weer in discussie om te kijken hoe ondernemers en GRN hiermee verder kunnen.

Patrick te Woerd (Bouwbedrijf te Woerd – bestuurslid OVN) vraagt of er voorbeelden van andere plaatsen beschikbaar zijn die als voorbeeld kunnen dienen.

Norbert antwoordt dat de problematiek van elk dorp anders is. Daardoor zijn de voorbeelden niet 1 op 1 kopieerbaar. Waar dat kan worden ze echter wel gebruikt. Als voorbeeld noemt hij Pro Wonen, actief in 8 gemeentes met voor elke gemeente een aparte strategie.

Op de vraag of de ondernemers zich achter het plan en de visie die Norbert heeft neergelegd (minder winkels en transitie van de straat) kunnen scharen, wordt positief gereageerd. De aanwezige ondernemers zijn het eens met het feit dat er teveel winkels zijn, dat de prijzen (huur / koop) voor winkelruimten erg laag zijn en dat er dus een noodzaak bestaat om de deur naar transformatie open te zetten.

Deze conclusie wordt meegenomen als aanzet tot een denkrichting voor het plan en in het contact met de Gemeente.

5. Sluiting

De bijeenkomst wordt om 21.55 uur gesloten. Richard dankt Norbert voor zijn inzet, betrokkenheid en het leiden van de avond, en alle ondernemers voor hun komst en inbreng.
Vragen naar aanleiding van deze avond kunnen gesteld worden aan Norbert of de OVN. De ondernemers blijven o.a. via de nieuwsbrief geïnformeerd en worden voor een evt. vervolgbijeenkomst opnieuw uitgenodigd.

Ondernemend Neede

Verslag vervolgbijeenkomst met de centrumondernemers en pandeigenaren over de toekomst van de Oudestraat d.d. 11 juli 2018

Aanvang: 20.00 uur
Plaats: Studio16, Neede
Aanwezig: 14 leden en 11 pandeigenaren (totaal 39 personen, zie aanmeldingenlijst)
Notuliste: Dianne Lubberding

1. Opening

Richard Grevelink (voorzitter OVN) opent de bijeenkomst en heet de aanwezige ondernemers en pandeigenaren van harte welkom.

2. Task Force en werkgroep

Binnen de Task Force, die gevormd wordt door afgevaardigden van de ondernemersvereniging (OVN), de GemeenschapsRaad Neede (GRN), de Gemeente, Pro Wonen, vastgoedspecialist Norbert ter Mors en Scheers&Roes Makelaars, is een werkgroep opgestart die alle binnenkomende verslagen, rapporten en visies bekijkt en van elk de uitgangspunten vaststelt. De Task Force zoekt niet naar een oplossing maar een door de ondernemers en pandeigenaren gezamenlijk gedragen visie.

De werkgroep bestaat uit de volgende personen:
- Projectleiders gemeente (Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk)
- Vastgoedadviseur (Norbert ter Mors)
- Gemeenschapsraad (Inus Westhoff en Menno van der Werff)
- Vertegenwoordiger makelaardij (André Scheers)
- Ondernemersvereniging Neede (Richard Grevelink)
- Ad hoc aangevuld met (ambtelijke) deskundigen op deelgebieden

Inmiddels heeft de Task Force de volgende verslagen, rapportages en visies ontvangen:
- Rapport Oudestraat – Van reparatie naar transformatie
  Uit dit rapport blijkt dat de huidige leegstand van 33% zonder ingrijpen in de nabije toekomst oploopt naar ruim 50%. Dit is een structurele leegstaand o.a. ontstaan doordat grote ketens wegtrekken uit de kleinere kernen en startende ondernemers kleinere panden zoeken. Bovendien sluiten aard en omvang van de bestaande winkelpanden niet meer aan op gebruikseisen van het internet-tijdperk. Ze zijn verouderd, te groot en te duur. De leefbaarheid van de dorpskern dreigt hierdoor duurzaam ontwricht te worden.
- Verslag bijeenkomst 30 januari jl. OVN
  Tijdens deze avond zijn de ondernemers bewust gemaakt van het feit dat de leegstaande panden niet meer (allemaal) gevuld gaan worden met winkels. Een grote meerderheid van de aanwezigen was het eens met de conclusies uit het Rapport Oudestraat: er zijn minder winkelpanden nodig, de prijzen van de panden zijn laag en het aanpassen van de functies van de panden kan een van de oplossingen zijn.
- Bijeenkomsten 26 januari jl. en 25 mei jl. GemeenschapsRaad Neede
  Hierin is met gebruikers en bewoners uit de Oudestraat gebrainstormd over de toekomst van de straat.
- De visie en analyse van de Gemeente Berkelland
- De rol en visie van Pro Wonen

- De visie van Scheers & Roes Makelaars

Nog voor de zomervakantie worden de eerste resultaten in de Taks Force besproken. Naast de bovengenoemde verslagen zal ook gekeken worden naar de kansen die de nieuwe N18 biedt.

