

GEMEENTE BERKELLAND	
ing.	17 JAN. 2020
grp	
type	
zknr.	

Ondergetekenden

1. De GEMEENTE BERKELLAND, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09212462, gevestigd te Borculo ten deze op grond van art. 170 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester _____ handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.3 december 2019, hierna te noemen "de gemeente"

En

2. De Stichting ProWonen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41041780, gevestigd te Borculo, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____, hierna te noemen "ProWonen".

Overwegen het volgende:

In het centrum van Neede, in met name de Oudestraat, zijn de gevolgen van de ontwikkeling naar internethandel duidelijk merkbaar. Detailhandelspanden komen op een onwenselijke schaal langdurig of blijvend leeg te staan. De aantrekkelijkheid van het centrum lijdt hier onder waardoor consumenten minder worden aangetrokken of zelfs worden afgestoten. Aldus ontstaat een negatieve trend met een directe negatieve invloed op de lokale economie en het woon- en leefklimaat in Neede.

De gemeente is op grond van de wet verantwoordelijk voor de goede ruimtelijke ordening en de bevordering van de lokale economie binnen haar grondgebied.

ProWonen is als woningstichting op grond van de wet (mede-)verantwoordelijk voor het goede leefklimaat in wijken waar zij woningen beheert.

Vanuit hun gedeelde verantwoordelijkheid zijn partijen bij elkaar te rade gegaan en in overleg getreden met andere belanghebbenden in het gebied.

Om de toenemende winkelleegstand in de Oudestraat een halt toe te roepen is een transformatie van de straat in het geheel noodzakelijk. Om deze reden is een pilot 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".

Om de pilot vorm te geven is de Task Force Neede in het leven geroepen. De leden hiervan zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de pilot. De Task Force Neede bestaat uit:

- Gemeenschapsraad Neede (GRN)
- Ondernemersvereniging Neede (OVN)
- ProWonen
- Vastgoedspecialisten
- De Gemeente

Uit de Task Force Neede is het Loket Oudestraat samengesteld. Dit Loket Oudestraat wordt door partijen als een sterk adviserend orgaan beschouwd dat toetst of de aangedragen initiatieven passen binnen de pilot en de in dat kader opgestelde gezamenlijke visie.

Partijen streven er naar met belanghebbenden binnen het gebied leegstaande detailhandelsruimte in de Oudestraat beschikbaar te maken voor de woningmarkt en deze daartoe te bestemmen. Daartoe dient elders woonruimte uit de markt genomen te worden.

ProWonen verwacht binnen (toekomstige) revitaliseringsprojecten woonruimte vrij te kunnen maken. De gemeente, althans haar organen, zijn bevoegd met betrekking tot het vaststellen bestemmingsplannen en het vergunnen van afwijkingen hiervan.

Partijen zullen gezamenlijk er naar streven daartoe beschikbare woonruimte in het kader van de genoemde herbestemming te verplaatsen naar de Oudestraat.

Partijen komen daartoe het volgende overeen:

- 1) ProWonen is bereid ten behoeve van de hierboven genoemde pilot Oudestraat mee te werken aan het inzetten van maximaal 20 woningen uit haar woningbestand welke zij daartoe zal aanwijzen.
- 2) De Gemeente zal drie wooneenheden ten behoeve van de hierboven genoemde pilot Oudestraat inzetten.
- 3) De eerste drie voor de uitvoering van de pilot Oudestraat benodigde wooneenheden zullen door de Gemeente worden ingezet.
- 4) Per in de Oudestraat te ontwikkelen initiatief zal ProWonen indien beschikbaar één wooneenheid beschikbaar stellen tenzij uit het advies van het Loket Oudestraat, conform de aan deze overeenkomst gehechte Notitie Voorwaarden voor het Toekennen van Woningen aan de Oudestraat (Nee-de), blijkt dat meerdere wooneenheden nodig zijn.
- 5) De gemeente zal zich inspannen daarvoor in de Oudestraat beschikbare detailhandelsruimte tot woonruimte te gebruiken/ te bestemmen.
- 6) ProWonen is voornemens om op het terrein Oudestraat 40 maximaal 5 sociale huurwoningen te bouwen en zal hiervoor 5 van de 20 door haar in te zetten wooneenheden gebruiken.
- 7) De Gemeente zal zich inspannen het perceel Oudestraat 40, bedoeld voor de bouw van 5 sociale huurwoningen als genoemd in art. 6, voor een marktconforme prijs te verwerven en deze bouwrijp en inclusief de voor de bouw van de woningen noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan over te dragen aan ProWonen tegen betaling van een nog nader door partijen aan te wijzen taxateur te taxeren kavelprijs van maximaal €25.000 per kavel (v.o.n.). Het verschil tussen de marktconforme prijs en de aankoopprijs door ProWonen wordt aangemerkt als compensatie zoals bedoeld in artikel 47 Woningwet 2015.
- 8) Indien de voor de bouw van de in artikel 6 genoemde woningen noodzakelijke bestemmingsplanwijziging niet voor 1 januari 2022 onherroepelijk is en de betreffende kavel niet voor die datum bouwrijp aan ProWonen is overgedragen komen de afspraken als bedoeld in artikel 6 en 7 geheel te vervallen. Zodra aan een van partijen blijkt dat deze situatie in zal treden neemt zij contact op met de andere partij en zullen partijen in overleg treden over het vervolg van de pilot.
- 9) ProWonen zal niet verplicht worden tot vergoeding van planschade ten gevolge van het herbestemmen van door haar aan te wijzen wooneenheden of de in art. 6 bedoelde kavel.
- 10) De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van planschade ten gevolge van het herbestemmen of beperken van bij ProWonen aanwezige kavels met een woningbouwbestemming.
- 11) Partijen zullen bij elke herbestemming van een detailhandelspand en het daarvoor beschikbaar stellen van een wooneenheid de aan deze overeenkomst gehechte werkwijze volgen.

Deze overeenkomst eindigt

- Indien het maximale aantal van 20 wooneenheden door ProWonen is ingebracht en de in de artikelen 6 tot en met 8 genoemde kavel conform aan ProWonen is geleverd;
- Beide partijen de Pilot Oudestraat als beëindigd hebben verklaard en
- Conform artikel 8.

Bij beëindiging van de overeenkomst behoeft hetgeen ter uitvoering hiervan is gepresteerd niet ongedaan gemaakt te worden. Partijen zijn elkaar bij al dan niet tussentijdse beëindiging geen vergoedingen verschuldigd.

12) Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing

13) Op geschillen met betrekking tot deze overeenkomst en de totstandkoming en uitvoering hiervan of anderszins hiermee verband houdende zullen worden onderworpen aan het oordeel van de Nederlandse rechter. Tenzij een dwingende wettelijke bepaling zich daartegen verzet is bij geschillen in eerste instantie bevoegd de rechter in het arrondissement Gelderland, zittingsplaats Zutphen. Partijen zullen echter alvorens zij geschillen aan de rechter voorleggen deze aan gezamenlijk aan te wijzen mediator voorleggen.

Borculo, 14 januari 2020
Stichting ProWonen

Borculo, 13 jan 2020
Gemeente Berkelland

Bijlagen:

- Werkwijze loket Oudestraat
- Voorwaarden voor het toekennen van woningen aan de Oudestraat
- Transformatievisie Oudestraat 2030 - Het groene hart

Bijlage: Werkwijze Loket Oudestraat

Werkwijze Loket Oudestraat

Elk initiatief start met een aanvraag bij het Loket Oudestraat. Het loket toetst initiatieven minimaal aan:

- Transformatievisie Oudestraat 2030 - Het groene hart (zie bijlage)
- Stedenbouwkundige visie (beeldkwaliteitsplan) 'Bouwstenen voor de Oudestraat'
- Woonbehoefte
- Voorwaarden voor het toekennen van woningen aan Oudestraat (zie bijlage)

Het loket stelt op basis van bovenstaande een onderbouwd advies op. Vervolgens toetst de gemeente Berkelland het initiatief op de door haar gestelde algemene kaders. Indien de gemeente Berkelland akkoord gaat met het initiatief stelt zij ProWonen hiervan in kennis. ProWonen kan bezwaar indienen tegen de uitgifte van de wooneenheid als zij daar gegronde redenen voor heeft. ProWonen maakt dit uiterlijk 14 werkdagen na in kennis te zijn gesteld door gemeente Berkelland schriftelijk kenbaar. Partijen gaan vervolgens met elkaar in gesprek met als doel alsnog overeenstemming te bereiken. ProWonen hecht hierbij vooral waarde aan het feit dat de wooneenheid voorziet in een aangetoonde woonbehoefte waarbij het dorp Neede in zijn geheel baat heeft.

