

Voortgangsrapportage Transformatievisie Oudestraat 2030 (Neede)

Nummer 1: April 2019 - September 2019

Waarom een 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 halfjaarlijks een voortgangsrapportage opstelt. Dit is de eerste rapportage.

Voor een succesvolle transformatie is draagvlak onder de inwoners en de ondernemers heel belangrijk. Daarom zal deze voortgangsrapportage ook als nieuwsbrief via de website van de Gemeenschapsraad Neede (GRN) en de ondernemersvereniging Neede (OVN) worden verspreid.



Korte terugblik op Transformatievisie Oudestraat 2030

Aanleiding voor het project was het rapport “*Oudestraat Neede, van reparatie naar transformatie*” (2017). Vervolgens heeft de Taskforce Oudestraat Neede, waarin alle stakeholders (Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, ProWonen, vastgoedexperts, gemeente Berkelland) vertegenwoordigd waren, de *Transformatievisie Oudestraat 2030* opgesteld. Deze is in maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Kort samengevat is de missie van de Transformatievisie Oudestraat 2030:

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.

Concrete transformatieprojecten

De Transformatievisie Oudestraat 2030 heeft in de afgelopen zes maanden tot een onverwacht groot aantal particuliere initiatieven geleid. Na een decennium van stilstand en achteruitgang zijn nu twaalf panden in beweging. Zo zijn Oudestraat 18 en 28 verkocht, deze panden worden omgevormd tot horecagelegenheden. Ook is het streven dat Oudestraat 22 en 64 worden omgevormd naar wonen, waarbij de gevel verbeterd wordt.

Zes andere projecten zijn in een oriënterende fase van voorbereiding.

Opvallend is dat de transformatieprojecten volledig particulier worden uitgevoerd en gefinancierd. De combinatie van afschrijven en investeren lijkt te functioneren. De inbreng van een aantal wooneenheden blijkt, zoals gepland, voor een aantal panden een cruciale schakel in de transformatie te zijn.

Opvallend is ook dat niet alle panden worden omgebouwd tot woning. Op dit moment zijn drie nieuwe (lokale) horecaprojecten in voorbereiding. Deze passen uitstekend binnen de vastgestelde visie Oudestraat 2030 en de wens om het dorpscentrum leefbaarder en gezelliger te maken.

Activiteiten Loket Oudestraat

In april 2019 is het Loket Oudestraat van start gegaan. Hierin zijn de Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, ProWonen, vastgoedexperts en gemeente Berkelland vertegenwoordigd. Norbert ter Mors is aanspreekpunt voor het loket. Het loket is het afgelopen half jaar driewekelijks bijeengeweesd om de voortgang te bespreken, besluiten te nemen en de gezamenlijke agenda te bepalen. Ook hebben alle deelnemers daarnaast een aanzienlijke inbreng geleverd binnen hun eigen expertise.

Na de goedkeuring van de transformatievisie (maart 2019) heeft het Loket Oudestraat een aantal belangrijke onderdelen van de visie verder uitgewerkt. Zo zijn er spelregels opgesteld voor het toekennen van extra wooneenheden. Ook is de taxatieprocedure voor de aankoop van de te slopen panden vastgelegd. Beide procedures zijn goedgekeurd door het college van B&W. Eveneens is het Gevelfonds Oudestraat in het leven geroepen, waarbij het Gevelfonds Eibergen model stond. Daarnaast probeert de gemeente Berkelland subsidies te verkrijgen voor het transformatieproject.

Kortom: in de afgelopen maanden is de procedurele en financiële basis voor de realisatie van de transformatievisie verder uitgewerkt.

Ook heeft het loket, na goedkeuring van de visie door de gemeenteraad, contact gezocht met winkeliers en vastgoedbezitters, om de haalbaarheid van de uitgangspunten van de visie voor de Oudestraat te verifiëren en concrete transformaties van panden te starten.

Stedenbouwkundige aspecten

De visie Oudestraat voorziet onder andere in de opwaardering van de Ten Coateplas, die in het ideale geval in de toekomst ook toegankelijk zou worden gemaakt vanaf de Ruwenhofstraat.

Deze optie blijkt technisch wél, maar praktisch niet mogelijk; een van de grondeigenaren wil zijn grond hiervoor niet verkopen.

Een belangrijke stedenbouwkundige verandering in de toekomstvisie voor de Oudestraat is de (al dan niet) aankoop en sloop van vijf panden tegenover de Lindeboom, waardoor een 'groen plein' ontstaat en een nieuwe toegang tot de Ten Coateplas wordt gecreëerd. Daarom heeft het loket de haalbaarheid van deze aankoop/ sloop met prioriteit onderzocht. Na het vaststellen van de waarderingsgrondslag en taxatiemethode, zijn de eigenaren van de vijf panden inmiddels uitgenodigd om hun panden te laten taxeren. Dit proces is op dit moment in volle gang. Binnen enkele maanden moet duidelijk worden of we met de vijf eigenaren tot zaken kunnen komen.

De transformatievisie voorziet tevens in de herinrichting en het gedeeltelijke autovrij maken van de Oudestraat. Dit thema ligt gevoelig bij sommige winkeliers. Het loket is zich hiervan bewust. Daarom is een second opinion gevraagd aan verkeerskundig adviesbureau Goudappel. Dit bureau adviseerde positief over het autoluw maken van het middendeel van de Oudestraat en over de verkeerskundige principes uit de transformatievisie. De vervolgstap is het uitwerken van een inrichtingsplan. Deze zal echter pas genomen worden als duidelijk is of de slooppanden kunnen worden aangekocht.

ProWonen

De afspraken tussen de gemeente en ProWonen over de in te zetten wooneenheden zijn in een vergevorderd stadium. Naar verwachting zullen deze in het 4^e kwartaal van 2019 voor uitgifte beschikbaar worden gesteld.

Financiën

Op dit moment zijn er nog geen kosten gemaakt door het Loket, behalve de vergoeding die een aantal deelnemers aan het loket krijgen voor hun werkzaamheden vanuit hun professie.

Terugblik en vooruitzicht

Het gonst weer in de Oudestraat. Er worden plannen gemaakt. Panden worden verkocht, gerenoveerd en weer in gebruik genomen. De aanzet tot transformatie is gemaakt. De Transformatievisie Oudestraat heeft duidelijkheid en nieuw elan gebracht.

Enkele initiatieven die er op dit moment zijn om panden te transformeren, zullen wellicht afvallen, of anders uitpakken dan nu verwacht. We hopen dat voor de andere panden de eerste verbeteringen en aanpassingen daadwerkelijk zichtbaar worden.

In het komende half jaar hoopt het loket ook meer duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de geplande stedenbouwkundige verbeteringen en of het mogelijk is om alle (sloop)panden op te kopen.