Een eerste visie op hoe het zou moeten en kunnen wordt in het najaar verwacht. Deze wordt in oktober met de ondernemers en pandeigenaren gedeeld. De bedoeling is dat de visie in de raadsvergadering van oktober wordt gehandeld. Opgemerkt wordt dat initiatieven nu al bij de OVN, Task Force en de Gemeente gemeld kunnen worden en niet hoeven te wachten tot oktober.

Taken werkgroep
De Task Force-werkgroep heeft de volgende taken:
Het formuleren van de pilot Oudestraat door onderzoek en integratie van de visie voor de volgende aspecten:
- Ruimtelijk beeld
- Functies en gebruiksmogelijkheden
- Vastgoed / economische haalbaarheid
  Participatie en communicatie met de ondernemers en pandeigenaren.

Nog te doen
- Toetsing van de voorstellen aan de uitgangspunten
- Financiële toetsing van de voorstellen
- Communicatie met de bevolking
- Bevorderen van participatie van de direct betrokkenen
- Besluitvorming door het college en de raad over de pilot en de in te zetten middelen

Uitgangspunten uit eerder genoemde verslagen
- Centrum heeft voorrang
  voor initiatieven die voor buiten het centrum bedacht worden, wordt gekeken of deze ook in het centrum kunnen plaatsvinden
- Mix van functies en gebruik
  invulling wonen/werken/praktijk aan huis
- Verkleinen kernwinkelgebied
- Lange termijndoelen (5 tot 10 jaar houdbaarheid)
- Functies, financiën en ruimtelijk beeld
  past een invulling überhaupt in de straat?
- Bewust clusteren van functies
  dit gebeurt al met het zorgplein rondom de huisartsen en naar clustering van de horeca wordt gekeken
- Beslisboom, juiste ingeving op de juiste plek
  een menukaart met eventuele functies voor de panden, op voorwaarde dat de panden in oude stijl aangepast worden
- Kwaliteit
- Optimale bereikbaarheid, verkeerssituatie
- Wonen (naar behoefte)

Deze uitgangspunten worden verder uitgewerkt en de visie wordt hieraan getoetst.

3. Sandra Diepenveen

Sandra vertelt hoe Neede is ontstaan en dat in de Oudestraat gedurende de tijd 5 verschillende bouwstijlen zijn toepast die samen het verhaal van Neede vertellen: oorspronkelijke dorpsboerderijen, fabrikantenvilla's, middenstandshuizen, wederopbouw en de post moderne periode. Het wordt daar-

om als waardevol gezien om panden in de oorspronkelijke staat te herstellen.

Van de panden in de Oudestraat worden de volgende waarden in kaart gebracht:

- Locatiewaarde — Deze is hoog doordat de Oudestraat altijd de dorpskern is geweest. Daardoor heeft elk pand een belangrijke waarde.
- Historische waarde — Deze wordt onderverdeeld in 3 verschillende categorieën.
- Maatschappelijke waarde — Hierbij wordt gekeken naar de aanwezigheid van functies die zorgen voor continuïteit (VVV, Tabakorie Rona, Postagentschap, kerk, gemeentehuis, etc.).
- Bouwtechnische waarde — Deze wordt beoordeeld op basis van een gevelinspectie en moet nog verder worden uitgewerkt.
- Beschikbaarheid voor transformatie — Deze wordt gebaseerd op bovengenoemde waardes en moet nog verder worden uitgewerkt.

Monumentale en karakteristieke panden kunnen mogelijk met een beperkt herstel teruggebracht worden in de oude staat, waardoor de beeldkwaliteit van de straat toeneemt. Zeker op belangrijke punten heeft dit dubbel effect. Ook aanpassingen aan panden zonder historische meerwaarde leveren meerwaarde op voor de straat.

Het waarderapport moet in oktober klaar zijn en wordt 1 van de puzzelstukjes wat de Task Force gaat gebruiken voor het realiseren van het visieplan.

Op de vraag wie de genoemde waardes gaat bepalen, antwoordt Sandra dat het niet gaat om werkelijke waardes, maar waardes in vergelijking met de historische waarde. Er worden geen rapportcijfers gegeven en ook geen monumenten statussen toegekend aan panden. Er wordt gekeken welke panden nog dicht bij hun oorspronkelijke vorm zitten. In het waarderapport worden alle bovengenoemde waardes op elkaar gelegd.

Verdere vragen kunnen doorgestuurd worden naar het secretariaat.

4. Waardebepaling objecten – Norbert ter Mors

Vastgesteld is dat de Oudestraat teveel winkels heeft en dat er gestreefd moet worden naar verandering. De Task Force zet zich in om een handvat/visie te maken om naar een oplossing te komen. De stap om te veranderen moet zo simpel mogelijk gemaakt worden, zodat iedereen de mogelijkheid geboden wordt iets met zijn pand te doen.