Indien ProWonen geen bezwaren heeft tegen de uitgifte van de wooneenheid is het aan de gemeente Berkelland om de wooneenheid definitief toe te kennen. Alleen de gemeente (gemeentelijke organen) is hiertoe beslissingsbevoegd.

Monitoring

De gemeente en ProWonen houden een gezamenlijke registratie bij waarin het aantal uitgegeven wooneenheden wordt bijgehouden. We spreken af dat de 3 wooneenheden die de gemeente inbrengt als eerste worden ingezet. Zodra deze wooneenheden zijn vergeven kan uit de wooneenheden die ProWonen inbrengt worden geput. Deze afspraak maakt onderdeel uit van de woningbouwafspraken 2018 – 2024 die de gemeente Berkelland en ProWonen gezamenlijk hebben afgesproken en zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2018. De woningbouwafspraken worden in 2020 geëvalueerd.

Bijlage 1: voorwaarden voor het toekennen van woningen aan de Oudestraat (Neede)

Doel:

Een concrete uitwerking van de doelen van de transformatievisie bij het toekennen van mogelijkheden voor nieuwe woningen en de uitbreiding van bestaande woningen.

Met name de volgende doelen staan daarbij voorop:

- Duurzame toekomstmogelijkheden voor de betrokken panden
- Verbetering van de beeldkwaliteit
- Oplossen van leegstand en verkleining van te grote winkels
- Realisatie van toekomstbestendige woningen.

Instrumenten:

Het vigerend bestemmingsplan is uitgangspunt. Daarin is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Gebruik van de bevoegdheid zou plaats moeten vinden met het doel de hier beschreven voorwaarden van toepassing te laten zijn.

"Echte" afwijkingen van het bestemmingsplan worden alleen toegepast als daarmee voldaan wordt aan deze randvoorwaarden.

Beperking:

Het toe te voegen aantal woningen in de Oudestraat is vooralsnog beperkt: maximaal 23 plus het aantal woningen in de te slopen panden. Zodra deze limiet bij de uitvoering in zicht komt, zal opnieuw besluitvorming over de woonmogelijkheden in de straat plaats moeten vinden.

Voorwaarden:

1. Bestaande rechten:

Bestaande woningen zijn toegestaan. Daarnaast is uitbreiding van bestaande woningen toegestaan, mits op de begane grond minstens 5 meter vanaf de voorgevel het bedrijfsgebruik aanwezig blijft.

2. Verdere uitbreiding bestaande woning:

Dit is (conform het bestemmingsplan) mogelijk na goedkeuring van het college. Ook in de laatste 5 meter op de begane grond kan dan een deel van de woning komen.

Randvoorwaarden daarbij zijn:

- de leegstand van die ruimte moet ermee worden verminderd;
- de diepte van de woning mag niet meer dan 15 meter worden;
- de woning moet direct toegankelijk zijn vanaf de Oudestraat of de daarop aansluitende openbare zijstraten of -stegen;
- de gevel moet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen.

Het bestemmingsplan kent een beperking van deze afwijkingsmogelijkheid: er mogen niet meerdere woningen naast elkaar in het straatbeeld ontstaan. Voor de in de toekomstvisie "het groene hart" geschetste situatie is deze beperking te zwaar. Daarom vervalt bij de uitvoering van deze randvoorwaarden deze eis. In voorkomende gevallen moet een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan worden gevoerd.

3. Toevoeging van één extra woning:

Per bestaand pand aan de Oudestraat kan maximaal één woning worden toegevoegd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de leegstand van ruimte in het pand wordt erdoor verminderd;
- de diepte van de woningen mag niet meer dan 15 meter worden;
- alle woningen moeten direct toegankelijk zijn vanaf de Oudestraat of de daarop aansluitende openbare zijstraten of -stegen;
- de gevel van het betrokken pand moet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen;

- tenminste 30% van de bebouwing op het achtererf moet worden gesloopt t.b.v. de inrichting van tuinen, met dien verstande, dat na sloop 20 m2 per woning als garage of berging gehandhaafd mag blijven.
- Iedere woning moet na aanpassing van het pand beschikken over een buitenruimte van tenminste 4 m2.

4. Toevoeging van meer wooneenheden in een pand:

De toevoeging van meer dan één woning in een pand of op een perceel is alleen bij grote uitzondering mogelijk. Naast de hiervoor genoemde voorwaarden gaat het dan om de volgende eisen:

- sloop van tenminste 80% van de bebouwing op het achtererf ten behoeve van de inrichting van tuinen, met dien verstande, dat na sloop 20 m2 per woning als garage of berging gehandhaafd mag blijven,
- Iedere woning moet na aanpassing van het pand beschikken over een buitenruimte van tenminste 4 m2.
- uitzonderlijke beeld- en woonkwaliteit van de te realiseren bebouwing,
- een duidelijk aantoonbare behoefte aan de betrokken woningen.

5. Te slopen panden:

Een aparte categorie wordt gevormd door de volgens de schets "het groene hart" te slopen panden. De in deze panden al bestaande woningen zouden nu al niet meer ter plaatse mogen worden uitgebreid.

Het bestemmingsplan laat dit wel toe. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de betrokken percelen kan uitbreiding worden voorkomen.

De sloop van de woningen biedt mogelijkheden voor de realisatie van woningen elders in de straat.

Toepassing:

Bij de werkzaamheden van het loket Oudestraat worden de hier beschreven randvoorwaarden toegepast.

De aanvragen voor een omgevingsvergunning die gebaseerd zijn op het overleg tussen aanvrager en loket doorlopen vervolgens de gemeentelijke procedure. Daarin vindt de gebruikelijke toetsing aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de eisen van brandveiligheid en de Welstandseisen plaats. In die procedure kan het college vervolgens de eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan goedkeuren.

Deze randvoorwaarden worden daarom door het college vastgesteld als uitgangspunt voor het in de Oudestraat te voeren beleid.

Evaluatie:

Regelmatig dient toepassing van deze voorwaarden geëvalueerd te worden. Daarna volgt zo nodig aanpassing.

Resultaat van overleg in het loket Oudestraat

19 april 2019

TRANSFORMATIE VISIE OUDESTRAAT NEEDE 2030



Ondernemend Neede

prowonen



Gemeenschapsraad
neede



gemeente Berkelland

Inhoud

.....	1	Visie op de ruimtelijke structuur.....	12
Samenvatting pilot transformatie Oudestraat Neede.....	3	Scenario Wonen in het centrum (schets A).....	12
Waarom deze pilot?.....	3	Scenario Het groene hart (schets B).....	13
Missie.....	3	Het zuidelijk deel van de Oudestraat.....	14
Task Force Neede.....	3	De ontsluiting en het wegprofiel van de Oudestraat.....	15
Mix van functies.....	3	Beeldkwaliteit.....	16
Verkeer en parkeren.....	4	Keuze voor scenario Het groene hart.....	17
Openbare ruimte.....	4	Schets transformatievisie 2030.....	19
Uitstraling Oudestraat.....	4	Instrumenten voor transformatie.....	20
Resultaat van de pilot tot nu toe.....	4	Inzet woningbouwprogrammering.....	20
Stap voor stap tussen nu en 2030.....	4	Pandeigenaren dienen uit te gaan van reële waarden.....	21
Participatie.....	4	Ruilen van locaties.....	21
Besluitvorming door gemeenteraad.....	5	Tijdelijke projecten.....	21
Vervolg: 'Loket Oudestraat'.....	5	Voorwaarden bestemmingsplan.....	21
Doel en totstandkoming.....	6	Slopen/transformatiefonds.....	22
Aanleiding.....	6	Aanpassen verkeerstructuur en openbare ruimte.....	22
De opdracht.....	6	Beeldkwaliteitsplan en gevefonds.....	22
Deelnemers pilot.....	7	"Loket Oudestraat".....	22
Missie.....	7	Door het inzetten van een "loket".....	23
Bestaand beleid.....	7	Communicatie.....	23
Knelpunten, kansen, toekomstvisie.....	8	Financiële onderbouwing.....	24
Knelpunten.....	8	Fasering en uitvoering.....	25
Kansen.....	8	Bijlagen.....	26
Toekomstvisie.....	8	Zie bijlagenboek.....	26
Uitgangspunten.....	9		
Visie op het vastgoed.....	10		
De commerciële functies (winkels).....	10		
Functietransformatie.....	10		
De woonfunctie.....	10		
Andere centrumfuncties.....	11		

Samenvatting pilot transformatie Oudestraat Neede

Waarom deze pilot?

