

BINNENLANDS BESTUUR

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/dorpshart-bodegraven-weer-vitaal.9601403.lynkx>

Dorpshart Bodegraven weer vitaal



[Martin Hendriksma](#) 23 nov 2018

Zoals zoveel kleinere provinciekernen kreeg ook Bodegraven te maken met leegstand in het dorpshart. Een innovatieve aanpak brengt de lokale vastgoedeigenaren in beweging. ‘Een sterk centrum is gewoon ongelooflijk belangrijk voor de leefbaarheid.’

Mooie winkel

De herenmodezaak aan het eind van de Kerkstraat zit er nog maar een paar jaar. ‘Een mooie winkel, gerund door twee enthousiaste jongens’, vertelt centrummanager van Bodegraven Jeroen Wichers. Maar kijk eens om je heen, wijst hij. Aan de ene kant ligt het klinkerveld rond de charmante Dorpskerk uit 1674, nu in gebruik als (lelijk) parkeerterrein. Aan de andere kant beginnen de eerste woonhuizen van de Kerkstraat. Pas een meter of tachtig verderop, voorbij het lokale kringloopcentrum en de Intertoys, rijgen winkels zich aaneen.

Verkeerde plek

‘Echt een aanwinst voor Bodegraven, die kledingwinkel’, gaat Wichers verder. ‘Maar net op de verkeerde plek. Daarom zijn we het gesprek met de eigenaren aangegaan en hebben we ze als gemeente een verhuispremie aangeboden. Binnen afzienbare tijd gaan ze waarschijnlijk over naar andere, veel centralere locatie. Daar verheugen ze zich nu al op.’

Nieuwe centrumvisie

Het is nodig, die verhuizing. Want de tijden dat de achttienduizend inwoners van het Rijndorp allemaal hun boodschappen in het dorpshart deden zijn voorbij, weet Wichers. In 2016 nam de gemeente daarom het initiatief tot een nieuwe centrumvisie. Een 'heel fijn, breed document' was die visie volgens Wichers. 'Met veel mogelijke denklijnen, waarin echter niks was besloten. Het centrale idee was dat je moest indikken en de winkels aan de rand moest zien te transformeren tot woning of kantoor.'

Versnipperd vastgoed

Maar veranderde er ook wat in het dorp? Niet echt. 'Gaandeweg blijkt dat burgers en bedrijven per onderdeel voor of tegen zijn. Je kunt het nooit iedereen naar de zin maken. Wij hebben hier een dorp met sterk versnipperd vastgoed. Geen institutionele beleggers, juist veel particuliere eigenaren. Hoe krijg je die ooit op één lijn? Met meer dan honderd eigenaren is dat ontzettend lastig. Iedereen denkt vanuit z'n eigen portfolio.'

Proefgemeente

In die periode kreeg Wichers contact met het Kadaster. 'Ze waren zich aan het verdiepen in de mogelijkheden van stedelijke kavelruil en zochten een proefgemeente. Wij boden onszelf aan.' Samen rees het idee een diner pensant te organiseren (letterlijk: een denkdiner), waar het voltallige college met de vijftien belangrijkste vastgoedeigenaren aanschoof. Wichers: 'Daar heeft het college gewoon gezegd: help ons, we hebben een probleem. Het is noodzakelijk dat de sector nu gaat bewegen. De vastgoedeigenaren hebben die hulpvraag uiteindelijk erg goed beantwoord.'

Strafpunten

Smeedijzer bleek een door het Kadaster ontwikkeld bordspel, dat op een vervolgvond aan dertien tafels werd gespeeld. Wichers: 'Elke tafel kreeg een plattegrond van Bodegraven met daarop het functieniveau van de panden: winkel, wonen, horeca, enzovoort. Hoe zou je die functies idealiter door Bodegraven verspreid willen zien? Waar zou je horeca willen? Waar woningen? De deelnemers moesten de functiekleuren met blokjes aangeven. Daar kreeg je punten voor, bijvoorbeeld als je alle horeca wist te centreren. Zette je daar dan weer een woonfunctie naast, dan leverde dat strafpunten op.' Met een prijs voor de winnaar die de meest compacte stad kon realiseren, met het minste aantal verplaatsingen.

Houdgreep

Uiteindelijk ontstond die avond aan elf van de dertien speeltafels hetzelfde beeld. 'Dan heb je als gemeente de vastgoedsector in de houdgreep', zegt Wichers. 'Zo kun je vanuit een gezamenlijk wensbeeld de individuele gevolgen doorrekenen. Ook al omdat iedereen beseft dat als we nu niks zouden doen de collectieve waarde van het vastgoed verder ging dalen. Oké, niet iedereen zal er altijd gelukkig van worden, maar dit is wel de manier met de minste pijn.'