Met de verkoop van het pand Oudestraat 57 (hoek Troastege) voor € 150.000,00 wordt bevestigd dat de verkoopprijs gelijk staat aan 10x de huurwaarde van de bovenwoning. Daarmee is de waarde van de 250m² winkeloppervlak nul. Hiermee niet de leegstand opgelost, maar doorgeschoven. Dit geldt ook voor Oudestraat 18 waar enige tijd Restaurant Anatolia gevestigd was. Dit pand is eigendom van iemand uit Rijssen.

Op de vraag of de Gemeente hier niet op moet ingrijpen antwoordt Norbert ontkennend. De Task Force maakt een plan waarmee het voor de eigenaren aantrekkelijk wordt iets met hun pand te doen waardoor het leegstandsprobleem oplost.
Vanwege een overschot aan winkel- en kantoorruimte lijkt wonen de enige functie te zijn die nog waarde toevoegt. In de Task Force wordt gekeken hoe dit beheersbaar gebruikt kan worden om de ontwikkeling van de Oudestraat in gang te zetten zonder er een woonstraat van te maken. Er moet zoveel mogelijk gewinkeld en gewerkt kunnen worden, waarbij de mogelijkheid tot wonen open moet worden gemaakt. Deze mix in bestemmingen moet worden toegestaan. De pandeigenaren moeten gemotiveerd worden om die stap te maken.

Wooncontingenten
Extra wooncontingenten leveren de zuurstof voor de transformatie van panden. Om deze extra contingenten te verkrijgen is het belangrijk een beeld te hebben van de gewenste inrichting van de straat en een goed uitgewerkte visie. Het door Menno van der Werf geschetste beeld van hoe de Oudestraat er over 30 jaar weer uit moet zien is hiervoor opgesteld.

Bij de Gemeente is een voorstel ingediend om het verstrekken van een wooncontingent te koppelen aan de voorwaarde om het betreffende pand in oude staat te herstellen. Dit voorstel moet nog worden goedgekeurd. Aan de transformatie moet de pandeigenaar een plus overhouden. De bedoeling is beweging in de straat te krijgen waardoor deze ook voor winkels weer aantrekkelijker wordt. Als aangetoond kan worden dat wat getransformeerd wordt functioneert zijn er vast meer mogelijkheden.

Opgemerkt wordt dat wooncontingenten schaars zijn en blijven en dat daarom goed gekeken en afgewogen moet worden hoe deze verdeeld worden om de transformatie van de Oudestraat zo goed mogelijk te realiseren. Er worden geen extra huisnummers uitgegeven en de uit te geven contingenten moeten waardevermeerdering toevoegen.

Gedacht wordt aan het instellen van een gevelfonds, waar pandeigenaren onder voorwaarden aanspraak op kunnen maken om de transformatie te financieren.

De werkgroep wil voor alle panden een soort menukaart maken met de mogelijkheden voor transformatie. Het doel is een oplossing creëren die goed is voor de eigenaar en het dorp. De Oudestraat is nu en straks essentieel voor de leefbaarheid. Hierbij zijn gevulde panden en een leuk uitziende straat belangrijk; niet het aantal winkels. De wens is de komende jaren 2 of 3 panden te kunnen transformeren.
Er wordt nagedacht over de huidige 5-meter regel, waarbij een winkelpand woonhuis mag worden onder de voorwaarde dat de eerste 5 meter een etalage-uitstraling moet houden.

5. Vragen

Carolien Simmelink (Apiti Apatti) constateert dat er alle leegstaande winkels moeten worden omgebouwd naar woningen omdat er toch geen winkels meer in komen.
Norbert antwoordt dat nieuwe winkels uiteraard erg gewenst zijn, maar dat niet verwacht mag worden dat alle winkels weer ingevuld worden. Voor de eigenaren met een lege winkel wordt geprobeerd een oplossing te vinden die past in het beeld dat door Menno van der Werf is geschetst.

Diana Vultink (Vultink's glas-decoratie) vraagt of ook de pandeigenaren zijn uitgenodigd en merkt op dat de termijn waarop alles gerealiseerd moet zijn (2035) erg ver vooruit is.
Norbert antwoordt dat geprobeerd is iedereen uit te nodigen. Pro Wonen zit wel aan tafel bij belangrijke besprekingen, maar is vanavond niet aanwezig. De vereniging heeft momenteel geen plannen voor grote projecten. 2035 Wordt genoemd omdat de wens is een visie te maken voor de lange termijn. Dit vormt echter geen garantie voor de situatie over 30 jaar.

