

C: RIC Landré

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 8111
Onderwerp : voortgangsrapportage Transformatievisie Oudestraat 2030 (Neede) -
nummer 6
Verzonden : 7 mei 2024

Geachte leden van de raad,

Graag stellen wij u op de hoogte van de voortgang van de pilot Transformatievisie Oudestraat 2030 in Neede. De vorige voortgangsrapportage dateert van 23 februari 2023. Tot nu toe zijn deze rapportages voornamelijk opgesteld door het Loket Oudestraat. In deze rapportage heeft ook het medio 2023 gevormde bouwteam, bestaande uit gemeente en aannemer, een substantiële rol.

Aanspreekpunt transformatie

Tot medio 2023 was het Loket Oudestraat het aanspreekpunt voor alle initiatieven voor transformatie in de Oudestraat. In het Loket zijn de Ondernemersvereniging Neede, Gemeenschapsraad Neede, vastgoedexperts en de gemeente Berkelland vertegenwoordigd. Hierna heeft de gemeente een bouwteampartner geselecteerd en is aan de slag gegaan met het dossier wat door het Loket gevormd is. De kern van het bouwteam bestaat uit een interne projectmanager, een interne civiele projectleider, de projectleider van de aannemer en de ontwerpleider van de aannemer. Daarnaast wordt er door het bouwteam intensief gebruik gemaakt van de andere vakdisciplines binnen de gemeente. Het bouwteam is in de tweede helft van 2023 gezamenlijk met het Loket aanspreekpunt geweest voor de transformatie. In onderlinge afstemming is vanaf 2024 het bouwteam het voornaamste aanspreekpunt en is het loket alleen indien nodig betrokken.

Voortgangsrapportage

De realisatie van de transformatievisie Oudestraat 2030 is een meerjarig proces, dat tussentijds geëvalueerd, beoordeeld en bijgesteld wordt. Daarom is met het college en raad van Berkelland afgesproken dat er periodiek een voortgangsrapportage opgesteld wordt. Via deze rapportage wordt u periodiek geïnformeerd over de stand van zaken en de resultaten van de pilot. De zesde voortgangsrapportage geeft een beeld van de geboekte voortgang op alle terreinen en de overgang van de jaren van voorbereiding naar de uitvoering.

Een succesvolle transformatie vereist niet alleen politieke steun, maar ook draagvlak onder de bevolking en ondernemers. Ook met hen willen het Loket en het Bouwteam over de voortgang communiceren. Er is inmiddels een nieuwsbrieven cyclus opgestart en een omgevingsapp in te leven geroepen met actuele nieuwsflitsen. Ook is er de mogelijkheid om fysiek op het projectkantoor informatie op te halen.

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 zesde verslagperiode heeft het Loket tot halverwege 2023 het maandelijkse vergaderschema vastgehouden, daarna is het vergaderschema teruggebracht naar eens per 6 weken. De Loketsamenstelling bleef nagenoeg het hele jaar stabiel. De projectmanager vanuit de gemeente is eind december gewisseld. In januari heeft het loket besloten om niet meer fysiek bijeen te komen, maar alleen op afroep beschikbaar te zijn. Er heeft in februari een afrondende bijeenkomst tussen het Loket en het Bouwteam plaatsgevonden.

In 2023 is het Loket Oudestraat in een nieuwe fase terechtgekomen: de overgang naar de daadwerkelijke realisatie. Hierbij kwam de rol van het Bouwteam gedurende het jaar meer op de voorgrond.

De focus van het Loket lag in 2023 voornamelijk op:

- De onderhandeling en aankoop van een grondstuk met 3 garageboxen van familie Koster. Dit kavel was cruciaal voor de herinrichting van de Ten Coateplas en de herontwikkeling van Oudestraat 40.
- De additionele aankoop van de achtertuinen (gedeeltelijk) van de panden Oudestraat nummer 72 en nummer 74. Hierdoor ontstaat er extra ruimte voor het groen in het Groene Hart.
- De brugfunctie richting bewoners en ondernemers in het participatietraject.
- De afwikkeling van lopende dossiers.

Overzicht transformatieprojecten Loket

De afgelopen periode is er ten opzichte van de vorige periode, de volgende voortgang geboekt:

1. Oudestraat 78

Gevel is aangepast middels het gevelfonds. De transformatie naar een extra woning is afgerond.

Toekomst Loket Oudestraat

Het Loket Oudestraat is in 2019 in het leven geroepen met een specifieke opdracht: de transformatie van de Oudestraat te organiseren en faciliteren. Met de daadwerkelijke realisatie de Herontwikkeling van het Centrum van Neede, gepland eind 2024, komt het mandaat van het Loket ter vervallen. Per die datum zal het Loket ophouden te bestaan.

Bouwteam

In de eerste helft van 2023 heeft een aanbestedingstraject plaatsgevonden voor een bouwteampartner. Medio 2023 is deze partner geselecteerd en vanaf dat moment is het bouwteam gestart. Het contract is opgedeeld in twee fasen. De voorbereidingsfase en de uitvoeringsfase. Gedurende de voorbereiding heeft het bouwteam intensief samengewerkt aan het ontwerp, subsidies, vergunningen, voorbereidingen op de sloop, afspraken met de omgeving en participatie. Het bouwteam start medio mei 2024 met de uitvoering in de vorm van de sloopwerkzaamheden.