Winkelstraten hebben het moeilijk, er is steeds meer leegstand. Repareren van de leegstand op de gebruikelijke manier lukt vaak niet meer. Een transformatie, waarbij delen van de winkelstraat echt worden omgevormd, is nodig.

Een winkelstraat die het erg moeilijk heeft is de Oudestraat in Neede. Het rapport 'Van reparatie naar transformatie' uit 2017 heeft dit duidelijk bevestigd. 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. Voor zowel de straat als het vastgoed moet een nieuwe functie worden gezocht.

Missie

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.

Task Force Neede

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.

Mix van functies

Een voor de hand liggende functie om de Oudestraat voor een deel te transformeren, is wonen. Het omzetten van winkelpanden naar woningen is een economisch aantrekkelijke optie voor de pandeigenaren. Een groot deel van de Oudestraat invullen met alleen maar woningen, geeft echter geen aantrekkelijk beeld voor een centrumstraat. Bovendien is in verband met de veranderende demografische samenstelling van de bevolking slechts een beperkte groei van het aantal woningen mogelijk. 'De juiste woning op de juiste plek' is daarbij als uitgangspunt van groot belang.



Ook de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Oudestraat als verblijfsgebied en 'hart van Neede' vraagt om een gemengde invulling, een mix van verschillende functies, waaronder naast winkels en woningen bijvoorbeeld ook maatschappelijke functies en werken aan huis. Het thema 'Natuurlijk Neede', dat door de inwoners is aangedragen, kan een plek krijgen in de Oudestraat. Bijvoorbeeld door extra bomen aan te planten in de hele Oudestraat en door het thema 'jam', dat kenmerkend is voor Neede, verder vorm te geven. De aanleg van een boomgaard past hierbij. Van belang daarbij is dat er nagedacht wordt over het toekomstig beheer van deze voorzieningen.

Verkeer en parkeren

Op dit moment is de Oudestraat niet voor alle gebruikers (automobilisten, fietsers, bewoners, leveranciers bevoorrading, winkelend publiek) een prettig verblijfsgebied. Een van de oorzaken hiervoor is de verkeerssituatie. De verkeersstromen van auto's, fietsers en wandelaars moeten opnieuw worden bekeken. Ook de toename van het aantal ouderen vraagt om een meer gebruiksvriendelijke inrichting van de straat, evenals voor ouders met kinder- en wandelwagens. Goede en ruime parkeergelegenheid en bewegwijzering 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.

Openbare ruimte

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.

Uitstraling Oudestraat

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 ervoor 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.

Resultaat van de pilot tot nu toe

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.

Stap voor stap tussen nu en 2030

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.

Participatie

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 samentleving.

Besluitvorming door gemeenteraad

De toekomstvisie 'Transformatie Oudestraat 2030- Het groene hart' is het resultaat van een intensief traject van ideevorming en uitwisseling.

Over de haalbaarheid en financiering van de toekomstvisie zal de gemeenteraad een besluit nemen.

Vervolg: 'Loket Oudestraat'

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 krijgt één aanspreekpunt. 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 geveffonds. Ook stelt het 'loket' voorwaarden, en faciliteert en evalueert tussentijds het transformatieproces.

Doel en totstandkoming

Aanleiding

Tussen 2009 en 2016 is het revitaliseringsplan centrum Neede uitgevoerd. Concentratie van winkels was hierbij een speerpunt. De Borculoseweg (winkeldeel) is nieuw leven ingeblazen als boodschappenstraat. Waar mogelijk zijn winkels naar het centrum verplaatst. Een oude supermarkt in de Oudestraat is getransformeerd naar dorpsplein. Het kerkplein en het marktplein zijn heringericht. Het voormalige Rabobankpand in de Oudestraat is gesloopt en getransformeerd tot parkeerruimte etc.

Het revitaliseringsplan heeft ertoe geleid dat de noord- en zuidflank van het centrum duurzaam zijn verbeterd. Maar de verbindende Oudestraat wordt, na afronding van het centrumplan, geconfronteerd met een hardnekkige restleegstand van winkelpanden.

Deze restleegstand is aanleiding geweest voor nader onderzoek. Norbert ter Mors (vastgoedspecialist) heeft hierover in juni 2017 een rapport uitgebracht met de titel "Oudestraat, van reparatie naar transformatie". Het rapport is bijgevoegd (bijlage).

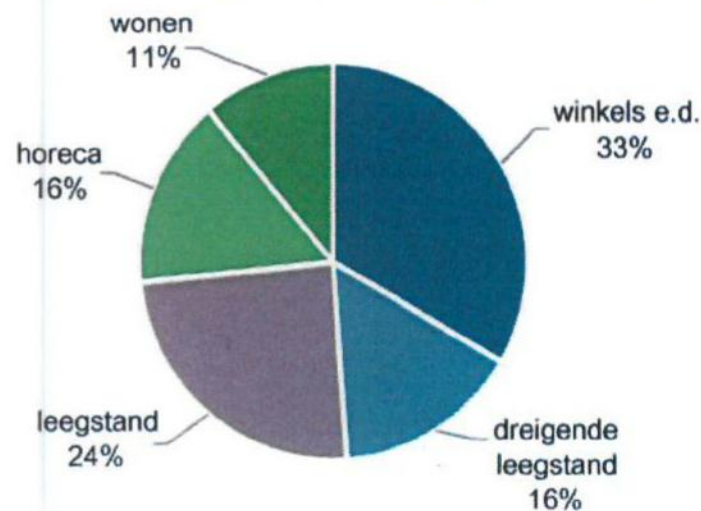
Het rapport stelt vast dat deze leegstand structureel en onoplosbaar is en dat transformatie daarom onvermijdelijk is.

Bovenstaande constatering is de aanleiding geweest voor het opstellen van de transformatievisie die voor u ligt. De gemeente heeft samen met bewoners en ondernemers uit Neede aan dit document gewerkt. De Task Force hecht eraan aan te geven dat transformatie een continu proces is, waarbij tussentijdse monitoring en eventuele aanpassingen nodig kunnen zijn.

De opdracht

Op 29 augustus 2017 heeft het college van de gemeente Berkelland kennis genomen van het rapport "Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie". Daarbij heeft het college besloten de gehele Oudestraat Neede aan te merken als pilot voor het opstellen van een visie op een toekomstbestendige Oudestraat. Hierin worden woningmarktbeleid en winkelleegstandsbeleid geïntegreerd met een visie op vastgoed en herinrichting van de openbare ruimte.

functies beganegrond (opname 2017)



Deelnemers pilot

De pilot wordt gedragen door de Task Force Neede. In de Task Force zijn vertegenwoordigd:

- Gemeenschapsraad Neede (GRN)
- Ondernemersvereniging Neede (OVN)
- Pro Wonen
- Vastgoedspecialisten
- Gemeente Berkelland

De Task Force heeft een werkgroep uit haar midden samengesteld die de Transformatievisie Oudestraat 2030 heeft voorbereid. De werkgroep bestaat uit de Task Forceleden exclusief de gemeentelijke bestuurders.

De GRN en OVN hebben op verschillende momenten (een deel van) hun achterban bij de voorbereidingen en werkzaamheden van de werkgroep betrokken.

Missie

De opdracht die door het college van gemeente Berkelland is gegeven is door de Task Force vertaald in een missie:

De missie is: Een realistische toekomstschets voor een aantrekkelijke, leefbare en vitale Oudestraat en omgeving, waarbij de toenemende leegstand in de Oudestraat wordt tegengegaan en een aantal vastgoedeigenaren de mogelijkheid krijgt om hun panden opnieuw in te zetten.

Bestaand beleid

De Ontwikkelagenda van de kern Neede geeft aan dat de revitalisatie van het Needse centrumgebied een belangrijk speerpunt is/blijft.

De bevolkingsomvang en -samenstelling zullen de komende jaren sterk veranderen. Het aantal inwoners van Berkelland daalt en de vergrijzing en ontgroening zal doorzetten. Dit heeft tot gevolg dat er zo'n 1.500 woningen minder nodig zijn in Berkelland in 2040 ten opzichte van het huidige aantal woningen. De gemeente kent daarom op dit moment een beleid waarbij er beperkt woningen bij mogen komen. Dit heeft zich voor Neede vertaald in de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025.