Gerard Diepenmaat (Wellness Studio Neede) merkt op dat panden worden opgekocht door projectontwikkelaars die appartementen bouwen met winkels die na 10 jaar leegstand in woningen mogen worden veranderd. Omdat veel jongeren wegtrekken uit Neede vraagt Gerard of er wel vraag is naar meer woningen.
Norbert antwoordt dat dit niet meer aan de orde is. De laatste investeerder is net vertrokken. Er is nog steeds vraag naar woningen. De bovenwoningen in de Oudestraat worden allemaal voor normale prijzen verhuurd. Wonen is nog steeds de enige economisch rendabele transitie voor de panden.

André Kox (Podologie en Stansbedrijf Kox*)* merkt op dat pandeigenaren duidelijkheid moeten hebben over hun huidige wooncontingenten. Mogelijk kan Pro Wonen een aantal panden in de Oudestraat

afbreken en iets naar achteren weer iets terugbouwen waar zowel jongeren als ouderen kunnen wonen? Verbreding van de straat en het instellen van een 30km zone zou de verkeersveiligheid ten goede komen.
Norbert antwoordt dat de Gemeente beschikt over informatie over de wooncontingenten. Hij waarschuwt ervoor om groot te gaan denken en pakt liever een pand aan waar direct mee begonnen kan worden. Als Pro Wonen een groter idee heeft wat past binnen het plan moet dit ook kunnen. De te maken visie moet voor grote en kleine aanpassingen zijn, maart de kleine moeten uitvoerbaar zijn.

Man van Anneke Bosch (pandeigenaar) stelt voor een enquête te houden.
Norbert antwoordt dat iedereen een mening heeft over een pand van iemand anders, maar dat de eigenaren het zelf moeten doen. Er moet een oplossing gevonden worden voor de mensen in kwestie. Een pand hoeft niet persé leeg te staan om geholpen te worden.

5. Veiligheid - Verkeerssituatie

Verkeerscirculatie
Het gevoel van onveiligheid in de Oudestraat heeft te maken met de huidige inrichting van de straat en de verkeerscirculatie in het centrum. De Noord-Zuid verbinding loopt door de Oudestraat. Voor de Zuid-Noord verbinding kan gekozen worden voor de Koolmeesstraat en Borculoseweg, of de Marktstraat, Julianastraat en Ruwenhofstraat. Vooral deze laatste route geeft niet meer het idee in het centrum te zijn.
Met de komst van de nieuwe N18 en de largas-rotonde in de Haaksbergseweg zal veel verkeer via de Nieuwstraat Neede binnenkomen en zal de verkeersstroom in het centrum wijzigen. Er moet goed gekeken worden welke verkeersmogelijkheden er zijn en hoe hiermee om kan worden gegaan.

Auto in het centrum
Uitgangspunt is dat auto's wel door de straat moeten kunnen. Er kan nagedacht worden over of deze voor of naast de panden geparkeerd moeten worden.

Enkele cijfers van Strabo B.V. over de belangrijkheid van auto's in winkelgebieden in kleine kernen:
- 45% van de bezoekers komt met de auto en is goed voor 60% van de omzet
- voor de boodschappen wil men gratis en dicht bij de winkel parkeren (betaald parkeren wordt daarom in veel kleine kernen weer opgeheven)
- om te winkelen wil men wel betaald parkeren en te voet winkelen
- bezoekers per auto besteden gemiddeld ongeveer 2x zoveel als bezoekers die lopend komen of per fiets
- het weren van auto's uit kleine kernen leidt tot 20-30% minder bezoekers en 30-40% minder omzet
- winkelen wordt steeds meer weggetrokken uit de kleine kernen. Alleen winkels met een bepaalde sfeer of bijzondere producten (nichemarkt) lijken te kunnen overleven

Enkele aanwezigen noemen de negatieve invloed (o.a. de slechte bereikbaarheid en omzetdaling als gevolg daarvan) van de langdurige afsluiting van de Rondweg. Richard antwoordt dat de OVN en GRN in de gaten houden dat de werkzaamheden niet uitlopen.

Situatie Oudestraat
De straat is tussen de panden 10-12 meter breed. Dit is breed genoeg voor zowel uitstallingen van winkeliers, voetgangers, fietsers en auto's. Tweerichtingsverkeer is echter niet mogelijk, tenzij er functies gecombineerd worden (bijv. fietsers en auto's).



De inrichting is een voorwaarde voor een veilige straat. Hier moet wat aan gedaan worden zodat ook rolstoelen en scootmobielen weer veilig gebruik kunnen maken van de Oudestraat. Ook moeten wat verhogingen geëgaliseerd worden. Daarna moet duidelijk worden aangegeven welke ruimte bestemd is voor de verschillende gebruikers. Geopperd wordt de trottoirs weer terug te brengen.
Doordat ca. 90% van de passanten de Oudestraat als Noord-Zuid verbinding gebruikt, wordt er (veel) te hard gereden. Het is daarom belangrijk ervoor te zorgen dat de snelheid laag blijft en de weg om het centrum heen goed is.

