

## **Transformatie Oudestraat.**

### **Periodieke voortgangsrapportage.**

**Nummer 2: november 2019 - augustus 2020**

---

### **Tweede voortgangsrapportage.**

De realisatie van de Transformatievisie Oudestraat 2030 is een meerjarig proces, dat tussentijds geëvalueerd, beoordeeld en bijgesteld moet kunnen worden. Daarom is met het college en de raad van Berkelland afgesproken dat het Loket Oudestraat periodiek een voortgangsrapportage opstelt. Dit is de tweede rapportage.

Een succesvolle transformatie vereist niet alleen politieke steun, maar ook draagvlak onder de bevolking en ondernemers. Ook met hen wil het Loket over de voortgang communiceren. Daarom deelt het Loket de voortgangsrapportages, na overleg met college en de raad, ook met de bewoners (via website GRN) en ondernemers (OVN).

### **Transformatievisie Oudestraat 2030**

De Transformatievisie voor de Oudestraat is in maart 2019 vastgesteld door de raad. Kort samengevat is de missie verwoord in het Transformatieplan, een duurzaam antwoord te geven op toenemende winkelleegstand in de Needse Oudestraat, om de straat weer leefbaar en aantrekkelijk te maken en verouderde panden een nieuw, tweede leven te geven.

### **Activiteiten Loket Oudestraat**

Na het eerste half jaar, dat in het teken stond van de uitwerking van de visie en de spelregels, stond de tweede periode in het teken van het faciliteren en het uitwerken van de projecten. En van de Covid-19 pandemie, die ervoor zorgde dat het Loket digitaliseerde. Het maandelijkse vergaderschema kon nagenoeg worden vastgehouden.

### **Lopende transformatieprojecten**

In de tweede verslagperiode zijn nagenoeg alle zeven transformatieprojecten die in 2019 geïnitieerd zijn, naar de volgende fase gebracht of afgerond.

1. **Oudestraat 18** (Voorheen: Chinees restaurant)  
Leegstand. Verkocht en volledig gerestaureerd. In juni 2020 succesvol heropend als Studio 16. Bovenwoning gerenoveerd, aangepast en verhuurd, gevel vernieuwd.
2. **Oudestraat 24** (Voorheen: Verfhandel Bosch)  
Leegstand. Transformatie naar wonen en vernieuwing gevel. Vergunningen voor 2 appartementen op begane grond verleend, project inmiddels verkocht en klaar voor herontwikkeling. Bouw aanvang eind 2020.
3. **Oudestraat 28** (Voorheen: Groenteboer Pleiter)  
Leegstand. Verkocht, transformatie naar horeca. Bovenwoning gerenoveerd en verhuurd.

4. **Oudestraat 59** (Voorheen: Mooij)  
Leegstand. Verkocht op veiling. Winkel verkleind en verhuurd aan Bloemenhoek. Plan voor toevoeging woning op begane grond en verbetering gevel.
5. **Oudestraat 73** (Voorheen: Van Sark)  
Leegstand. Verkocht en wordt momenteel omgebouwd naar horeca. Gevelaanpassing doorgevoerd.
6. **Oudestraat 64** (Voorheen: Ponds)  
Leegstand. Wordt momenteel verbouwd naar woning, met volledige gevelaanpassing.
7. **Oudestraat 97** (De Vries)  
Conversie naar woning, gevel renovatie. Dit project zal in 2021 in gang worden gezet.

In de praktijk worden nu de eerste echte resultaten van het transformatieproject voor het publiek zichtbaar, waarbij vooral verlevendiging van het Vleermoesplein in het oog springt.

### **Stedenbouwkundige verbetering & sloop**

Een belangrijke stedenbouwkundige verandering in de toekomstvisie voor de Oudestraat is de aankoop en sloop van 5 panden tegenover de Zeeman, waardoor een 'groen plein' ontstaat en een nieuwe toegang tot de Ten Coateplas wordt gecreëerd.