De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 is in oktober 2017 vastgesteld door de raad. Deze geeft het kader voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de bebouwde kom van Neede. In de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 zijn voor het centrumgebied in de periode tot 2025 drie mogelijkheden voor de bouw van een woning gereserveerd.

Het in 2018 vastgestelde document "Wendbaar woonbeleid" (bijlage) geeft aan dat, zonder vermindering van bestaande woningbouwplannen elders, er geen ruimte is voor de transformatieopgave van bijvoorbeeld leegstaande winkelcentra. Verminderen en transformatie gaan hand in hand.

Samen investeren in Berkelland is het devies van het collegeprogramma 2018-2022. Het versterken van winkelcentra heeft hierin de aandacht. Concentratie van winkels blijft van belang. De gemeente wil een actieve en ondersteunende rol blijven vervullen in de vier grote kernen. Per kern kan deze rol verschillend zijn maar het algemeen belang staat in ieder geval voorop. Voor de realisatie van de vitale winkelcentra wordt rekening gehouden met een investeringsbedrag van vier miljoen euro in de komende vier jaar voor alle vier de kernen samen.

Knelpunten, kansen, toekomstvisie

Als startpunt voor de pilot hebben de GRN en de OVN bewoners en ondernemers gevraagd naar hun mening over heden en toekomst van de Oudestraat: de knelpunten en de kansen.

Knelpunten

De gedeelde mening is dat de Oudestraat ook in de toekomst een belangrijke en verbindende rol zal blijven spelen in het dorpscentrum van Neede. De functie winkelen zal echter afnemen en daarom moet er ruimte geboden worden voor een nieuwe gebruiksmix, waarin behalve winkelen, werken en horeca wat meer ruimte wordt geboden aan de functie wonen.

De verouderde, soms grootschalige en lelijke filiaalpanden in de Oudestraat zijn niet langer inzetbaar en moeten getransformeerd worden naar courante, kleinschaliger panden, waarbij het dorps karakter en het oorspronkelijke gevelbeeld hersteld wordt. De bestaande verkeerskundige situatie, het wegprofiel, de bevoorrading en bewegwijzering worden als een knelpunt beschouwd, dat in de toekomstvisie moet worden aangepakt. Ook de Seniorenraad heeft dit punt onder de aandacht gebracht bij de gemeente.

Kansen

Het toelaten van andere functies dan winkels, het streven naar een eigen Neede en attractief thema, het toerisme, de betere ontsluiting via de N18 en de trek vanuit het westen naar onze regio werden door de inwoners als kansen voor Neede en daarmee voor de Oudestraat gezien. Een transformatie van de bestaande winkelpanden is hiervoor nodig. De transformatie kan verschillende vormen aannemen, variërend van verbouwen tot nieuwbouw, maar ook sloop, of een nieuw tijdelijk gebruik.

Toekomstvisie

Het streven is dat elk transformatie van een pand of plek bijdraagt aan de realisatie van de toekomstvisie voor de lange termijn (2030). Hierdoor wordt de gewenste

gemeenschappelijke ontwikkelingsrichting gewaarborgd. De transformatievisie zet de grote lijn uit, maar moet pandeigenaren ook handvatten bieden om direct aan de slag te kunnen.

Bij de transformatie kunnen toekomstgerichte thema's als energiebewust, duurzaam, klimaatbestendig, gasloos bouwen, digitale bereikbaarheid een rol spelen.

Uitgangspunten

De knelpunten en kansen voor de toekomstvisie zijn afgestemd in de Task Force.

Daarbij zijn tien uitgangspunten vastgesteld (bijlage) :

- Mix van functies en gebruik

We willen een straat met een kleinschalig karakter en een levendige mix van de functies wonen, werken en winkelen.

- Centrum heeft voorrang

De aanleiding voor de transformatie is een groot aantal leegstaande winkels en verminderde aantrekkelijkheid van de Oudestraat. Functies die een locatie zoeken, en die passen in het centrum, proberen we naar de Oudestraat te krijgen.

- Verkleinen kernwinkelgebied

De winkelleegstand is aanzienlijk en neemt nog verder toe. Door het kernwinkelgebied te verkleinen, blijft een kleiner, maar aantrekkelijk winkelhart over.

- Ga voor lange termijn doelen

De transformatievisie is niet gericht op korte termijnoplossingen voor individuele panden maar op een leefbare Oudestraat in 2030. De visie sorteert ook voor op transformeren naar duurzaam en klimaatbestendig bouwen.

- Functies/financiën (vastgoed)/ruimtelijk beeld

Een haalbare visie geeft een uitwerking voor zowel vastgoed (financieel), ruimtelijk beeld als de functies (wonen, werken, winkelen, maatschappelijk, verkeer etc).

- Logisch combineren van functies

Het dagelijkse boodschappen doen gebeurt vooral aan de Borculoseweg. In de Oudestraat is juist meer plaats voor 'dorpswinkels', speciaalzaken, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en een beperkte toename van de functie wonen. Er is leegstand en er zijn op dit moment onvoldoende functies ('programma') om alle panden in de Oudestraat te vullen. De transformatievisie is erop gericht om dit beperkte programma aan winkels/maatschappelijke functies/wonen zo goed mogelijk in te zetten voor de gehele Oudestraat.

- De juiste ingreep op de juiste plek

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.

- Ga voor kwaliteit

Kies voor oplossingen die passen bij (de historie) van Neede, met een 'eigen' Needs karakter en beleving. Versterken van de beeldkwaliteit.

- Optimale bereikbaarheid

De huidige verkeerssituatie is onduidelijk en levert knelpunten op. De verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van de Oudestraat moet worden verbeterd. De Ten Caotepas is hierin belangrijk, net als een keuze maken over autovrij/luw.

- Wonen naar behoefte

Het aantal inwoners in Neede neemt af. De nieuwe woningen die we bouwen, moeten precies passen bij de vraag/woningbehoefte.



Visie op het vastgoed

De commerciële functies (winkels)

Het rapport "Oudestraat, van reparatie naar transformatie" stelt vast dat de winkelmarkt in de Oudestraat voor en groot deel is opgehouden te bestaan. Ruim 30% van de panden staat op dit moment leeg. Daarbovenop komt nog de 'verborgen' leegstand: tal van winkels zijn weliswaar in gebruik, maar betalen een geringe huur. Door opvolgingsproblematiek zal de leegstand in de komende jaren verder oplopen. De Oudestraat telt teveel winkelpanden, die bovendien te groot zijn, verouderd en incurant.

Recente verkoop- en verhuurtransacties tonen aan dat de waarde van winkelpanden inmiddels drastisch is afgewaardeerd. Bij verkoop levert alleen de verhuurde (boven)woning nog geld op.

Dit betekent dat de winkelruimte geen commerciële waarde meer heeft, voor zowel kopers als verkopers. Hierdoor zit de vastgoedmarkt in de Oudestraat op slot. Zelfs bij een transactie wordt leegstand in de Oudestraat niet meer opgelost (slechts de eigenaar verandert, maar de invulling van het pand vak niet). Onderhoudsachterstanden lopen op. Het verval wordt steeds meer zichtbaar.

Een visie op het toekomstig gebruik van de Oudestraat kan niet zonder een visie op het vastgoed in het dorpscentrum. Verandering van vastgoedgebruik vereist investeringen. Transformatieplannen moeten economisch onderbouwd kunnen worden. Transformatie kan niet afgedwongen worden: het gaat over andermans pand en investering.

Functietransformatie

Vastgoedtransformatie is vooral bekend uit de grotere steden, waar oude kantoorpanden omgebouwd worden tot hotel of studentenflat. Of oude loodsen die doorstarten als horecagelegenheid. Na de transformatie krijgt incurant vastgoed een tweede leven. De verbouwde panden worden vervolgens weer verkocht of verhuurd. Hierdoor lost de leegstand op en betaalt de investering zich terug.

De voor transformatie benodigde economische dynamiek is op de Needse vastgoedmarkt zeer beperkt. Transformatie van winkelpanden in deze richting biedt daarom maar een beperkt commercieel perspectief.