6. Conclusie vanavond

- De aanwezigen zijn het eens met de auto's in de Oudestraat, onder de voorwaarde dat de straat zodanig wordt ingericht dat de snelheid verminderd wordt. Gesuggereerd wordt om bloembakken te plaatsen of het doorgaande verkeer op te heffen door de oude knip weer in te voeren.
- Als de visie er ligt wordt concreet met de pandeigenaren gesproken. Dit vraagt veel tijd, waar niet op gewacht hoeft te worden om met ideeën te komen en het gesprek aan te gaan. Het is een gezamenlijk initiatief, maar de pandeigenaren zijn nu aan zet om met ideeën te komen. De bedoeling is op korte termijn 2 of 3 pandproblemen te proberen op te lossen. Als de straat weer wat meer gaat leven komen er mogelijk vanzelf wat ondernemers bij.
- Er moet nagedacht worden over de verkeersstroom in de Oudestraat (knip, eenrichtingsverkeer) waar iedereen achter kan staan.

Gerard Diepenmaat merkt op dat er het laatste halfjaar al meer bereikt is dan in de afgelopen jaren. André Kox bedankt iedereen die de schouders onder dit initiatief zet en hoopt met elkaar beweging in de Oudestraat te krijgen.

7. Sluiting

De bijeenkomst wordt om 22.00 uur gesloten. Richard dankt en alle aanwezigen voor hun komst en inbreng. Vragen naar aanleiding van deze avond kunnen gesteld worden aan het secretariaat (secretariaat@needseondernemers.nl).

Verslag vervolgbijeenkomst met de centrumondernemers en pandeigenaren over de toekomst van de Oudestraat d.d. 10 december 2018

Aanvang: 20.00 uur
Plaats: Studio16, Neede
Aanwezig: 21 centrumleden, 4 overige leden en 6 pandeigenaren, 6 genodigden (totaal 50 personen, zie aanmeldingenlijst)
Notuliste: Dianne Lubberding

1. Opening

Richard Grevelink (voorzitter OVN) opent de bijeenkomst en heet de aanwezige ondernemers en pandeigenaren van harte welkom. Met alle input van bewoners, ondernemers en pandeigenaren zijn door de Task Force – met medewerking van de architect die het Vlearmoesplein heeft ontworpen – 2 scenario's voor de Oudestraat gemaakt, die vanavond worden gepresenteerd

2. Hoe zijn beide scenario's ontstaan?

Uit het in 2017 door vastgoedspecialist Norbert ter Mors gemaakte rapport "Van reparatie naar transformatie" blijkt dat 33% van de panden in de Oudestraat leegstaat en dat dit percentage in de komende jaren zal stijgen naar 50%. Om structurele leegstand te voorkomen is het belangrijk voor zowel de straat als de panden een nieuwe invulling te vinden.

Hiervoor is de Task Force opgericht, waarin de Gemeente, André Scheers (makelaar), Norbert ter Mors, de GRN (Inus Westhoff en stedenbouwkundige Menno van der Werf), en de OVN zitting hebben. Hun missie is: een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en de huidige vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgen om hun panden opnieuw in te zetten.

De Task Force Neede heeft gezamenlijk met inwoners en ondernemers een visie opgesteld voor de Oudestraat in de 21ste eeuw. Uitgangspunten hierbij zijn:
- Tegengaan van leegstand
- Versterken van het centrum
- Verkleinen van het kernwinkelgebied
- Kleinschaligheid in vorm en gebruik van het vastgoed
- Aantrekkelijker maken van de openbare ruimte
- Herstel van het gevelbeeld
- Een goede bereikbaarheid
- Lange termijn perspectief

De Oudestraat moet ook in de toekomst een levendig onderdeel zijn van het centrum. De afname van het aantal winkels moet worden gecompenseerd door ruimte te bieden aan nieuwe vormen van gebruik. Te denken valt aan: bedrijf aan huis, wonen, maatschappelijke functies, groen, parkeren of slimme combinaties daarvan.

Alleen winkels in de Oudestraat is niet meer van deze tijd. Het transformeren van winkelpanden naar woonpanden is nu voor de pandeigenaren de economisch beste keuze, omdat uit transacties in het verleden is gebleken dat alleen het woongedeelte wat oplevert. De winkelruimtes hebben op dit

moment geen waarde. Alle leegstanden panden omvormen tot wonen is echter geen optie. Het is belangrijk dat de juiste woning op de juiste plek wordt gecreëerd en de nieuwe dorpsslogan “Natuurlijk Neede” zou zich ook moeten gaan vertalen naar het centrum, bijv. met de aanplant van extra groen en het plaatsen van fruitbomen.

