

Zaaknummer : 199121

**Raadsvergadering** : 19 maart 2019

**Onderwerp** : Pilot Transformatievisie Oudestraat Neede 2030

Collegevergadering : 12 februari 2019

Portefeuillehouder : G.J. Teselink

Steller : W. A. J. Verdaasdonk, L.P.J. Julsing tel: : 0545-250  
310/221

**Te nemen besluit:**

1. Instemmen met de Transformatievisie Oudestraat Neede 2030 en de bijbehorende schets en rapport 'Transformatievisie Oudestraat Neede 2030'.
2. Beschikbaar stellen van een investeringsbedrag van 2 miljoen euro, over een periode van 4 jaar (2019-2022) vanuit de herstructureringsreserve en/of vervangingsinvestering.
3. Inrichten van een 'Loket Oudestraat' voor de begeleiding en uitwerking van de Transformatievisie Oudestraat 2030.

**Waarom dit voorstel en wat is het effect**

Op dit moment staat ca. 33% van de winkels in de Oudestraat leeg, dit lijkt binnen enkele jaren op te lopen naar 50%. Structurele leegstand is het gevolg.

In het najaar van 2017 heeft het college de Oudestraat in Neede aangemerkt als pilot voor het opstellen van een toekomstbestendige visie. In deze visie zou woningmarktbeleid en winkelleegstandsbeleid geïntegreerd worden met een visie op vastgoed en herinrichting van de openbare ruimte.

Voor de Oudestraat in Neede is daarom een pilot voor transformatie gestart, met als missie: *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.*

In 2009 is in Neede gestart met een revitaliseringsproces voor het centrum. Destijds is het centrum aangepakt met uitzondering van de Oudestraat. De revitalisering heeft voor Neede veel goeds gebracht maar in de Oudestraat is na een korte opleving niet het gewenste eindbeeld ontstaan. In de Ontwikkelagenda voor Neede is aangegeven dat dit proces alsnog een vervolg zal krijgen. De pilot Transformatievisie Neede geeft hier invulling aan.

De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' die er op dit moment ligt, voorziet in:

- tegengaan van leegstand
- slopen van enkele panden
- stimuleren van transformatie van panden
- een verbetering van de verkeersstructuur
- herinrichten van de openbare ruimte
- versterken van de groene inrichting
- verbeteren van gevels.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

- 0 hamerstuk
- 0 bespreekstuk
- 0 anders, nl

Raadsvergadering

- 0 zonder hoofdelijke stemming
- 0 met algemene stemmen
- 0 stemmen voor, stemmen tegen
- 0 aangenomen
- 0 verworpen
- 0

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.

#### **Argumentatie:**

1. De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' die er op dit moment ligt, heeft als uitgangspunt een levendige centrumstraat te creëren met een mix van functies. Ook de verkeerssituatie wordt verbeterd. Op dit moment is de Oudestraat niet voor alle gebruikers (automobilisten, fietsers, bewoners, leveranciers bevoorrading, winkelend publiek) een prettig verblijfsgebied. De openbare ruimte in de Oudestraat wordt aantrekkelijker ingericht en de uitstraling van de panden wordt verbeterd.
2. De Transformatievisie Oudestraat 2030 vraagt om een investering van 2,5 miljoen euro. Een deel hiervan zal via co-financiering verkregen worden. Daarom vragen we om een investeringsbijdrage van maximaal 2 miljoen euro vanuit de gemeentelijke begroting. Naast een verwachte bijdrage vanuit Steengoed Benutten (provinciale subsidie voor herstructurering), zullen we daar waar eventueel nog andere fondsen of mogelijkheden voor subsidie zich voordoen, daar gebruik van proberen te maken.
3. Transformatie is maatwerk. Daarom wil de werkgroep pilot Oudestraat van de Task Force Neede ook na afronding van de pilot betrokken blijven bij het toetsen van initiatieven. Ze stelt voor om hiervoor een 'Loket Oudestraat' in het leven te roepen, waarin (vertegenwoordigers van) alle partijen uit de Task Force zitting hebben. 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.