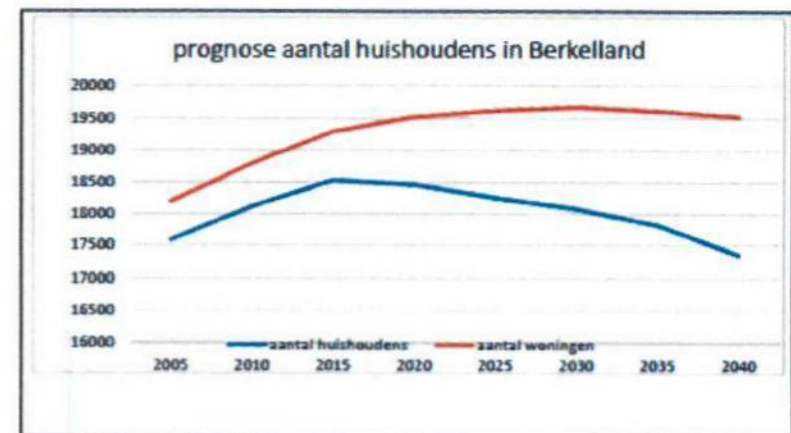
De woonfunctie

Het rapport "Oudestraat, van reparatie naar transformatie" stelt vast dat in de kleine en verstoorde Needse vastgoedmarkt, waardevermeerdering feitelijk alleen nog mogelijk is door het omzetten van de winkels naar andere functies (wonen, horeca, maatschappelijk vastgoed etc. (bijlage)

Een geleidelijke toename van de functie wonen in de Oudestraat past in de visie van de Task Force Neede op de Oudestraat in 2030. In de Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 zijn voor het centrumgebied in de periode tot 2025 drie mogelijkheden voor de bouw van een woning gereserveerd. Dat lijkt onvoldoende om de transformatieopgave te kunnen realiseren. Daarom moet gezocht worden naar creatieve, eerlijke en werkbare manieren om de schaarse woningbouwmogelijkheden in te zetten. Gedacht kan worden aan de aankoop van panden voor sloop door de gemeente, waardoor er een woning uit de markt worden gehaald die dan elders in de Oudestraat kan worden ingezet. Daarnaast is ProWonen bereid om maximaal 20 mogelijkheden voor de bouw van een woning, die in Neede beschikbaar zijn of beschikbaar komen, in te zetten in de Oudestraat. De voorwaarden en condities waaronder werken de gemeente Berkelland en ProWonen verder uit.

Andere centrumfuncties

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de Oudestraat om te bouwen naar een woonstraat. Het streven is om een straat te ontwikkelen met een kleinschalig karakter en een levendige mix van de functies wonen, werken en winkelen. Het is nadrukkelijk ook de bedoeling om andere functies dan wonen en winkelen in de Oudestraat te behouden of juist onder te brengen. Bijvoorbeeld maatschappelijke instellingen, zorginstellingen, onderwijs, horeca etc. Ook combinaties van wonen en werken in één pand behoren tot de mogelijkheden.



Deze grafiek is samengesteld door de Gemeenschapsraad Neede, op basis van gegevens van de website Berkelland in cijfers.

Visie op de ruimtelijke structuur

Naar aanleiding van de knelpunten en kansen die door bewoners en ondernemers werden benoemd de creatieve sessie met architecten, zijn twee schetsen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Oudestraat getekend.

Scenario Wonen in het centrum (schets A)

Dit scenario (zie schets a) is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat met name te verbeteren door het aanpassen van de gevels en het wegprofiel. Ook de verkeerskundige situatie wordt verbeterd.

Langs een groot deel van de Oudestraat zijn de percelen diep. Er is daarmee ruimte voor de realisatie van woningen op die percelen. Het scenario "wonen in het centrum" benut deze mogelijkheden.

Langs de Ten Caoteplass, een deel van de Es en in de ruime tuin bij de Marktstraat worden woningen toegevoegd. Tegelijk wordt bestaande winkelbebouwing afgebroken, zodat de winkeloppervlakte wordt verkleind.

De doorsteek tussen Ten Caoteplass en Oudestraat (tegenover de Trao-Stege) wordt eveneens begeleid met woningen en er kan een plek voor een lunchroom met terras worden gerealiseerd. Geschetste woningen zijn brede levensloopbestendige woningen met kleine tuin.

In dit scenario moet per leegstaand pand in de Oudestraat nog gezocht worden naar een geschikte invulling. Dit geldt voor de ruimte op de begane grond alsook de bovenruimtes. Een kans is verandering van winkelruimte naar bijvoorbeeld bedrijf aan huis of (uitbreiden van) wonen op de begane grond.

Een gefaseerde ontwikkeling van dit scenario is mogelijk.



Scenario Het groene hart (schets B)

Ook dit scenario (zie schets b) is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat en de verkeerskundige situatie te verbeteren door het aanpassen van de gevels en het wegprofiel. Daarnaast wordt de openbare ruimte in de Oudestraat uitgebreid door het verwijderen van panden (het aantal winkels neemt af).

Door sloop van bestaande winkelruimtes neemt het aantal m2 winkelruimte af. Daar waar te slopen panden nog bezet zijn kunnen deze winkels worden verplaatst naar andere nog leegstaande panden. De te slopen bovenwoningen leveren mogelijkheden op om de woningen elders in de Oudestraat in te zetten. Het slopen moet niet op een willekeurige plek plaatsvinden, maar volgens het beeld van de transformatievisie, zodat een 'gatenkaas' wordt voorkomen.

Uit de gesprekken met bewoners, gebruikers en ondernemers bleek de behoefte aan een nieuwe ambitie voor het centrum. Neede op de kaart zetten als "natuurlijk" Neede werd als mogelijkheid gezien. Met de jammarkt als vertrekpunt en een focus op natuurlijke- en streekproducten. *Neede en omgeving als aantrekkelijk dorp voor de toeristen die er langskomen en verblijven.*

Combinatie van deze ambitie met het middel sloop leidt tot het scenario Het groene hart. Hierin is de boomrijke Ten Caotepas met twee grote groene verbindingen verbonden met de Oudestraat. Deze twee plekken zijn beplant met fruitbomen.

Horecavoorzieningen met hun terrassen kunnen er een plek vinden. In dit scenario past ook het verder vergroenen van het Vlearmoesplesin en het kerkplein en de plek voor de witte villa (voormalig gemeentehuis)

In het noordelijke deel van de Oudestraat, tegenover De Lindeboom, wordt een groene ruimte gecreëerd. Een terras en een wintertuin tussen de fruitbomen vergroten de aantrekkelijkheid van deze plek. Het gebouw De Lindeboom vormt de ruimtelijke begrenzing van deze groenplek en valt daardoor niet meer uit de toon door zijn formaat.



Om de relatie met de parkeerterreinen aan de Es te versterken zou de begane grond van "de Lindeboom" als markthal met voetgangerspassage tussen Es en Oudestraat gebruikt kunnen worden.

Ook de bestaande, meer zuidelijke, doorsteek ter hoogte van de Trao-Stege is vergroot en biedt ruimte voor een kiosk tussen de fruitbomen.

Tussen de beide groenplekken vormen enkele nieuwe woningen duidelijke begrenzingen van de openbare ruimten.

Het scenario is gebaat bij een functionele specialisatie in de straat zelf: dagelijkse voorzieningen aan de noordkant in aansluiting op de Borculoseweg en op toerisme en het gekozen thema gerichte speciaalzaken en ambachten in het centrale deel van de straat. In het zuidelijke deel de huidige functies in stand laten. Dit betreft een mix van wonen en met name maatschappelijke voorzieningen.

Dit scenario heeft een hoge ambitie en een gefaseerde aanpak is nauwelijks mogelijk. Om de voorgestelde openbare ruimte te realiseren is actief ingrijpen noodzakelijk en een actieve inzet van gemeente en inwoners en een goede marketing nodig.

Het zuidelijk deel van de Oudestraat

In beide scenario's is het ruimtelijk toekomstbeeld voor het zuidelijkste deel van de Oudestraat gelijk.

Dit gedeelte tussen het Vlearmoespolein en de Stationsweg wordt gedomineerd door de monumentale gebouwen van het voormalige gemeentehuis en de kerk.

De openbare ruimten rondom deze gebouwen vragen om een duidelijke ruimtelijke begrenzing en een inrichting als groene dorpspleinen.

Verandering is gewenst in de westelijke straatwand tegenover de kerk: een gevarieerde, maar stevige straatwand van tenminste twee lagen met kap, zonder onderbrekingen moet uitgangspunt zijn bij een eventuele verandering van de aanwezige bebouwing. Dit geldt ook voor de wand van de Nieuwstraat ten noorden van de kerk.



Ten zuiden van de kerk wordt de gevelwand gekenmerkt door een aaneenschakeling van kleine panden van één laag met kap. Voltooiing van deze "nederige" pleinwand met een pand op de hoek met de Oudestraat is een verbetering.

De noodzakelijke geleding van de verschillende pleinen kan met de aanplant van bomen bereikt worden: bomenrijen langs de randen en een enkele grote boom op een strategische plek als accent.

