

# Overleggroep Oudestraat

2e bijeenkomst op 25 mei 2018

## Werkplanning

- Visievorming van de verschillende deelnemers (januari – maart)
- Instelling werkgroep en vaststellen uitgangspunten (Taskforce dd 4 april)
- Bijeenkomsten werkgroep (april – juni)
- Bespreking eerste resultaten in Taskforce (voor de zomervakantie)
- Streven: behandeling van de visie in de raad van oktober

## Samenstelling Werkgroep

- Projektleiders gemeente (Lonneke Julsing en Wouter Verdaasdonk)
- Vastgoedadviseur (Norbert ter Mors)
- Gemeenschapsraad (Inus Westhoff en Menno van der Werff)
- Ondernemersvereniging Neede (Richard Grevelink)
- Vertegenwoordiger makelaardij (André Scheers)
- Ad hoc aangevuld met (ambtelijke) deskundigen op deelgebieden.

## Taak werkgroep

- Taak: formuleren van de pilot Oudestraat door onderzoek en integratie van de visie voor de volgende aspecten:
  - Ruimtelijk beeld
  - Functies en gebruiksmogelijkheden
  - Vastgoed/economische haalbaarheid
  - Participatie en communicatie

## Werk tot nu toe

- Kennisname van:
  - Woonbeleid
  - Onderwijsbeleid
  - Analyse bestaande ruimtelijke situatie
- Discussie over de functionele en financiële mogelijkheden (en vooral de relatie daartussen)
- Mogelijke toekomstbeelden (de Oudestraat in 2035)

## Nog te doen

- Voltooien inventarisatie
- Benoemen kansen en knelpunten
- Benoemen mogelijke en noodzakelijke ingrepen
- Aangeven instrumenten voor het bevorderen van het proces en het uitvoeren van het plan
- Toetsing van de voorstellen aan de uitgangspunten
- Financiële toetsing van de voorstellen
- Communicatie met de bevolking
- Bevorderen van participatie van de direct betrokkenen
- Besluitvorming door het college en de raad over de pilot en de in te zetten middelen

## Bespreekpunten nu

- Info uit overlegronde:
  - onze vorige bijeenkomst
  - Bijeenkomst ondernemers
  - Info Pro Wonen
  - Info vastgoeddeskundigen
  - Visie gemeente
- Uitgangspunten
- De Oudestraat in 2035: een kijkje in de toekomst

## Overleg Needenaren

- **Ons eerste overleg: aanvullingen:**
- Needenaren zijn het met elkaar eens.
- Te weinig aandacht voor huisvesting jongeren/jonge gezinnen in Neede (niet afwachten maar aanpakken).
- Promotie Neede buiten de gemeente
- Niet denken in belemmeringen
- Dorpshuis nader bekijken
- **Overleg ondernemers opmerkingen:**
- Ondernemers gaven aan juist wel autoverkeer in de straat
- Positief naar Neede kijken

## Vastgoedpartijen:

- **Visie Prowonen, opmerkingen:**
  - Prowonen heeft ook belang bij een vitaal centrum en moet mee participeren.
  - Voorbeeld Domijn Enschede: performance flat.
- **Vastgoedadviseurs, opmerkingen:**
  - Conclusie is hard maar reëel;
  - Nu is de situatie rijp voor een aanpak (momentum)

## Visie gemeente

### **Opmerkingen daarover:**

Visie gemeente staat naast die van de overige partijen niet in plaats van. Dan pas kun je spreken van een bottom-up benadering.

De voorzichtigheid t.a.v. de nieuwbouw van woningen wordt niet gedeeld:

- marges in de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en van de omvang van de huishoudens;
- grotere aantrekkingskracht voor bewoners uit grote plaatsen ivm. woningprijs en betere bereikbaarheid door nieuwe N18

Voor een gemeenschappelijke basisschool wordt het centrum als een slechte locatie gezien (minder woningen in directe omgeving dan bij andere potentiële lokaties).

## Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Centrum heeft voorrang**
- Voorlichtingscentrum Oudestraat oprichten
- Wat is bij dit uitgangspunt dan het gebied centrum?
- **Verkleinen kernwinkelgebied**
- We zijn geen voorstander van concentraties; diversiteit moet in een dorpscentrum als Neele uitgangspunt zijn

## Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Bewust clusteren van functies**  
Zie ook het vorige uitgangspunt: een kleinschalige menging van diverse functies moet uitgangspunt worden
- **Mix van functies en gebruik**  
Dit uitgangspunt wordt onderschreven, zie commentaar op vorige twee punten

## Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Wonen (naar behoefte)**
- Behoeftte aan woningen voor seniorenkoop en starters.
- Levensloop wonen
- Dit uitgangspunt is te passief
- **Optimale bereikbaarheid**
- Directe OV verbinding steden
- Parkeren niet nodig, er is voldoende ruimte om en achter de panden.
- Een minderheid vindt: Evt. doorgang wel mogelijk met auto, maar parkeren naast de panden (dus 1-2 panden er tussen uit voor parkeren en groen).
- Doorgang noord/zuid levert geen betere bereikbaarheid van de panden in de Oudestraat op, maar wel sluipverkeer.
- Handhaving bestaande regels m.b.t. het winkelerf (geen hoge snelheid en niet parkeren buiten de vakken).

## Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Beslisboom: juiste ingreep op de juiste plek**
- **Ga voor kwaliteit**

Geen commentaar: kwestie van plantetechniek

Moet je altijd doen.

## Uitgangspunten pilot Oudestraat

- **Ga voor lange termijn doelen**

Korte termijn oplossingen urgent, zoals bv. cosmetisch aanpassingen verpauperde panden (staat los van dit plan)

- **Functies, financiën én ruimtelijk beleid**

Relaties tussen deze aspecten zijn essentieel.

## De Oudestraat in 2035?

Tot slot werden twee "*toekomstfantasieën van een stedenbouwkundige*" getoond en besproken. Deze schetsen zijn in dit stadium niet geschikt voor verspreiding en maken daarom geen deel uit van dit verslag.

De schetsen verschilden ten aanzien van de schaal van de ingrepen. Clustering versus diversiteit en grote nieuwe functies in het centrum versus een kleinschalige invulling.

## Discussie over de toekomst

In de discussie over de verschillen tussen de schetsen kwamen de volgende voorkeuren voor de toekomstige situatie naar voren:

- Streven naar diversiteit en kleinschaligheid (maar het verdwijnen van grote gebouwen geeft in de toekomst wellicht ook mogelijkheden voor grotere functies op die lokaties)
- Nieuwe woningen aan Ten Caoteplas een goed idee, vorm en type nader onderzoeken
- Niet nog meer grote (groene) doorbraken; de straat raakt dan te veel verbrokken
- (bestaande) voet/fiets verbindingen met parkeerplaatsen handhaven en uitstraling ervan verbeteren
- Horecafunctie Vlearmoosplein prima, maar geen gedwongen verplaatsingen.
- Verkeerstromen in het gebied en indeling van de straat zelf verbeteren

## Tot slot

Hoge prioriteit werd in de discussie gegeven aan:

- Ook in Neede mogelijkheden voor het toevoegen van woningen
- Een goede toekomstige beeldkwaliteit
- Op korte termijn laten zien dat er wat gebeurt in de straat:
  - nog voor de Jammarkt: het opknappen van een verwaarloosd pand (leerlingproject?)
  - nog dit jaar concrete uitwerking van de ideeën voor één van de te koop staande panden