#### **Kanttekeningen en risico's**

De transformatie van de Oudestraat is een meerjarige ontwikkeling, die geleidelijk zal verlopen. Het tussentijds monitoren van de doelen en de financiën en het eventueel bijsturen is nodig.

De 'Transformatievisie Oudestraat Neede 2030- Het groene hart' is een visie op hoofdlijnen. De verschillende initiatieven die ontstaan en investeringen die worden gedaan moeten steeds passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en hieraan bijdragen. Onder andere de aspecten verkeer, beeldkwaliteit, transformatiefonds en de omvorming van individuele panden moeten verder worden uitgewerkt en gedetailleerd, waardoor de precieze uitvoering kan verschillen van de nu voorliggende transformatievisie. Ook de haalbaarheid van de nieuwe toegang naar de Ten Caoteplass via de Ruwenhofstraat en de bereidheid van pandeigenaren om te investeren zijn belangrijke voorwaarden voor het slagen van de transformatie.

De financiële ramingen zijn gebaseerd op zo een reëel mogelijke inschatting van investeringen en bijdragen. Een aantal factoren is echter nog onzeker, waaronder de beschikbaarheid van subsidies en co-financiering door derden.

De voorwaarden en condities waaronder ProWonen maximaal 20 woningen (wooneenheden) die in Neede beschikbaar komen wil inzetten in de Oudestraat, werken de gemeente Berkelland en ProWonen nog verder uit.

## Financiën

### Investeringsbegroting Transformatievisie Oudestraat 2030- Het Groene hart

Aankoop panden Oudestraat * (inclusief sloop)	€ 1.500.000,-
Herinrichting openbare ruimte **	€ 710.000,-
Bijdrage gevefonds	€ 100.000,-
Overig (onvoorzien, extra parkeerplaatsen, extra groen voor omranding achter terreinen)	€ 190.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.500.000,-</b>

\* De aankoopsschatting is gemaakt samen met twee vastgoedspecialisten.

\*\* Het betreft een begroting voor herinrichting openbare ruimte op basis van kengetallen. Eventuele onvoorzien omstandigheden die zich in het werk zouden kunnen voordoen zijn niet opgenomen.

### Financieringsbegroting

Bijdrage provincie, Steengoed benutten	€ 500.000,-
Collegeprogramma, vitale kernen (dekking uit herstructureringsreserve)	€ 2.000.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.500.000,-</b>

Wij stellen een investeringsbedrag van door de gemeente voor van 2 miljoen euro, beschikbaar over een periode van 4 jaar (2019-2022). Het bedrag voor de herinrichting van de openbare ruimte (€710.000,-) wordt voor een deel opgevoerd op het vervangingsinveseringsprogramma. Hierdoor kan het beroep op de herstructureringsreserve omlaag worden gebracht.

Met de provincie heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden. Vanuit Steengoed Benutten kan op grond van dat ambtelijk overleg de maximale bijdrage worden verwacht van € 500.000,-. De pilot voldoet geheel aan de doelstellingen van het programma Steengoed Benutten.

Het collegeprogramma Samen investeren in Berkelland geeft aan dat vitale kernen belangrijk zijn voor Berkelland en dat daarin geïnvesteerd moet worden. De vitaliteit van de kernen neemt dan ook een belangrijke plaats in binnen het collegeprogramma. Hiervoor is een investeringsbedrag van 4 miljoen genoemd voor de vier grote kernen samen.

We proberen het gemeentelijke investeringsbedrag voor de pilot Oudestraat van 2 miljoen euro nog te verlagen door bijdragen te verwerven uit de Regiodeal en uit het Herstructurerings- en ontwikkelmaatschappij Gelderland. Op dit moment zijn deze fondsen nog in ontwikkeling.

