



**INSTRUMENTENKOFFER
LEEGSTAND**



ETEN-DRINKEN-STRAND

ETEN - DRINKEN - STRAND

INHOUDSOPGAVE

- | | | |
|----|-------------------------|-------|
| 1. | Inleiding | p. 5 |
| 2. | Leeswijzer | p. 7 |
| 3. | Toepassing instrumenten | p. 9 |
| 4. | Index instrumenten | p. 69 |





INLEIDING

Al jaren passen de Achterhoekse gemeenten soms bewust, soms onbewust, verschillende instrumenten toe om grip op leegstand te krijgen. Bij elkaar is het een koffer vol met ervaringen en onderzoeken. Niet ieder instrument is even interessant voor iedere gemeente. Het ene instrument sluit goed aan bij cultuur en beleid, het andere helemaal niet. Tegelijkertijd is het ook zo dat er bij sommige gemeenten nieuwsgierigheid is naar specifieke instrumenten die bij andere gemeenten al zijn toegepast. Voor de eigenaren van leegstaand vastgoed is het interessant om te weten welke instrumenten er zoal zijn en bij welke instrumenten zij zelf op de knoppen kunnen drukken. Precies hetzelfde geldt voor potentiële investeerders, gebruikers en beleggers. Slechts een deel van de instrumenten wordt volledig bediend door de (gemeentelijke) overheid. Bij de meeste instrumenten geldt dat ze alleen goed toepasbaar zijn als ze door meerdere partijen bediend worden. Deze koffer is er daarom voor iedereen die geïnteresseerd is in de aanpak van leegstand. Zodra daar aanleiding toe is, zal de koffer herpakt worden, met nieuwe ervaringen, ideeën en wellicht nieuwe instrumenten.



LEESWIJZER

De instrumentenkoffer bevat zes categorieën instrumenten die kunnen bijdragen aan de aanpak van leegstand. We presenteren ze gekoppeld aan een casus waar ze zijn toegepast of geven een voorbeeld van hoe de toepassing zou kunnen zijn. Ook beschrijven we de ervaring met het instrument in de specifieke casus en geven uitgangspunten mee voor de toepasbaarheid van het instrument.

Iedere categorie kenmerkt zich door een heel eigen benadering. Zo vraagt het instrument faciliteren om een open opstelling waarbij ruimte wordt gegeven aan nieuwe ideeën en experimenten. Regelgeving vraagt juist om nauwgezette opvolging, maar ook om een goede voorlichting aan partijen die er mogelijk mee geconfronteerd worden. Binnen de categorieën en de afzonderlijke instrumenten is veel variatie mogelijk als het gaat om werkwijze en aanpak. Vaak is die afhankelijk van de betrokken partijen, uitgezet beleid, financiën en de complexiteit van de casus.

Met deze instrumentenkoffer willen we een veelheid aan opties voor de aanpak van leegstand laten zien. Tegelijkertijd is het ondoenlijk om volledig te zijn in de beschrijving van het gebruik. Om een overzicht te krijgen van de verschillende instrumenten, hebben wij deze verwerkt in een index. In dezelfde index is een verwijzing opgenomen naar de gemeente die over aanvullende informatie beschikt.

Met het oog op de toekomst: schoolgebouwen

Door de verwachte leegstand binnen het basisonderwijs moet er voor een aantal scholen een nieuwe bestemming gevonden worden. De gemeente kan ook kiezen voor sloop. Doetinchem heeft in beeld gebracht welke scholen de komende jaren leeg komen en hoe hier mee om te gaan. Dat is gebeurd door toepassing van een beslisboom.

Het instrument

De beslisboom gaat uit van de aspecten omgevingswaarde, maatschappelijke waarde, cultuurhistorische waarde en bouwtechnische waarde. De omgevingswaarde gaat vooral over stedenbouwkundige en functionele zaken. De maatschappelijke waarde geeft aan in hoeverre het pand door de directe omgeving wordt gewaardeerd. De cultuurhistorische waarde is objectief meetbaar aan de hand van een vastgestelde klassering. Hetzelfde geldt voor de bouwtechnische waarde. De waardering van een object leidt tot een strategie die al dan niet vraagt om actieve inzet tot herbestemming door de gemeente. Het zegt nog niets over de aard van die inzet. Dat is mede afhankelijk van de eigendomssituatie.

