ARCHIEF

8111

gemeente Berkelland

C: *Molenkamp, Remond*
T: *0545-250 250*
E: *info@gemeenteberkelland.nl*
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : ~~521118~~
Onderwerp : voortgang pilot Transformatie Oudestraat Neede
Verzonden : 23 FEB. 2023

Geachte leden van de raad,

Graag stellen wij u op de hoogte van de voortgang van de pilot Transformatievisie Oudestraat 2030 in Neede. Hiervoor heeft het Loket Oudestraat voor de vijfde keer een voortgangsrapportage opgesteld.

Aanspreekpunt Loket Oudestraat
Het Loket Oudestraat is aanspreekpunt voor alle initiatieven voor transformatie in de Oudestraat. In het Loket zijn de Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, vastgoedexperts en de gemeente Berkelland vertegenwoordigd. Het Loket heeft spelregels voor het toekennen van extra wooneenheden en voor de taxatieprocedure voor de aankoop van panden. Beide procedures zijn goedgekeurd door ons college. Het Loket toetst verder of de verschillende initiatieven passen in het geschetste toekomstbeeld van de Oudestraat in 2030 en monitort de voortgang.

Voortgangsrapportage
De vijfde voortgangsrapportage informeert over de wijzigingen in de samenstelling van het Loket en geeft een beeld van de geboekte voortgang op alle terreinen. Via deze rapportage wordt u periodiek geïnformeerd over de stand van zaken en de resultaten van de pilot.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum

Kopie aan:- Archief

ARCHIEF

Transformatie Oudestraat.

Voortgangsrapportage No.5

Periode: Februari 2022 – December 2022

Vijfde voortgangsrapportage.

De realisatie van de Transformatievisie Oudestraat 2030 is een meerjarig proces, dat tussentijds geëvalueerd, beoordeeld en bijgesteld wordt. Daarom is met college en raad van Berkelland afgesproken dat het Loket Oudestraat periodiek een voortgangsrapportage opstelt. Dit is de vijfde rapportage.

Een succesvolle transformatie vereist niet alleen politieke steun, maar ook draagvlak onder de bevolking en ondernemers. Ook met hen wil het Loket over de voortgang communiceren. Daarom deelt het Loket de voortgangsrapportages, na overleg met college en de raad, ook met de bewoners (via website GRN) en ondernemers (OVN)

Transformatievisie Oudestraat 2030

Het Transformatieplan voor de Oudestraat is in maart 2019 vastgesteld door de raad. Kort samengevat is de missie verwoord in het Transformatieplan, een duurzaam antwoord te geven op toenemende winkelleegstand in de Needse Oudestraat, om de straat weer leefbaar en aantrekkelijk te maken en verouderde panden een nieuw, tweede leven te geven.

Activiteiten en Samenstelling Loket Oudestraat

In vijfde verslagperiode hebben we de Covid-beperkingen grotendeels achter ons gelaten. Het maandelijkse vergaderschema van het Loket kon wederom worden vastgehouden.

Nadat eerder ProWonen uit het Loket was gestapt, heeft de Loket-samenstelling in de 5de verslagperiode opnieuw enkele mutaties ondergaan. De nieuwe Loket-samenstelling heeft geen problemen veroorzaakt. De werkzaamheden ten aanzien van het herinrichtingsplan hebben wel enkele maanden vertraging opgelopen, maar zijn inmiddels weer op stoom.

Status transformatieprojecten & herinrichting Oudestraat

De vijfde verslagperiode stond opnieuw grotendeels in het teken van de consolidatie.

- **Herinrichtingsplan Oudestraat en Ten Coateplas**

Nu definitief duidelijk is geworden welke panden daadwerkelijk konden worden aangekocht, is, conform de planopzet, een begin gemaakt met het opstellen van een plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte in de Oudestraat en Ten Coateplas. Hiervoor heeft op het gemeentehuis in september 2022 de kick-off meeting plaatsgevonden, waaraan alle ambtelijk betrokken afdelingen en het Loket deelnamen.