Participatie

Een succesvolle transformatie vereist niet alleen politieke steun, maar ook draagvlak onder de bevolking en ondernemers. Daarom heeft het bouwteam beide partijen uitgenodigd voor twee inspraakavonden in september en oktober 2023. Doel hiervan was enerzijds de presentatie van het schetsontwerp en anderzijds het ophalen van ideeën, suggesties en commentaar. Daarnaast is de projectlocatie van het bouwteam aan de Oudestraat 40a wekelijks opengesteld voor inloop. Op de inspraakavonden en inloop is veel waardevolle informatie opgehaald en waardevolle ideeën aangedragen. Hieruit is op een aantal plekken maatwerk ontstaan zodat grote evenementen zoals de jammarkt en de carnavalsoptocht goed doorgang kunnen vinden in de nieuwe inrichting. Ook op andere plekken is in samenspraak met, met name, ondernemers het ontwerp aangepast. Vanaf oktober heeft er twee wekelijks een bijeenkomst met een klankbordgroep van inwoners en ondernemers plaatsgevonden om de ingebrachte ideeën en suggesties voor aanpassingen te bespreken. Uiteindelijk zijn hier een aantal kansen uit geselecteerd die samen met de geactualiseerde en meer gedetailleerde raming in een aanvraag voor aanvullend budget aan u zijn voorgelegd. Deze aanvraag is door u gehonoreerd met als resultaat dat het volledige plan zoals beoogd door het Bouwteam en de inwoners en ondernemers doorgang kan vinden.

Vergunningen en sloop

De twee benodigde vergunningen zijn vergund. Wat betreft de omgevingsvergunning voor de bestemmingswijziging van Oudestraat 76, tuingronden Oudestraat 74 en 72, Oudestraat 70 t/m 66. De centrumbestemming wordt hiermee omgezet in openbare weg (Oudestraat 76) en openbare groen voorziening (overige locaties). Daarnaast is een omgevingsvergunning Flora&Fauna aangevraagd bij de provincie ten behoeve van de sloop van Oudestraat 76 waar een gierzwaluw huisvest en Oudestraat 40 waar dwergvleermuizen huisvesten. Hiervoor zijn inmiddels ook de ontheffingen van binnen.

De volgende panden worden gesloopt: Oudestraat 76, 70, 68, 66 en 40. Hiervoor zijn sloopmeldingen gedaan. De sloopvolgorde wordt op dit moment bepaald maar zal medio mei 2024 aanvangen.

Herontwikkeling Oudestraat 40

De herontwikkeling van deze locatie is een apart project. De sloop hoort door de subsidiëring wel bij de herinrichting Oudestraat. De sloop dient daarom al binnen dit project gerealiseerd te worden. Met Prowonen zijn in de afgelopen periode de mogelijkheden voor herontwikkeling verkend. Onlangs heeft Prowonen te kennen gegeven niet meer verder te willen gaan met deze herontwikkeling, ze achten het plan financieel onhaalbaar. De gemeente zal de locatie nu in de markt aanbieden conform dezelfde uitgangspunten die bij Prowonen zijn gesteld op het gebied van betaalbaarheid van de woningen, stedenbouwkundige voorwaarden en dergelijke. Dit zal de komende maanden in gang gezet worden.

Tijdens de raadsvergadering van 30 januari 2024 heeft de portefeuillehouder u beloofd om uiterlijk in juni hierover een knoop door te hakken. Hierbij is aan die belofte voldaan. In de tussentijd is het Bouwteam in samenspraak met de klankbordgroep, aanwonenden en ondernemers uit de directe omgeving van Oudestraat 40 om het plan voor de tijdelijke invulling vorm te geven. Hiervoor ligt nu een schetsontwerp die nog in overleg met de betrokkenen wordt vastgesteld.

Subsidies

Zoals bij u bekend is zijn er twee subsidies toegekend. De regiodeal van 8rhk en de subsidie steengoed benutten van de provincie. Beide subsidies zijn verlengd tot eind december 2024. Het Bouwteam heeft de afgelopen maanden hard gewerkt om aan deze deadline te kunnen voldoen. Momenteel is die planning haalbaar. Daarnaast is in de afgelopen periode een derde subsidie aangevraagd ten behoeve van een van de kansen uit het participatietraject. Dit betreft een subsidie aanvraag bij het BPD cultuurfonds voor een waterkunstwerk dat gerealiseerd gaat worden in het "Groene Hart". In juni volgt het besluit over de toekenning hiervan.

Vaststellen ontwerp

Van 12 februari tot 25 maart 2024 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Het ontwerp lag zowel online, in de publiekswinkel als op de projectlocatie ter inzage. De projectlocatie was hiervoor, zoals eerder genoemd, standaard wekelijks open. Daarnaast zijn twee aanvullende inloopavonden georganiseerd om met bewoners en ondernemers in gesprek te gaan. Tijdens de inzageperiode zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Dit is een opvallend laag aantal voor een project van dergelijke omvang en impact. Het Bouwteam ziet dit als een positieve bevestiging dat het ontwerp na het uitvoerige participatie traject breed gedragen is. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp nog op één punt aangepast. Het ontwerp is daarna vastgesteld door het college.

Planning

Met het vaststellen van het ontwerp komt de voorbereidende fase van het Bouwteam contract ten einde. De bouwteampartner heeft op basis van het ontwerp een bestek geschreven en raming gemaakt voor het uitvoeringsplan. Dit is inmiddels door de gemeente beoordeeld en is er overeenstemming over bereikt, evenals de contractvorming voor Fase 2. Medio mei start de sloop van het eerste pand. Het streven is om de uitvoering begin december gereed te hebben zodat de ondernemers in aanloop naar de kerst volop kunnen profiteren van de herinrichting. Hierover wordt nauw contact met de Ondernemersvereniging Neede en de ondernemers zelf onderhouden.

In kwartaal 1, 2025 zal de evaluatie en verantwoording van het project plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

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

drs. G. Koudijs drs. J.H.A. van Oostrum

*Kopie aan:
-Archief*