Keuze voor dit instrument

De beslisboom is in januari 2014 geïntroduceerd als één van instrumenten om processen te verbeteren en de gemeentelijke inzet bij leegstaande gebouwen te bepalen. De toets is niet allesomvattend, maar schept duidelijkheid in de problematiek en belangen. Daardoor wordt het eenvoudiger om keuzes te maken en gericht inzet te plegen. Zodra er sprake is van nut en noodzaak om als gemeente actief op te treden, worden aanvullende onderzoeken ten behoeve van de haalbaarheid uitgezet.

Ervaringen tot nu toe

De beslisboom is uitgegroeid tot een binnen de gemeente gewaardeerd instrument. Het resulteert in betrouwbare onderbouwingen voor het maken van soms lastige keuzes. In de strategie rondom de invulling van scholen is het een terugkerend toetsmiddel.

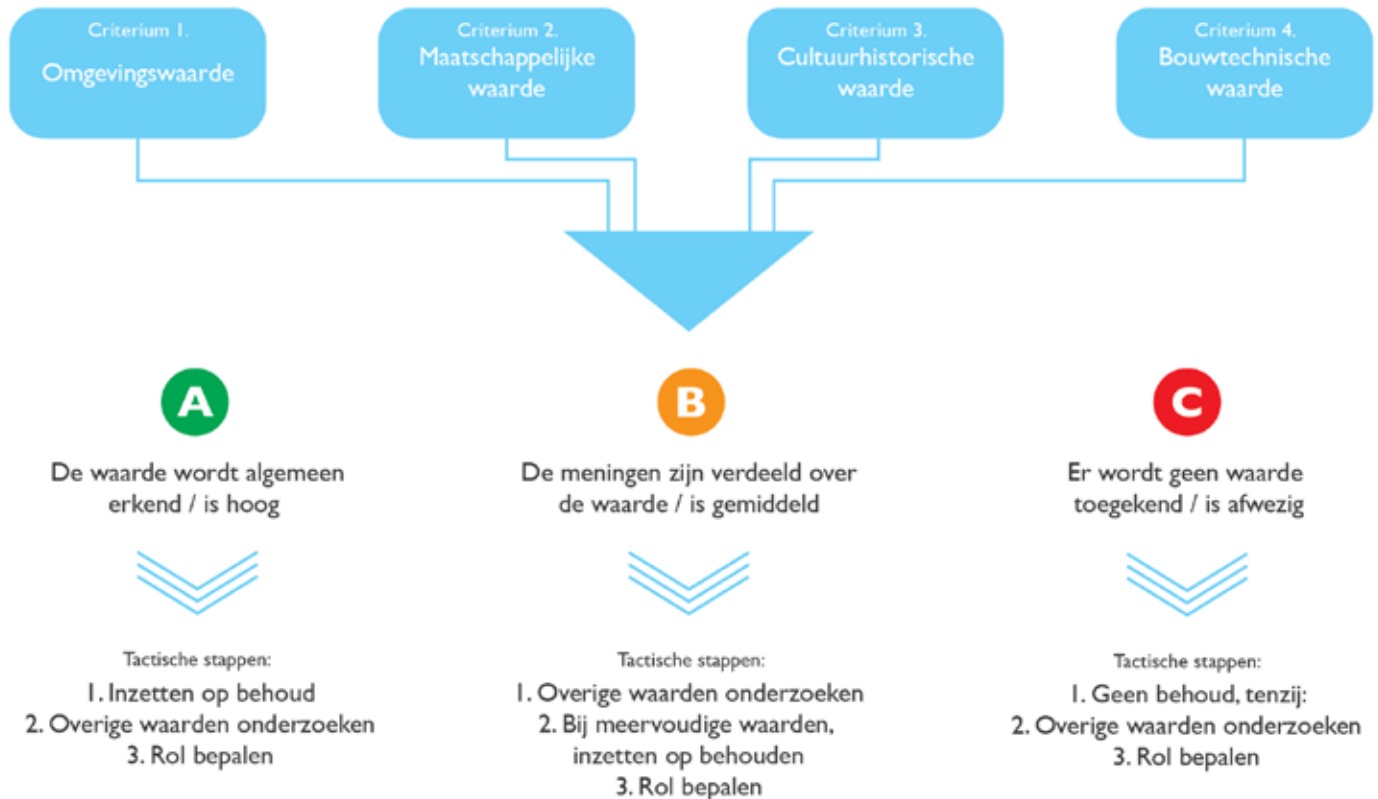
Voorwaarden om het instrument toe te passen