Omdat de Oudestraat niet voor alle gebruikers veilig is, wordt ook gekeken naar de verkeersstromen in het centrum. Goede en ruime parkeergelegenheid nabij het centrum is en blijft een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van bezoekers. Een goede doorstroming van het verkeer en een duidelijke inrichting van de openbare ruimte is daarvoor een vereiste.

De openbare ruimte in de Oudestraat kan aantrekkelijker worden ingericht. Bij de revitalisering van de afgelopen jaren is hier al een flinke slag mee gemaakt, onder andere door de herinrichting van Vlearmoesplein en het gebied rond de kerk.
Door het aanpassen van de verkeerssituatie en het versterken van de groenstructuur kan de Oudestraat als geheel een aantrekkelijker verblijfsgebied worden voor alle soorten gebruikers. Ook biedt dit een mooie kans om het thema jam/boomgaard een plek te geven in het centrum en in te spelen op toekomstige eisen in verband met klimaatadaptatie.

De uitstraling van de Oudestraat is niet optimaal. Er is een historisch-stedenbouwkundige analyse gemaakt van de panden. Deze wijst uit dat de meeste panden in de Oudestraat bouwkundig van redelijke kwaliteit zijn, maar dat vooral de gevels er voor zorgen dat het imago van de straat wat minder goed is.
In het vervolg op de pilot wil de werkgroep daarom een beeldkwaliteitsplan opstellen en de mogelijkheden voor het realiseren van een gevel- en sloopfonds nader onderzoeken. Ook wordt ge keken naar hoe de gevels terug aangepast kunnen worden naar de sfeer van de straat. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat er een woonfunctie kan worden verkregen in ruil voor aanpassing van de gevel. Mogelijk kan hiervoor een beroep worden gedaan op een bijdrage uit het gevelfonds.

3. Presentatie scenario’s

De getoonde tekeningen zijn een vertrekpunt en gespreksstuk. Ideeën die niet uitvoerbaar blijken te zijn mogen geen belemmering vormen om andere ideeën uit te voeren. Een en ander is echter niet vastgepind en pandeigenaren zijn niet verplicht om mee te werken.

Scenario 1



(links de Zuidzijde/Stationsweg, rechts de Noordzijde/Borculoseweg)

Om het slot van de verkoopmarkt te halen zijn de kavels aan de Oostzijde van de Oudestraat ge splitst om levensloopbestendige laagbouw te kunnen realiseren aan de Ten Coateplas. De opbrengst van de verkoop van deze grond kunnen de pandeigenaren investeren in renovatie of verbouw van hun winkelpand en gevel. Dit zou via een projectontwikkelaar kunnen worden gedaan of door de pandeigenaren zelf. Dit plan werkt echter alleen als er meerdere woningen gebouwd kunnen worden.

De Ten Coateplas blijft parkeerplaats, maar wordt wat verbreed en opgewaardeerd door toevoeging van groen.

Om de Oudestraat wat te ontlasten wordt op de Ten Coateplas een ontsluiting (2 richtingen) naar de Ruwenhofstraat gemaakt. Dit is mogelijk door een deel van de tuin van de woning aan de Oudestraat te gebruiken, of een kavel aan te kopen. In de Oudestraat wordt de knip weer teruggebracht, zij het op een andere manier dan in het verleden. Ter hoogte van de Troastege kan een boom worden geplaatst die verwijst naar het thema Natuurlijk Neede.

Op de locatie van het Broekenhuis en het voormalige Oxalispand zou een wooncomplexje kunnen ontstaan met twee verdiepingen aan de Oudestraat-kant, waarvan de gevels passen in het straat-beeld en levensloopbestendige woningen aan de zijde van de parkeerplaats van Mans Koster.

De heer Simmelink (Apiti Apatti) vraagt waarom er niets wordt gedaan met het slechtste stuk van de Oudestraat (pand De Lindeboom). Richard antwoordt dat dit pand nog te jong is om af te breken. Gekeken wordt of hier wonen kan worden toegestaan, waardoor de uitstraling van de gevel verbeterd wordt.

Albert Temmink (Albert Heijn) vraagt waar de contingenten voor de in de tekening toegevoegde woningen vandaan komen. Richard antwoord dat dit niet vanzelf is gegaan, maar dat de nieuwe Structuurvisie Wendbaar Wonen van de Gemeente op dit gebied wat meer ruimte geeft. In de Raadsvergadering van november is besloten op Plan Hondelink een aantal woningen te schrappen ten gunste van de Oudestraat. Echter gaat het hier om verschillende doelgroepen. Ook blijken er wat Gemeentelijke potjes aangeboord te kunnen worden.

Wat betreft de nieuwe Structuurvisie wordt op 11 december a.s. door OVN en GRN gekeken hoe richting de Gemeente gehandeld moet worden om duidelijk te maken dat Neede contingenten nodig heeft. Er zijn kansen en mogelijkheden die de Gemeente nog niet ziet. Het overleg vindt om 16.00 uur plaats op de Bedrijvenweg 2. Deelnemen is mogelijk.

