

Transformatievisie Oudestraat Neede 2030

versie Januari 2019

Op donderdag **24 januari** a.s. organiseert de GRN, OVN en de Gemeente Berkelland een informatieavond voor alle inwoners van Neede in Grand Café de Hofmaat, waarbij de transformatievisie Oudestraat Neede 2030 zal worden gepresenteerd.

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. In 2017 heeft het college hierop besloten de gehele Oudestraat Neede aan te merken als pilot voor het opstellen van een visie op een toekomstbestendige Oudestraat, 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 pilot wordt gedragen door de Task Force Neede. In de Task Force Neede zijn vertegenwoordigd: Gemeenschapsraad Neede (GRN), Ondernemersvereniging Neede (OVN), Pro Wonen, Vastgoedspecialisten en de Gemeente Berkelland. 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, de kansen en de toekomstvisie. In de situatieschetsen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en de opmerkingen van de deelnemers/aanwezigen.

Vastgoedformatie is vooral bekend van de grotere steden, maar is zeker ook toepasbaar in Neede. 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 2017-2025 zijn voor het centrumgebied drie wooncontingenten gereserveerd. Dit lijkt onvoldoende om de transformatieopgave te kunnen realiseren. Daarom moet gezocht worden naar creatieve, eerlijke en werkbare manieren om de schaarse woningcontingenten in te zetten.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de Oudestraat om te bouwen naar een woonstraat, maar om een straat te ontwikkelen met een kleinschalig karakter en een levendige mix van de functies wonen, werken en winkelen.

Ook is in de transformatievisie rekening gehouden met het (sluip-) verkeer in de Oudestraat en de Wilhelminastraat. Voorgesteld wordt om de "knip" in de straat weer terug te brengen en dan het (éénrichtings-)verkeer zo te organiseren, dat men via de Oudestraat naar de parkeerplaatsen ten oosten en ten westen van de straat rijdt. In het overleg met de 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 o.a. rolstoel toegankelijkheid, om de bestaande erfinrichting te wijzigen.

De Oudestraat wordt gekenmerkt door een mix van gebouwen uit vele perioden. Bij vele oude panden is de oorspronkelijke gevel op de begane grond drastisch "gemoderniseerd" en zijn er grote luifels en gevelbanden toegevoegd. De oorspronkelijke verticale geleding van de meeste gevels is daardoor verloren gegaan. Voorgesteld wordt om de situatie te verbeteren. Voor de beoordeling van plannen is een beeldkwaliteitsplan dan onontbeerlijk. Motto van het plan zou kunnen zijn "eenheid in verscheidenheid".

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. Voor een transformatie van winkel naar woning zijn noodzakelijk: een woningcontingent in combinatie met al dan niet een bestemmingsverandering van het pand. Het is voorstelbaar dat een pandeigenaar de gevel van zijn pand in lijn wil brengen met de transformatievisie. In dat geval zou de aanwezigheid van een gevelfonds, dat een deel van de kosten dekt, uitkomst kunnen bieden.

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 zullen (vertegenwoordigers van) alle partijen zitting hebben, welke bij de totstandkoming van deze pilot betrokken zijn.

Na de informatieavond op 24 januari a.s. zullen uw op – en/of aanmerkingen worden meegenomen en zal het rapport aangeboden worden aan het college van B en W. Het college van B en W zal daarna het rapport ter goedkeuring aanbieden aan de gemeenteraad. Hierna kan gestart worden met het "Loket Oudestraat".

De GRN, OVN en de gemeente Berkelland nodigen u graag uit voor **donderdag 24 januari** a.s. in Grand Café de Hofmaat, om de transformatievisie te presenteren en toe te lichten. Inloop vanaf **19.30 uur**, start om 19.45 uur.