Vaststelling van het instrument helpt bij de acceptatie van uitkomsten.

Betrekken inwoners

Het verdient aanbeveling het instrument binnen en buiten de organisatie te introduceren aan de hand van voorbeelden.

Beslis per criterium of A, B of C van toepassing is en volg de tactische stappen die daarbij horen



Rol van intermediair sleutel tot succes

Op een bedrijfslocatie bij het station in Aalten was tot voor kort een kalverslachterij en een houtverwerkend bedrijf gevestigd. De bedrijvigheid was in de loop van de tijd gestaakt. De uitstraling van het complex was door achterstallig onderhoud en het ontbreken van bedrijfsactiviteiten allesbehalve fraai. Voor de gemeente alle redenen om een actieve rol te pakken. Dit leidde uiteindelijk tot de aankoop van panden en grond.

Het instrument

Aankoop van panden of gronden is in deze tijd geen dagelijkse bezigheid voor de gemeenten in de Achterhoek, ook niet voor Aalten. Het gebeurt uitsluitend uit strategische overwegingen, bij een groot gemeentelijk belang. In aanzet was koop ook nu geen doel op zich, maar de uitkomst van een ingewikkeld proces.

Keuze voor dit instrument

Aankoop door de gemeente was noodzakelijk om partijen bij elkaar te brengen. De gemeente was aanvankelijk intermediair en zette in op een transactie tussen andere partijen. Toen dat niet lukte, pakte de gemeente zelf de rol van koper.

Ervaringen tot nu toe

Betrokken partijen hadden vertrouwen in de gemeente, omdat die belang had bij het slagen van het project. Het aan de koop voorafgaande traject was waardevol, omdat het een goed klimaat heeft geschapen voor het vervolg van de transformatie.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Het moet gaan om een zaak van groot openbaar belang. Voorafgaand moeten alle andere opties zijn verkend. Durf en lef zijn nodig, omdat onvoorziene zaken niet geheel op voorhand zijn uit te sluiten. Het moet duidelijk zijn voor de gemeente wat de belangen zijn van de diverse partijen. Iedereen moet er zonder meer van overtuigd zijn dat dit de beste weg is en dat risico's zoveel mogelijk zijn weggenomen. De gemeente moet bereid zijn het project te ondersteunen, ook in financiële zin. Een ruimtelijk plan met flexibiliteitsinstrumenten versnelt het proces.

Betrekken inwoners

Omwonenden zijn van meet af aan betrokken bij de ontwikkeling.



Leren van andere regio's

Leegstand is in de Achterhoek geen op zichzelf staand fenomeen. Het vastgoed komt vrij als gevolg van de economische crisis, de opkomst van internetwinkels en de problematiek zal groter worden als gevolg van de demografische ontwikkeling (krimp). Bestuurders in delen van Limburg, Groningen en Zeeland hebben met vergelijkbare problemen te maken. Bestuurders uit de gemeente Berkelland zochten hen daarom op.

Het instrument

Twee weten er meer dan één, is de stelling die ook opgaat voor dit instrument. Uitgangspunt is dat bestuurders in de Achterhoek kunnen leren van de aanpak van leegstand in gebieden in Nederland die al langer met krimp te maken hebben, zoals Oost-Groningen en Zuid-Limburg. Het opdoen van kennis in andere krimpgebieden is belangrijk voor de beeld- en besluitvorming over leegstand.