In de tweede verslagperiode zijn alle 5 panden getaxeed, zowel door de eigenaren als door de gemeente. Op basis van deze taxaties heeft het Loket principe-overeenstemming weten te bereiken met de pandeigenaren. Om de aankoop mogelijk te maken is, conform de Transformatievisie in juni 2020 een subsidieaanvraag gedaan bij de regiodeal Achterhoek (300.000 euro). Ook bij de provincie loopt in het kader van de regeling Steengoed Benutten een subsidieaanvraag voor een bijdrage van 500.000 euro. De verwachting is dat eind 2020 duidelijk is of deze subsidiebijdragen beschikbaar komen voor het project.

Op dit moment werkt het Loket aan de synchronisatie van de 5 overeenkomsten. Als dit (binnen de gestelde budgetten) lukt, en de subsidiegelden beschikbaar komen, kan tot verwerving worden overgegaan. Omdat niet alle pandeigenaren op hetzelfde moment kunnen verkopen (bv wegens huurverplichtingen) voorziet het Loket dat de aankopen tussen december 2020 en eind 2021 afgerond kunnen zijn.

De Transformatievisie voorziet in de herinrichting en het gedeeltelijk autovrij maken van de Oudestraat. De uitwerking hiervan zal pas ter hand genomen worden als duidelijk is dat de slooppanden inderdaad worden aangekocht.

### **ProWonen en sloop van Het Broekenhuis**

De transformatievisie voorziet eveneens in de sloop van het Broekenhuis-pand en de herontwikkeling van dit terrein door ProWonen.

Het Loket heeft met de eigenaar van het pand een principe-overeenstemming weten te bereiken over de aankoop van het pand. Zodra de subsidiegelden ter beschikking komen, kan de aankoop worden geëffectueerd en de locatie worden overgedragen aan ProWonen.

### **Gevefonds**

Het gevefonds voor de Oudestraat Neede is van kracht. Het fonds voorziet in een behoefte en geeft het Loket een uitstekend instrument om verbetering van de beeldkwaliteit te realiseren. Per 15 juli 2020 hebben zich vier panden gekwalificeerd voor een bijdrage uit het Gevefonds: Oudestraat 18, 24, 64 en 73.

## **Stoepplan**

Mede op verzoek van ondernemers en bewoners stelt het Loket voor om de parkeerplaatsen aan de Oudestraat (16-32) tegenover het Vleermoesplein te laten vervallen zodat stoepen en extra terrasruimte gemaakt kan worden.

## **Financiën**

Ook in de tweede verslagperiode heeft het Loket geen kosten gemaakt, anders dan de vergoeding die een aantal deelnemers aan het Loket krijgen voor hun werkzaamheden.

## **Terug- en vooruitblik**

Het transformatieproject in de Oudestraat is nu een jaar onderweg. In het eerste jaar is grote vooruitgang geboekt. 7 bestaande panden zijn/worden omgebouwd. Bovendien is de basis gelegd voor de sloop van 6 panden en de herontwikkeling door ProWonen. In totaal is het Loket op dit moment bezig met de transformatie van 13 panden in de Oudestraat.

Tijd om achterover te leunen is er echter niet. Integendeel. Ook in de tweede verslagperiode werd Neede geconfronteerd met de steeds verder gaande erosie van het winkellandschap in de Oudestraat; op 1 november 2019 sloot boekhandel Kramer onverwacht haar deuren. Kledingbedrijf Zeeman zal haar huurcontract niet meer verlengen. En, na 34 jaar, is Blokker er per 1 juli 2020 definitief mee opgehouden. Daarmee verliest Neede opnieuw drie 'vaste (winkel) waarden'. En opnieuw komen 3 grote panden op de markt die moeten worden getransformeerd.

---

Loket Oudestraat  
Berkelland, augustus 2020