De heer Diepenmaat (Wellness Studio Neede) vraagt of er bij transformatie van winkel naar wonen automatisch een contingent wordt toegevoegd. Richard antwoordt dat dit niet het geval is omdat voor transformatie niet altijd een extra contingent nodig is. Als voorbeeld noemt hij het pand van mevrouw Ponds, wat door de nieuwe eigenaren in z'n geheel bewoond gaat worden.

De tot nu toe gehanteerde 5-meter regeling, waarbij de eerste 5 meter vanaf de gevel niet als woonruimte mag worden gebruikt zou kunnen verdwijnen. Het hele pand kan dan worden omgevormd naar woning. Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevel zodanig moet worden aangepast dat de winkeluitstraling verdwijnt (o.a. luifel verwijderen).

Een andere manier van wonen is het toevoegen van een extra wooncontingent, waardoor er 2 gezinnen in 1 pand kunnen wonen. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd. Het extra contingent kan als het plan rond is en door de Gemeente ondersteund worden toegekend. Bij hele grote panden waarvoor 1 extra contingent niet voldoende is moet kritisch naar de invulling worden gekeken.

Scenario 2: Het Groene Hart



(links de Zuidzijde/Stationsweg, rechts de Noordzijde/Borculoseweg)

In dit scenario is ervoor gekozen iets met de straat te doen en natuur erin te verwerken, waardoor deze vriendelijker oogt. Er worden minder contingenten toegevoegd. Er wordt op een andere manier iets met de panden gedaan.

Tegenover het pand De Lindeboom is een groenplein gecreëerd, waardoor de blik van de bezoeker van De Lindeboom naar het groen wordt getrokken. Door ruimte tegenover het pand te maken, zal het beter tot zijn recht komen. Voor het gewenste plein moeten een aantal panden worden afgebroken. Onder de betreffende eigenaren is de betrokkenheid groot, waardoor het plan een kans van slagen zou kunnen hebben. Voor de in de panden gevestigde winkels moet een andere plaats worden gevonden en de vrijkomende wooncontingenten kunnen elders in de straat ingezet worden. Het te creëren groenplein is uitermate geschikt voor horeca.

De Ten Coateplas blijft als hoofdfunctie parkeren houden met toevoeging van groen en natuur. De doorgang naar de Ruwenhofstraat (in dit scenario eenrichtingsverkeer) is ook hier getekend om de Oudestraat deels te ontlasten.

Op de plaats van het Broekenhuis/Oxalis is hetzelfde complex ingetekend, met meer groenvoorziening rondom de parkeerplaats.

De auto verdwijnt uit het gedeelte van de Oudestraat tussen het nieuwe groenplein en de Troastege. Vanuit het Noorden kan de Oudestraat worden ingereden tot voorbij het groenparkje. Daar gaat de weg linksaf verder naar de Ten Coateplas, waar volop parkeergelegenheid is. Vanaf het Zuiden kan de Oudestraat worden ingereden tot aan de kruising met de Troastege. Daar kan links- of rechtsaf worden geslagen en waar parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het idee is om onderin pand De Lindeboom een passage te creëren voor bijv. shop-in-shop winkels of marktkraampjes en als doorgang naar de parkeerplaats van Albert Heijn. Op deze manier kan toch dichtbij de winkels geparkeerd worden.

Bij toevoeging van veel groen in het centrum is het van groot belang dat hiervoor van de Needenaren een investering in tijd verwacht kan worden. Het opkopen van de diverse panden vraagt een grote investering. Deze is richting de Gemeente te verantwoorden door de bijdrage die de transformatie levert aan de klimaatadaptatie (hemelwaterafvoer via het groen, de terugkomst van insecten in het centrum etc.).

Pro Wonen is in dit scenario bereid contingenten beschikbaar te stellen omdat er echt iets met het centrum wordt gedaan waardoor de uitstraling duidelijk beter wordt. Pro Wonen wil meedenken over het toevoegen van extra contingenten aan de Oudestraat als zij op de plek van Broekenhuis/Oxalis een complexje kunnen bouwen. Er is niet aangegeven om hoeveel contingenten het precies gaat. Wel is bekend dat er bij de renovatie van wijk De Berg contingenten zijn overgebleven die nu ingezet kunnen worden voor de Oudestraat.

Mans Koster (Exploitatiemaatschappij Mans Koster) merkt op dat Lidl gaat uitbreiden naar 1.600 m2 en daarvoor een op de tekening weggegumd pand nodig heeft. Richard antwoordt dat dit geen consequenties heeft voor het plan en merkt op dat het wenselijk zou zijn dat de Lidl een ingang aan de Oudestraat of aan het Mans Kosterplein realiseert.

De heer Diepenmaat vraagt of in dit plan ook extra contingenten bij de bestaande panden worden toegevoegd. Geantwoord wordt dat dit in dit plan niet automatisch gebeurt, maar onder voorwaarden wel mogelijk blijft.