Keuze voor dit instrument

Het letterlijk kennismaken met de effecten van leegstand door bezoeken aan gebieden buiten de Achterhoek is een efficiënte manier om kennis op te doen. Het werkt beter dan het lezen van rapporten of het bezoeken van websites. Het stelt de bestuurder in staat om antwoorden te krijgen op concrete vragen als “Wat is het effect van leegstand op de uitstraling van dorpen en wijken? Welke aanpak en maatregelen worden ingezet in andere krimpgebieden en wat is het effect? Welke maatregelen zijn geschikt voor de Achterhoek en welke passen hier niet?”

Ervaringen tot nu toe

Berkelland heeft in 2015 een dagexcursie naar Oost-Groningen georganiseerd voor alle raadsleden. Daarbij waren ook collegeleden, enkele ambtenaren en corporaties aanwezig. Het bezoek was voor alle aanwezigen waardevol voor de kennis, discussie en beeldvorming. In 2017 staat een vervolfbezoek gepland.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Ambtelijke voorbereiding leidt tot meer efficiëntie. Een goed netwerk leidt tot de juiste locatiekeuze. Het onderwerp moet al op de agenda staan van de gemeenteraad.

Betrekken inwoners

Indirect hebben inwoners van Berkelland profijt van dit instrument, omdat het effect heeft op de besluitvorming.



Brainstormen onder elkaar

In het kader van de jaarlijkse Blik Vooruit Week is aan inwoners gevraagd om op een avond samen te brainstormen over ideeën voor een nieuwe invulling van in hun omgeving leegstaande panden. Ze konden daar, bij voorkeur, een eigen locatie voor aandragen. Ook was er de mogelijkheid te kiezen uit een pakketje met informatie van door de gemeente geselecteerde panden.

Het instrument

Er worden groepen gevormd met een eigen gespreksleider. Met plattegronden, luchtfoto's aanzichtfoto's en feitelijke gegevens als achtergrondinformatie gaan de groepen aan de slag. Er zijn medewerkers van de gemeente beschikbaar voor vragen en het zoeken naar informatie. Aan het einde van de sessie worden resultaten gepresenteerd aan de deelnemers en aan de verantwoordelijke wethouders.

Keuze voor dit instrument

De jaarlijkse Blik Vooruit Week is één van de activiteiten die Bronckhorst inzet om meer vertrouwd te raken met de werkwijze Verbindend Werken. De gemeente wil zo nog beter aansluiten bij de veranderende vraag van de samenleving die meer en meer zelf initiatieven ontplooit. Het thema leegstand leent zich als onderwerp voor deze werkwijze. Inwoners worden aan de voorkant betrokken bij plannen in hun woonomgeving. Dit leidt tot meer betrokkenheid en geeft energie en draagvlak.

Ervaringen tot nu toe

Mensen voelen zich meer betrokken bij hun omgeving. Ze willen in sommige gevallen ook zelf een actieve rol vervullen in de verwezenlijking van de plannen. In de sessie over leegstand vlogen de ideeën voor nieuwe invulling over de tafels en volgde een goede discussie. Het bleef ook niet bij de 'Wat' vraag, maar ook de 'Hoe' en 'Wie'-vragen kwamen nadrukkelijk aan de orde.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Het onderwerp moet een duidelijke relatie hebben met de leefomgeving van de mensen. De uitnodiging moet helder zijn en er moet voldoende werk materiaal voorhanden zijn. Terugkoppeling en verslaggeving zijn van belang om een vervolg te kunnen geven aan de oploop.

Betrekken inwoners

Een goede follow-up op is noodzakelijk om draagvlak te behouden.

VRAAG

Sloep
Sop
Sed
Parkeerterruim
Aanpak
Vernieuwing

Hinkel
Hinkel
Folie
to versen

school bouwen
fris party,

lichter
oppo
in

School bouwen
vrijkeuring

Stichting
huis

Expositie
ruimte

inloop
werkruim.

Kinder
speelg.

Grand
Age-

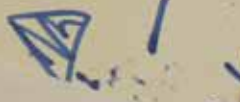
keuken
&
omkleedk.

bi cafe

bi
keuken

Shower
ruimte

historica
ruimte



Hinkel Expert.

pool centrum

Huiswoning
Parkeergang

Garage wordt horecagelegenheid

Particuliere initiatiefnemers hebben een aanvraag ingediend voor het tijdelijk gebruiken van een voormalig garagepand als voor een horecalocatie. Het garagepand hoorde bij een complex wat bestond uit een brandweerkazerne en politiebureau. Na de verhuizing van de brandweer en de politie zijn diverse panden gesloopt. Het bijbehorende garagepand verdwijnt in de toekomst ook om ruimte te maken voor woningbouw.