In dit gedeelte van de Oudestraat rijdt het verkeer in twee richtingen. Dit deel van de straat is daarom goed bereikbaar voor kantoren en bedrijven met baliefunctie.

De ontsluiting en het wegprofiel van de Oudestraat

De verbinding tussen de Ten Caoteplas en het gebied ten noorden van het centrum is op dit moment gebrekkig: sluijverkeer in de woonstraat Wilhelminastraat is onvermijdelijk. Daarom wordt in beide scenario's voorgesteld om de Ten Caoteplas te verbinden met de Ruwenhofstraat. De exacte locatie van de verbinding is afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden. De verbinding tussen de Ten Caoteplas en de Wilhelminastraat kan dan voor langzaam verkeer bestemd worden.

Om doorgaand (sluij-) verkeer door de Oudestraat te belemmeren, wordt voorgesteld om de 'knip' in de straat terug te brengen en dan het (éénrichtings-) verkeer zo te organiseren dat men via de Oudestraat naar de parkeerplaatsen ten oosten en westen van de straat rijdt. Deze parkeerterreinen blijven uiteraard ook bereikbaar vanaf de Marktstraat en de Koolmeesstraat.

Tussen de parkeerplaatsen en de Oudestraat worden de bestaande voetgangersverbindingen gehandhaafd. In het scenario Groene Hart wordt daar een passage in "de Lindeboom" aan toegevoegd.

In het overleg met bewoners, gebruikers en ondernemers was de indeling en het gebruik van de Oudestraat aanleiding voor uitgebreide discussies. De vele objecten in de straat leiden tot irritaties bij gebruikers en tot onveilige situaties.



De suggestie is, met in het achterhoofd aandacht voor rolstoeltoegankelijkheid, om de bestaande erfinrichting te wijzigen in een profiel op basis van de klassieke 5-deling:

- Stoeven vlak voor de gevels van de panden ten behoeve van uitstallingen, eigen groen en overbruggen van hoogteverschillen.
- Voetgangersstroken zonder obstakels aan beide zijden
- Een centrale rijstrook voor auto's en fietsers, gemarkeerd door lage, schuine trottoirbanden.

Op de bredere delen van de straat ontstaat binnen deze uitgangspunten ruimte voor enkele (invaliden-) parkeerplaatsen, fietsenbeugels en bankjes.

Om het aantal obstakels in de straat te verminderen, kan de verlichting aan de gevels worden bevestigd.

Als de ambitie (meer toeristen naar Neede) in het scenario Het groene hart slaagt, dan ligt het voor de hand om het centrale deel van de straat autovrij te maken. Er ontstaat dan meer ruimte voor uitstallingen, terrassen, bankjes e.d.



Beeldkwaliteit

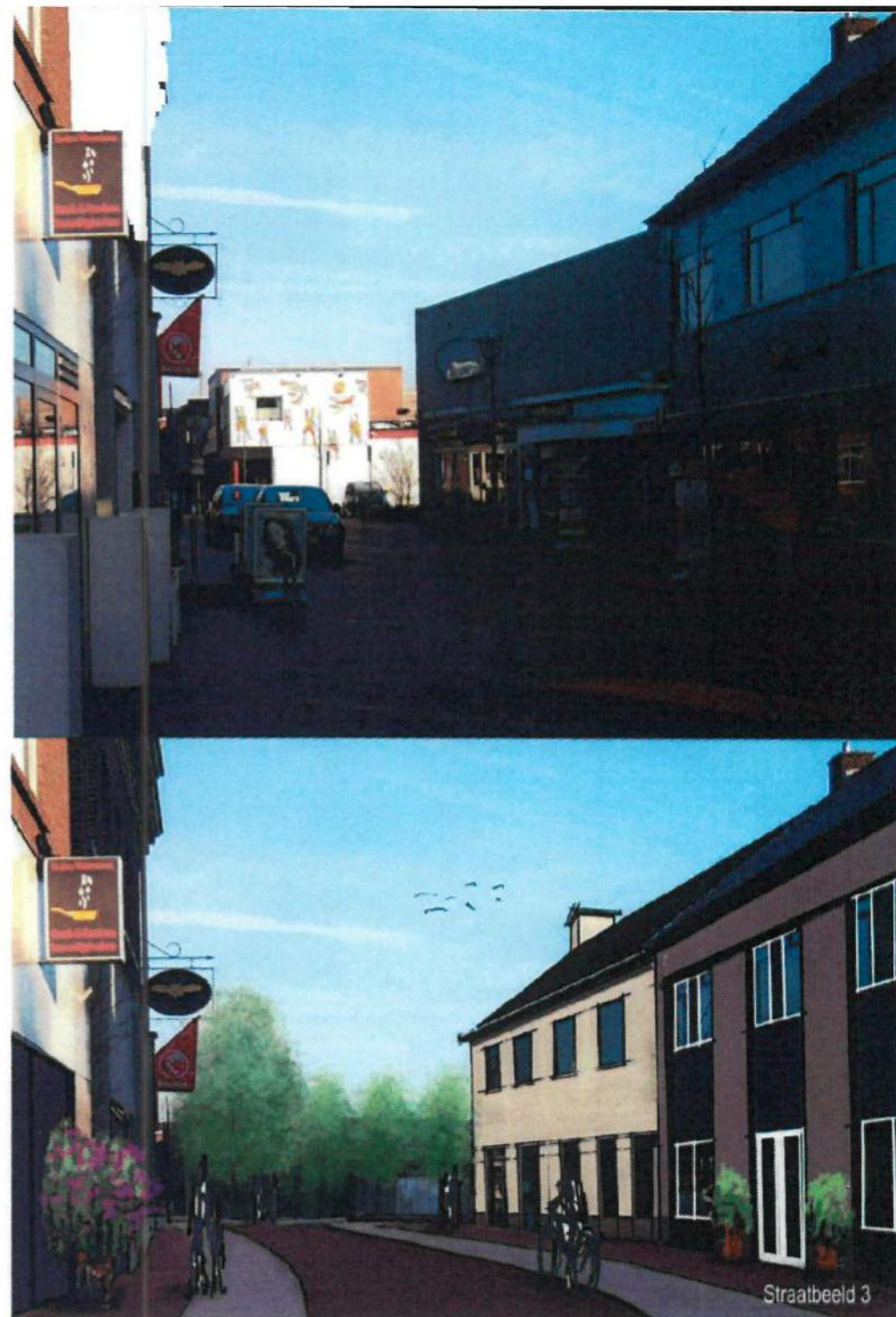
De Oudestraat wordt gekenmerkt door een mix van gebouwen uit vele perioden. Zie de bijlage voor een historisch-stedenbouwkundige analyse van de bestaande panden (inventarisatie). De analyse van de panden geeft inzicht in de verschillende waarden van de panden, zoals de historische waarde, de maatschappelijke waarde, de locatiewaarde en de bouwtechnische waarde. In de beoordeling van projecten kan deze analyse ingezet worden.

Bij vele oude panden is de oorspronkelijke gevel op de begane grond drastisch "gemoderniseerd" en zijn grote luifels en gevelbanden toegevoegd. De oorspronkelijke verticale geleding van de meeste gevels is daardoor verloren gegaan. Een chaotisch en armoedig straatbeeld is het gevolg.

Voorgesteld wordt om die situatie te verbeteren. Voor de beoordeling van plannen is een beeldkwaliteitsplan dan onontbeerlijk. Motto van dat plan zou "*eenheid in verscheidenheid*" moeten zijn. Eigentijdse en individuele uitwerkingen van de volgende basisprincipes:

- Maximaal twee lagen met kap
- Kap evenwijdig aan de straat
- Verticale geleding van de gevel
- Geen vaste luifels.