Han Bosch (Bosch Verf & Wand) merkt op liever horeca te zien ontstaan rondom het Vlearmoesplein. Er hoeven dan geen panden gesloopt te worden. Richard is het hiermee eens en geeft aan dat er meer groen op en rondom het plein moet worden gecreëerd.

Albert Temmink vraagt of het rad gaat draaien op het moment dat er een pand gesloopt wordt en wat er gebeurt als de pandeigenaren niet willen. Richard antwoordt dat er meer contingenten beschikbaar zijn dan de nu voorgestelde te slopen panden. Norbert merkt op dat de eerste indicatie is dat pandeigenaren bereid zijn mee te werken.

René Klein Gunnewiek (Wormgoor Makelaars) merkt op dat André Kox nog 10 jaar de pinautomaat aan zijn gevel moet gedogen. Geantwoord wordt dat hier naar wordt gekeken.

4. Pauze om de tekeningen te bekijken

5. Keuze scenario

Drie leden kiezen voor scenario 1, de overige aanwezigen kiezen voor scenario 2.

René Klein Gunnewiek vraagt of er ook een combinatie met wonen aan de achterkant mogelijk is voor de zuidkant (Bosch/Pleiter). Norbert antwoordt dat de regel is dat maximaal 1 contingent wordt verstrekt bij conversie van winkel naar woning. De Gemeente heeft nog geen faciliteiten om meer contingenten te verstrekken. Per kavel moet worden gekeken wat nodig is. Hiervoor kunnen pandeigenaren zelf met een plan komen wat door de Task Force op haalbaarheid wordt getoetst.

6. Vervolg

Deze transformatie kan niet in één keer worden uitgevoerd, maar verloopt stap voor stap tussen nu en 2030. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Zo ontstaat geleidelijk een toekomstbestendige Oudestraat, met minder leegstand, een aantrekkelijke uitstraling en een groen karakter. Ook tijdelijke initiatieven in bestaande winkelpanden kunnen leiden tot nieuwe levendigheid in de Oudestraat.

De Task Force/Pilot Oudestraat wil ook na de afronding van de pilot betrokken blijven bij het toetsen van initiatieven. Daarom wordt voorgesteld een “Loket Oudestraat” in te richten in een leegstaand

pand. Hier zijn tijdens openingstijden de plannen en tekeningen in te zien en kan informatie opgehaald worden.

Het loket borgt niet alleen de blijvende betrokkenheid van bewoners en ondernemers, maar biedt ook de ruimte tot nadere uitwerking van onder andere de woonbehoefte, het beeldkwaliteitsplan, het gevelfonds. Ook stelt het 'loket' voorwaarden, en faciliteert en evalueert tussentijds het transformatieproces. Bij vragen of problemen kan contact worden opgenomen met Richard (OVN) of Inus Westhoff (GRN).

7. Tijdspad

Het doel van deze avond is om tot een eenduidige visie te komen en een keuze te maken voor scenario 1 of 2. Deze week heeft de Task Force een afspraak met de Gemeente (waarbij wethouders Teselink en Hoytink aanwezig zijn), waarin de uitkomsten van de bijeenkomsten van GRN en OVN worden besproken (ook de achterban van de GRN kiest voor scenario 2). Begin januari 2019 zal het plan aan de Gemeenteraad worden voorgelegd, waarna er in februari/maart door het College over kan worden besloten. Dan wordt ook bekend of er budget is en wat de mogelijkheden zijn.

Het hele traject bestaat uit twee delen. Het eerste deel begint begin 2019 met de verkoop van panden waarvan de winkel door toevoeging van een contingent naar woning kan worden getransformeerd. Het tweede deel is het grote ambitieuze project wat veel meer tijd gaat kosten.

Han Bosch vraagt om een applaus voor de Task Force en informeert naar de welwillendheid van de Gemeente. Richard antwoordt dat de Gemeente deel uitmaakt van de Task Force en dat verwacht mag worden dat de wethouder onze ideeën deelt.

De heer Diepenmaat merkt op dat de Gemeente alleen maar bezig is met krimp. Richard antwoordt dat hier in de bijeenkomst van morgenmiddag over wordt gesproken en André Scheers (Scheers & Roes Makelaars) merkt op dat de Gemeente door de veranderingen in de markt inmiddels anders denkt over de krimp. De krimpcijfers zijn gebaseerd op cijfers van 2010-2015, maar de markt haalt ons inmiddels in.

8. Sluiting

Richard bedankt de aanwezigen hartelijk voor hun tijd en input. In januari/februari vindt nog een keer een informatieavond plaats, waarop iedereen welkom is (bewoners, gebruikers, eigenaren, consumenten etc.).

De bijeenkomst wordt om 21.45 uur gesloten.