Het instrument

De gemeente heeft een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1a 20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verleend. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) staat in welke gevallen dit mogelijk is. Deze aanvraag valt binnen de categorie die genoemd wordt in artikel 4 lid 9 van bijlage 2 van het Bor. Omdat het pand op termijn wordt gesloopt heeft de gemeente de afwijking verleend met een instandhoudingstermijn van maximaal twee jaar na de dag waarop deze vergunning is verleend.

Keuze voor dit instrument

De plannen voor dit tijdelijke initiatief passen bij de ambities van de gemeente voor dit gebied. Voor het woonproject Iseldoks biedt het initiatief de gelegenheid om de relatie van het project met de Oude IJssel (bijzondere woonkwaliteit), te benadrukken. In het Aanvalsplan Binnenstad, een project wat gericht is op versterking van het stadscentrum, is het betrekken van de Oude IJssel bij de binnenstad één van de speerpunten. Het initiatief “warmt” als het ware de ideeën alvast op om de plannen voor een Stadsboulevard verder te concretiseren.

Ervaringen tot nu toe

De horecagelegenheid is duidelijk aanvullend op bestaande zaken in de stad, mede door de bijzondere ligging aan de rivier. De plek trekt veel publiek en vult daarmee alle verwachtingen in.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Afhankelijk van de te verlenen vergunning moet de aanvrager aan bepaalde voorwaarden voldoen. Waar mogelijk moet geprobeerd worden maatwerk te leveren.

Betrekken inwoners

De inwoners zijn geïnformeerd over het tijdelijke initiatief.



Aanpak belastingkantoor Winterswijk katalysator

Het voormalig belastingkantoor in Winterswijk heeft lange tijd leeg gestaan en het bleek lastig om een koper voor dit pand te vinden. De eigenaar van het pand, het Rijksvastgoedbedrijf, stelde voor om te onderzoeken of sloop van het pand zou kunnen leiden tot een vastgoedcarroussel.

Het instrument

Sindsdien spreekt de gemeente Winterswijk in deze context over stedelijke herverkaveling. Dit is een proces waarbij overbodige vierkante meters aan de markt worden onttrokken. Doel van de herverkaveling is om de vraag naar vastgoed te concentreren op plekken waar het een positieve bijdrage aan de economische ontwikkeling, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit levert.

Keuze voor dit instrument

In snel groeiende regio's is het gemakkelijk te ontwikkelen. Dat is lastiger in de krimpregio Achterhoek. Zo is de herbestemming wonen geen vanzelfsprekende. De consequentie kan sloop van leegstaand vastgoed zijn. Voor aantrekkelijke panden op goede locaties is wel belangstelling. Kandidaatafnemers willen echter pas tot koop overgaan, als zij hun huidige vastgoed kunnen verkopen. Stedelijke herverkaveling is een instrument om die patstelling te doorbreken.