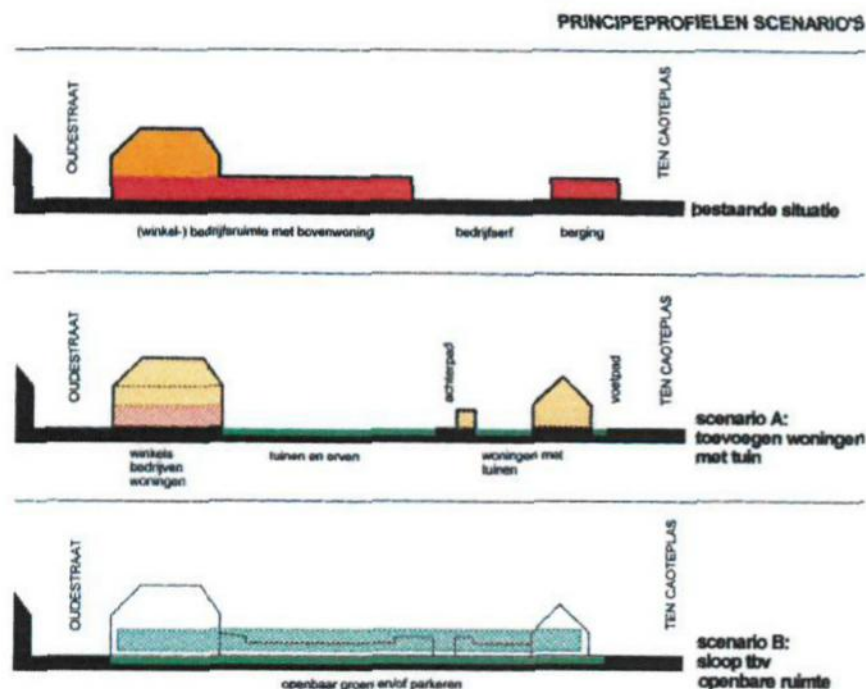
Dit waren ook de oorspronkelijke kenmerken van de panden in de Oudestraat



Keuze voor scenario Het groene hart

In scenario A (zie schets a) wordt de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat verbeterd door het aanpassen van de gevels, het wegprofiel en de verkeerskundige situatie.

Ook scenario B (zie schets b) is gericht op de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit in de Oudestraat en de verkeerskundige situatie te verbeteren door het aanpassen van de gevels en het wegprofiel. Daarnaast wordt de openbare ruimte in de Oudestraat uitgebreid door verwijderen van panden (het aantal winkels neemt af).



Beide scenario's zijn getoetst aan de uitgangspunten : zie tabel

Uitgangspunten	Scenario A	Scenario B
Mix van functies en gebruik	Weinig verbetering van levendigheid in de Oudestraat zelf	Flinke verbetering van de levendigheid in de Oudestraat zelf
Centrum heeft voorrang	Voor beide scenario's gelijk	Voor beide scenario's gelijk
Verkleinen kernwinkelgebied	Nee, blijft gelijk. Geen directe winst voor het tegengaan van de leegstand in de Oudestraat zelf	Ja, wordt verkleind. Directe winst voor het tegengaan van leegstand in de Oudestraat zelf
Ga voor lange termijn doelen	Pandsgewijze en gefaseerde transformatie	Grootschalige transformatie met groot effect Kansen voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid
Functies/financiën/ruimtelijk beeld	Zie schets A Geringere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit Vereist minder overheidsmiddelen	Zie schets B Aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit Vereist meer overheidsmiddelen
Logisch combineren van functies	Voor beide scenario's gelijk	Voor beide scenario's gelijk
De juiste ingreep op de juiste plek	Ruimtelijke ingrepen aan de achterzijden (TCplas, Es etc) zie bijlage 3	Ruimtelijke ingrepen op diverse plekken in de Oudestraat zelf, waardoor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat zie bijlage 3
Ga voor kwaliteit	Gevels worden aangepast Wegprofiel ook Rommelige achterzijde TCplas verbeterd Geringe verbetering groen en openbare ruimte	Gevels worden aangepast Wegprofiel ook Rommelige achterzijde TCplas verbeterd Sterke verbetering groen en openbare ruimte Kansen voor Needs thema (jam/boomgaard/natuur)
Optimale bereikbaarheid	Aanpassen Ten Caoteplas (verbinding Ruwenhofstraat) Eenrichtingsverkeer Oudestraat Knip: geen doorgaand verkeer voor auto's	Aanpassen Ten Caoteplas (verbinding Ruwenhofstraat) Eenrichtingsverkeer Oudestraat Middendeel autoluw
Wonen naar behoefte	Er worden veel woningen (33) toegevoegd. Hoe verhoudt dit aantal zich tot de woonbehoefte en het bestaande aantal woningen?	Er worden veel woningen (15) toegevoegd. Hoe verhoudt dit aantal zich tot de woonbehoefte en het bestaande aantal woningen?

Op basis van deze toetsing heeft de Task Force een voorkeur voor scenario B Het groene hart. Ook de gemeentelijke bestuurders en ProWonen hebben een voorkeur voor dit scenario.

Verder hebben ook het bewonerspanel en de ondernemers hun voorkeur voor het scenario Het groene hart uitgesproken (zie bijlage).



Transformatievisie Oudestraat 2030 (schets)

In opdracht van Task Force Neede
Aan deze schets kunnen geen rechten worden ontleend



Ondernemend Neede



gemeente Berkelland

proWonen

30 januari 2018

illustratie:

Instrumenten voor transformatie

Belangrijk bij een transformatieproces is dat er wordt geïnvesteerd door de pandeigenaar en door de gemeente. De gemeente kan daarnaast faciliteren waar mogelijk. Een transformatie-initiatief, in welke vorm dan ook, zal moeten renderen en economisch onderbouwd moeten worden.

Het rapport "Oudestraat, van reparatie naar transformatie", gesteund door recente markttransacties, stelt vast dat de noodzakelijke economische onderbouwing in de huidige markt en binnen de huidige bestemmingseisen, veelal niet meer mogelijk is.

Daarom heeft de werkgroep een aantal nieuwe rekenmechanismen geformuleerd die kosten- en opbrengstencalculaties weer mogelijk maken en als economisch fundament kunnen fungeren voor transformatie-initiatieven:

Inzet woningbouwprogrammering

De 'eenvoudigste' manier om in Neede een pand te transformeren is door het om te bouwen naar woning. Een woning is op dit moment nog goed te verkopen of te verhuren. Bovendien sluit de transformatie naar woningen aan op de wens om de functie wonen in de Oudestraat te versterken.

Voor een transformatie van winkel naar woning zijn noodzakelijk: een woningbouwmogelijkheid, in combinatie met al dan niet een bestemmingsverandering van het pand. Een woningbouwmogelijkheid, is niet alleen de sleutel naar verbouwing, maar voegt (letterlijk) ook waarde toe aan het transformatieproject.

De bevoegdheden voor de inzet van woningbouwmogelijkheden en voor bestemmingswijzigingen liggen bij de gemeente. De Task Force Neede ziet graag dat bij de uitgifte van een (waarde vermeerderend) woningbouwmogelijkheid, de eigenaar als tegenprestatie zijn gevel verbetert. Een gevefonds is hiervoor een mogelijk instrument.

Het doel is enerzijds de vastgoedmarkt weer in beweging te brengen en anderzijds stappen te maken in de richting van het gewenste straatbeeld in 2030.

Woningbouwmogelijkheden hiervoor zijn schaars, maar ze zijn een noodzakelijke katalysator voor transformatie.

Uitgangspunt hierbij is dat de woningbouwmogelijkheden (in combinatie met bestemmingswijziging) worden aangewend om transformatie in gang te zetten, en niet om de pandeigenaar 'rijk' te maken. Ook is het belangrijk om een gelijk speelveld te creëren voor alle eigenaren.

De Task Force stelt voor om de thans beschikbare drie woningbouwmogelijkheden (Structuurvisie Wonen Neede 2017 - 2025) vooralsnog exclusief te reserveren voor de eerste drie kleinschalige, individuele, transformatieprojecten die zich in de Oudestraat aandienen. Niet alleen is hier de nood het grootst, maar bovendien zou het de eerste stappen op weg naar de gewenste transformatie ook zichtbaar maken.

De Task Force stelt daarnaast voor om niet meer dan één mogelijkheid voor de bouw van een woning per transformatiepand ter beschikking te stellen. Het is denkbaar dat, in sommige gevallen, meer dan één woning nodig is om de noodzakelijke economische onderbouwing te realiseren. In dat geval is de ideale situatie dat er een door de gemeente beheerde 'pot' is, van waaruit een beperkt aantal extra woningbouwmogelijkheden verdeeld kan worden. Aan de ontwikkeling van deze 'pot' moet nog verder gewerkt worden.

De kans is groot dat de drie al beschikbare mogelijkheden voor de bouw van een woning in de Oudestraat snel worden vergeven. Het transformatieproces mag hierdoor niet stikken. Daarom willen de gemeente Berkelland en woningcorporatie ProWonen alle creativiteit en mogelijkheden aanwenden om het beschikbare aantal woningbouwmogelijkheden te vergroten (Wendbaar Woonbeleid, aankoop panden, verplaatsen woningbouwmogelijkheden etc). ProWonen is bereid om onder voorwaarden

maximaal 20 woningen die in Neede beschikbaar zijn of beschikbaar komen in te zetten in de Oudestraat.