Daar waar eventueel nog andere fondsen of mogelijkheden voor subsidie zich voordoen, zullen we daar gebruik van proberen te maken.

Voor een verdere toelichting van de voorgenomen investeringen zie het rapport en de schets 'Transformatievisie Oudestraat Neede 2030'.

### **VN-verdrag rechten van mensen met een beperking**

De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' zal verder worden uitgewerkt in verkeers- en inrichtingsplannen. Daarbij zal rekening worden gehouden met de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en ouderen.

### **Communicatie**

De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' is het resultaat van een intensief traject van ideevorming en uitwisseling. Op diverse momenten is het proces gevoed door de inbreng van Needse inwoners en ondernemers uit de Oudestraat. De schetsen (scenario's) van de Task Force zijn op verschillende momenten gedeeld met en voorgelegd aan de samenleving, waaronder een publieksbijeenkomst op 24 januari 2019.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

De rol van de gemeente was het initiëren, faciliteren en organiseren van een gezamenlijk proces met vertegenwoordigers uit Neede, zoals de TaskForce en de bezoekers/gebruikers van de Oudestraat.

De transformatievisie is tot stand gekomen in interactieve samenwerking tussen de leden van de Task Force Neede, aangevuld met ProWonen en gevoed door de inbreng van Needse inwoners en ondernemers uit de Oudestraat. Ook hebben diverse ontwerpers hun ideeën aangedragen. De schetsen (scenario's) van de Task Force zijn op verschillende momenten gedeeld met en voorgelegd aan de samenleving.

De Task Force Neede stelt voor om na behandeling van de transformatievisie door de gemeenteraad een 'Loket Oudestraat' in het leven te roepen. Het loket borgt niet alleen de blijvende betrokkenheid van bewoners en ondernemers, maar zal de uitvoering en uitwerking van de transformatievisie ook verder begeleiden. Gemeente Berkelland zal ook deelnemen aan het loket.

### **Planning en evaluatie**

De transformatievisie kan niet in één keer worden uitgevoerd, deze verloopt stap voor stap tussen nu en 2030.

Na de besluitvorming over de Transformatie Oudestraat 2030 door de gemeenteraad zijn de eerste vervolgstappen (2019):

- Subsidiemogelijkheden verkennen
- Afspraken ProWonen – gemeente uitwerken
- Inrichten sloop/transformatiefonds
- Vrijmaken budget gemeente
- Inrichten Loket
- Aankoop panden ten behoeve van sloop
- Onderzoeken optie doorbraak Ten Caotepas
- Onderzoek woonbehoefte

Na de besluitvorming door de gemeenteraad zal het 'Loket Oudestraat' worden gestart. Vanaf dat moment kan het loket (en/of het college) zich ook buigen over aanvragen en ideeën voor de transformatie van individuele panden. Deze 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.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 19 maart 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Transformatievisie Oudestraat Neede 2030 en de bijbehorende schets en rapport 'Transformatievisie Oudestraat Neede 2030';
2. een investeringsbedrag van 2 miljoen euro beschikbaar te stellen, over een periode van 4 jaar (2019-2022) vanuit de herstructureringsreserve en/of vervangingsinvestering;
3. een 'Loket Oudestraat' in te richten voor de begeleiding en uitwerking van de Transformatievisie Oudestraat 2030.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
19 maart 2019

de griffier,

de voorzitter,

## Toelichting raadsvoorstel

**Onderwerp** : Pilot Transformatievisie Oudestraat Neede 2030

In 2009 is in Neede gestart met een revitaliseringsproces voor het centrum. De revitalisering heeft voor Neede veel goeds gebracht maar in de Oudestraat is niet het gewenste eindbeeld ontstaan. Structurele leegstand is het gevolg en transformatie van de Oudestraat is nodig.

Voor de Oudestraat in Neede is daarom een pilot voor transformatie gestart, met als missie: *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 Transformatievisie Oudestraat Neede 2030 geeft hier invulling aan.