Uitgangspunt bij de herinrichting is dat dit gebeurt in overleg met de stakeholders. Het participatie- en communicatietraject zal hierop afgestemd worden. Nog in Q4 2022 zullen hiertoe de eerste stappen worden gezet.

- **Vier panden tegenover pand "Zeeman"**

De drie aangekochte panden (Oudestraat 66, 70, 76) zullen, conform contractuele afspraken, nog dit jaar leeg aan de gemeente worden opgeleverd. Ze zijn dan klaar voor de sloop. Het is de bedoeling dat er zo snel mogelijk tot sloop wordt overgegaan,

Het vierde pand (72-74) kon niet worden aangekocht en blijft, zoals bekend, staan. Bekeken wordt momenteel of het mogelijk is om een gedeelte van de achtertuin aan te kopen en toe te voegen aan het herinrichtingsplan.

- **Project ProWonen, Oudestraat 40-40A**

Ook de panden Oudestraat 40-40A (Broekenuis, Beautysalon), reeds in het bezit van de gemeente. Gemeente en ProWonen zijn nog in overleg over de mogelijkheden voor wat betreft het nieuwbouwplan.

- **Expiratiedata Subsidie**

Voor de aankoop en sloop van de panden, evenals de herinrichting van de Oudestraat is subsidie verkregen van de Provincie en Steengoed Benutten. Deze subsidies waren aan een termijn verbonden: ultimo 2023. Omdat de realisatie per die datum niet klaar zal zijn, is vanuit de gemeente om uitstel gevraagd. Dit uitstel is inmiddels gegeven tot eind 2024.

- **Hof van Neede**

De vijf ingebrachte panden zijn inmiddels allemaal ontruimd en aangekocht. In afwachting van de sloop zijn ze dichtgetimmerd. De projectplanning ligt op schema, evenals het vergunningentraject. De interesse in de appartementen is groot. De makelaar hoopt per einde Q1 2023 met de (voor)verkoop te beginnen.

Nieuwe ontwikkelingen:

- **Expert** is in april 2022 verhuisd naar Oudestraat 83. Buurman **Zeeman heeft de huurovereenkomst verlengd.** Hierdoor is dit bouwblok (ca. 1.300 m^2) na ruim 10 jaar voor het eerst volledig in gebruik.

- **Bikestore Hesselink** zal het (sloop)pand **Oudestraat 70** inruilen voor de **Borculoseweg 17**, het oude Expert-pand. Hierdoor is ook op deze plek de leegstand weer volledig ingevuld.

- Het Loket is erg blij dat, na 10 jaar leegstand, ook het pand **Oudestraat 37** (v.h. Marskramer) een goede nieuwe eigenaar heeft gekregen: de firma **Kunstburg** uit Doesburg. Zij zullen de gevel renoveren en de 600 m^2 inrichten tot de gelijknamige winkel voor kunstenaarsbenodigdheden; een mooie aanvulling op het winkelaanbod in de dorpskern van Neede.

Overzicht Transformatieprojecten

De volgende transformatieprojecten zijn in bewerking of afgerond:

1. **Oudestraat 18**
   Studio 16. Volledig gerestaureerd. Zomer 2020 succesvol heropend. Bovenwoning gerenoveerd, aangepast en verhuurd, gevel vernieuwd. Afgerond.
2. **Oudestraat 24**
   Voorheen: Verfhandel Bosch. Getransformeerd naar wonen. Gevel in stijl vernieuwd. Afgerond.
3. **Oudestraat 28**
   Nieuwe Sprokkelhuuske. Leegstand verkocht en getransformeerd naar horeca. Bovenwoning gerenoveerd en verhuurd. Afgerond.
4. **Oudestraat 59**
   Pand gerenoveerd. Winkel verkleind en verhuurd aan Bloemenhoek. Plan voor toevoeging woning op begane grond en verbetering gevel. Afgerond.
5. **Oudestraat 73**
   Leegstand ingevuld met horeca: Coffeeshop for you. Gevelaanpassing m.b.v. gevelfonds. Afgerond.
6. **Oudestraat 64**
   Conversie naar woning nagenoeg afgerond. Volledige gevelaanpassing (gevelfonds). Afgerond.
7. **Oudestraat 32,**
   Leonardo: woning op eerste verdieping. Afgerond.
8. **Oudestraat 38,**
   Ex Kamer van Kramer, aanvraag voor extra woning, winkel verkleind. In bewerking.
9. **Oudestraat 78**
   Sauna, Wellness; aanpassen Gevel (gevelfonds). Transformatie verzoek naar extra woning in behandeling.
10. **Oudestraat 71**
    Winkel voorzijde wordt verkleind, 2 extra woningen, gevel wordt aangepast. Met de verbouwing is begonnen.
11. **Oudestraat 97**
    Nu nog Eichenwald, na processen klaar voor transformatie, 1 extra woning, gevelaanpassing. Vergunning verleend.
12. **Oudestraat 71A**
    Winkel wordt verkleind, gevel aangepast, extra woning op verdieping, aanvraag ingediend. Vergunning verleend.
13. Oudestraat 37, voorheen Marskramer, gevel aangepast, 600m winkel wordt door Kunstburg omgebouwd en ingericht voor kunstenaarsbenodigdheden.

Financiën & Gevelfonds

- In de vijfde verslagperiode zijn er geen nieuwe aanvragen geweest voor bijdragen uit het gevelfonds. Tot dusver is EUR 53.000 uitgekeerd, ofwel 53% van de gereserveerde middelen.

- In de verslagperiode heeft het Loket geen ongebudgeteerde kosten gemaakt.

Terugblik en forecast

De vijfde rapportageperiode was een transformatieperiode, niet alleen voor de Oudestraat, maar ook voor het Loket, waarvan de samenstelling ingrijpend is veranderd. Inmiddels is het nieuwe evenwicht gevonden en is de draad weer opgepakt.

De interne veranderingen hebben geen negatieve invloed gehad op de voortgang van de projecten in de Oudestraat. De slooppanden zullen binnenkort ontruimd worden opgeleverd.

Inmiddels is een begin gemaakt met de opstelling van het herinrichtingsplan, het voorlopige sluitstuk van het transformatietraject.

Met de verkoop en de heringebruikname (Q1 2023) van het pand Oudestraat 37 wordt opnieuw een stuk hardnekkige leegstand omgezet in een waardevolle toevoeging aan de winkelstraat van Neede,

Met de dorpsinterne verhuizing van Bikestore Hesselink van de Oudestraat naar de Borculoseweg blijft ook deze bedrijfscirkel gesloten.

Opnieuw bevinden we ons in economisch onzekere tijden. Vooral de oplopende rentestanden kunnen van invloed zijn op bouwactiviteiten. Nagenoeg alle transformatiepanden in de Oudestraat zijn tijdig veilig gesteld. Ook bij het project Hof van Neede staan alle lichten op groen.

Het project ProWonen is nog onzeker bij het ter perse gaan van deze rapportage.

Tot slot is in de afgelopen verslagperiode, met de afgeronde pand-aankopen door de gemeente, de basis gelegd voor de uitwerking van de beoogde grotere projecten en de herinrichting van de Oudestraat en de Ten Coateplas.

Het Hof van Neede meegerekend, biedt het transformatieproject Oudestraat nu zicht op ongeveer 40 nieuwe wooneenheden in het dorp. Dat is niet alleen een enorm positieve impuls voor de dorpskern, maar ook voor de broodnodige doorstroom in de woningmarkt.

Loket Oudestraat
Berkelland, December 2022