Het is cruciaal dat de woningen die worden toegevoegd, gebouwd worden voor een werkelijk bestaande (toekomstige) behoefte. De juiste woning op de juiste plek. Voor Neede zal nog een gericht onderzoek naar de werkelijke woonbehoefte worden uitgevoerd. Ook ProWonen ontwikkelt een visie op haar woningbezit in Neede.

Pandeigenaren dienen uit te gaan van reële waarden

Zonder de bereidheid van de pandeigenaren om hun winkelpand voor een reële marktwaarde te verkopen, is transformatie niet haalbaar. Het hanteren van marktconforme waardes is een voorwaarde.

Om de waarde van panden te bepalen zal een taxatie worden gedaan: een door de eigenaar van het pand en een door de gemeente. Eventueel is nog een extra taxatie door een derde onafhankelijke partij mogelijk. Op grond van deze taxaties zal de waarde van het pand worden bepaald.

Ruilen van locaties

Ruilen van locaties is een reële optie om de leegstand in de straat te verminderen. Diverse pandeigenaren hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het verhuizen binnen de Oudestraat zelf. Bijvoorbeeld: de gemeente koopt een pand aan voor sloop. Het pand is nog bezet, de eigenaar wil zijn huidige gebruik doorzetten. Dit kan ook in een ander leegstaand pand in de Oudestraat, waardoor op twee plekken de leegstand wordt aangepakt.

Tijdelijke projecten

Transformatie vereist niet altijd de verbouwing van een pand. Het kan ook gaan om een tijdelijk nieuw initiatief in een bestaand winkelpand, bijvoorbeeld startende winkels en pop-ups. De Task Force wil nadrukkelijk ook deze vorm van 'herbeleving' genereus toestaan. Ook de functie wonen (tijdelijk) zou hierbij toegestaan kunnen worden.

Tijdelijke projecten zijn relatief makkelijker uitvoerbaar en vergen een beperktere investering. Van een waardevermeerderende bestemmingswijziging is echter geen sprake.

De termijn voor tijdelijke functies is nu maximaal 5 jaar. Om de kans van slagen te vergroten en om investeringen te beschermen zou onderzocht kunnen worden of de tijdelijkheid opgerekt kan worden tot 7-10 jaar.

Voorwaarden bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Neede centrum, 2011) staat 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.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de voorwaarde dat de eerste 5 meter van een winkelpand niet als woonruimte mag worden gebruikt. Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid om de ruimte in te zetten om de woning te vergroten, dus zonder dat er een schaarse extra woningbouwmogelijkheid moet worden ingezet.



- ## Slopen/transformatiefonds

- Het is denkbaar dat er, in het kader van de transformatie, aanleiding is om bebouwing (waaronder ook aanbouwen) te slopen. Een bijdrage uit het Herstructureringsfonds of het Transformatiefonds i.o. kan uitkomst bieden om de aankoop van het te slopen pand te betalen. De sloop van een pand kan wellicht een woningbouwmogelijkheid opleveren. Dit punt dient nader uitgewerkt te worden.

Aanpassen verkeerstructuur en openbare ruimte

Op dit moment is de Oudestraat niet voor alle gebruikers een prettig verblijfsgebied. Een van de oorzaken daarvan is de verkeerssituatie. Ook de aantrekkelijkheid en de belevingswaarde van de openbare ruimte moet worden verbeterd. Een herinrichting van delen van de Oudestraat is nodig om de verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van de straat te verbeteren. Hiervoor moet een herinrichtingsplan worden gemaakt. Onderdeel hiervan is het onderzoeken of het mogelijk is om een toegang naar de Ten Caotepas te maken vanaf de Ruwenhofstraat. De al aanwezige goede parkeervoorzieningen rond de Oudestraat worden hierdoor nog beter ontsloten en de Wilhelminastraat zal minder sluipverkeer krijgen. Een goede bewegwijzering kan hier ook bij helpen.

Beeldkwaliteitsplan en gevelfonds

Belangrijk element van de toekomstvisie is de verbetering van de beeldkwaliteit van de panden en de openbare ruimte in de Oudestraat. Uitwerking daarvan in een beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk. Dat plan kan gehanteerd worden bij de verandering van panden en bij het gebruik van het gevelfonds.

Onderdeel van de transformatievisie is een artist impression waarin de beschreven uitgangspunten schetsmatig gevisualiseerd zijn.

De daadwerkelijke transformatie op pandniveau is maatwerk. Een mogelijke werkwijze is om, als een pandeigenaar de transformatiemogelijkheden van zijn pand wil onderzoeken, voor het pand een indicatieve schets te laten maken van het gewenste gevelbeeld.

Het is voorstelbaar dat een pandeigenaar de gevel van zijn pand in lijn wil brengen met de transformatievisie Oudestraat 2030. In dat geval zou de aanwezigheid van een gevelfonds, dat een deel van de investering dekt, uitkomst kunnen bieden. De nadere uitwerking van dit gevelfonds moet nog plaatsvinden na vaststelling van deze toekomstvisie.

“Loket Oudestraat”

Elke pandtransformatie is maatwerk. De werkgroep acht het daarom gewenst dat er een “Loket Oudestraat” komt, dat begin- en eindpunt is voor alle initiatieven. In dit loket zouden (vertegenwoordigers van) alle partijen zitting moeten hebben die bij de totstandkoming van deze pilot betrokken waren.

Per pand moeten minimaal 3 componenten worden uitgewerkt:

1. De economische haalbaarheid; dit is een zaak ter beoordeling van de pandbezitter en zijn adviseur(s)
2. De inpasbaarheid van het project in de Transformatievisie Oudestraat 2030; dit is ter beoordeling aan het “loket”.
3. Welke benodigde ondersteunende middelen en instrumenten eventueel kunnen worden ingezet.

Door het inzetten van een “loket”:

- Blijft de voortdurende betrokkenheid van de bewoners en ondernemers een punt van aandacht.
- Blijft het transformatieproces transparant en inzichtelijk.
- Kunnen concrete transformatie-aanvragen door een ingewerkt team behandeld worden.
- Kan de toetsing van de projecten aan de transformatievisie gestalte krijgen.
- Kan de pilot verder doorontwikkeld worden.

De Task Force acht de doorontwikkeling van de transformatievisie van groot belang. De voorgestelde maatregelen kunnen op vele vlakken nog verder worden uitgewerkt. Ook zullen zich nieuwe mogelijkheden aandienen, of kunnen de marktomstandigheden veranderen. Transformatieprocessen vereisen beweging en zijn nooit ‘af’.

Het gezamenlijk gedragen transformatieproces grijpen we aan om het dorp weer ‘positief op de kaart te zetten’ en de betrokkenheid van burgers en ondernemers met het dorp te vergroten. De behoefte aan nieuw elan wordt breed gevoeld en het gezamenlijk uitgevoerde transformatieproces zou hiervoor de kapstok kunnen zijn.

Communicatie

Een wervende communicatie(campagne) over de transformatie van de Oudestraat draagt bij aan een positief imago van de Oudestraat. Het actief informeren van de inwoners van Neede over panden die worden omgevormd, over de voortgang van de herinrichting en het benoemen van successen, maakt de transformatie kansrijker. Een nadere uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.

Marketingplan

Een goed marketingplan en de actieve inzet van onder andere de Needenaren is van belang om het thema “natuurlijk” Neede te laten slagen.

Financiële onderbouwing

Investeringsbegroting Scenario Het Groene hart

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

* De aankoopsschatting is gemaakt samen met twee vastgoedspecialisten.

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

Financieringsbegroting

Bijdrage provincie, Steengoed benutten	€ 500.000,-
Collegeprogramma, vitale kernen	<u>€ 2.000.000,-</u>
 Totaal	 € 2.500.000,-

Fasering en uitvoering

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

Na de vaststelling van de transformatievisie zijn de eerste vervolgstappen:

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

Vervolgens zijn deze stappen nodig:

- Verkeersplan uitwerken
- Onderzoeken inrichtingseisen van de toekomst (klimaat, gasloos, verduurzamen, asbest)
- Onderzoeken bereidheid Needenaren participatie boomgaard
- Inrichten geveffonds
- Maken beeldkwaliteitsplan
- Aanpassen bestemmingsplan (evt.)
- Tussentijds informeren/monitoring college en raad en publiek
- Marketingplan maken
- Communicatieplan

Bijlagen

Zie bijlagenboek