Ervaringen tot nu toe

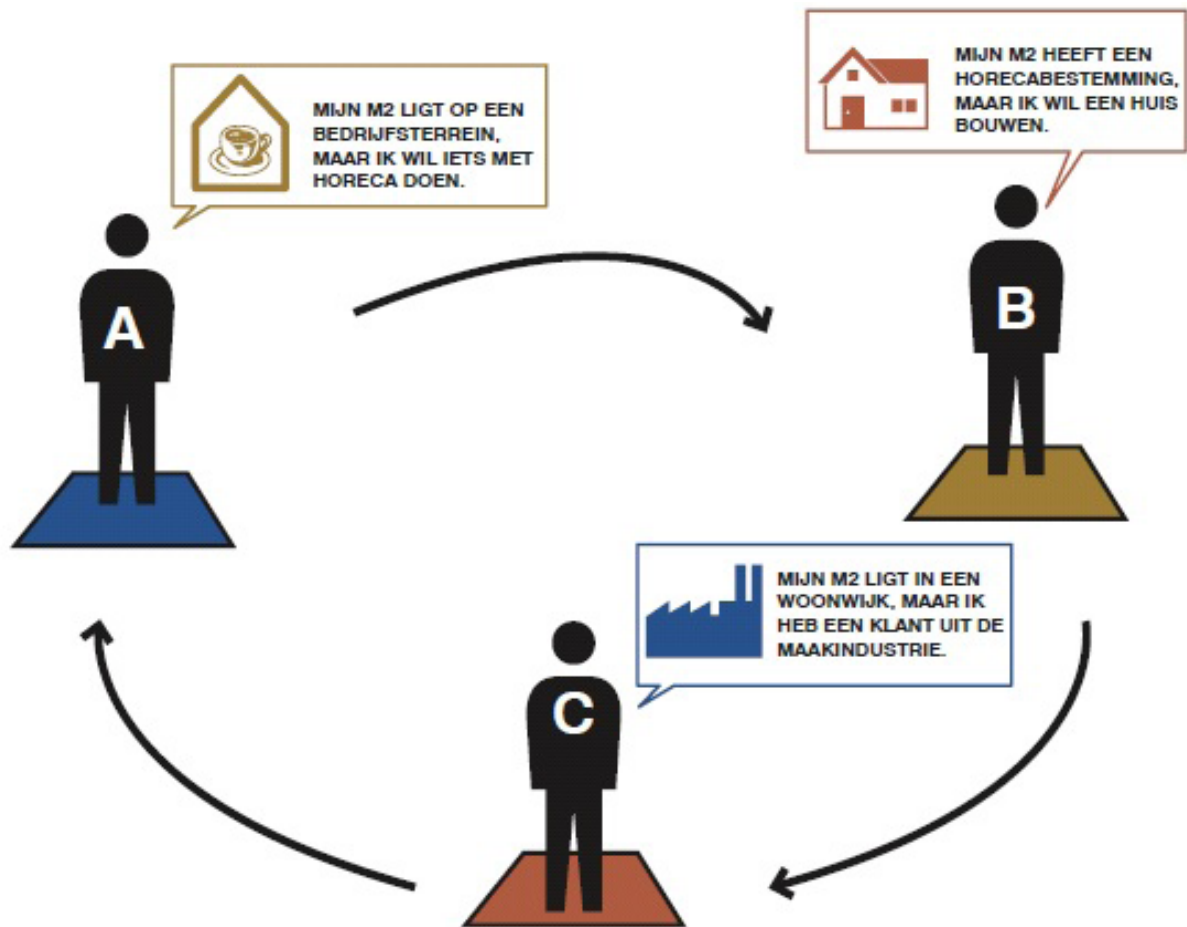
Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het belastingkantoor zonder tegenprestatie beschikbaar gesteld voor nieuwe functies. Voorwaarde was dat elders vastgoed uit de markt zou worden genomen. Uiteindelijk bleek er geen partij interesse te hebben in het belastingkantoor. Dit gebouw gaat op korte termijn onttrokken worden aan de vastgoedmarkt. Op andere plekken zijn aankopen gedaan en ontstaan ruilbewegingen. Het leggen van de regisseursrol bij de gemeente is goed bevallen.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er moet vastgoed beschikbaar zijn om een eerste ruil te maken en bereidheid van vastgoedeigenaren om zo'n ruil aan te gaan. Dat betekent dat er bij alle partijen sprake moet zijn van urgentiebesef. Er is regie nodig om kansen te benutten en verbindingen te kunnen leggen.

Betrekken inwoners

In brede werksessies is een breed palet inwoners van Winterswijk aangesproken om mee te denken over de opgave.



Structuurvisie aan de basis van aanpak leegstand

In 2013 is de structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Het is het eerste beleidsdocument in de gemeente Doetinchem waarin de aanpak leegstand als item is benoemd. Op het moment van vaststellen was er nog geen plan van aanpak hoe om te gaan met de leegstand, maar de agendering was met het vaststellen van de visie een feit.

Het instrument

De Wet ruimtelijke ordening biedt overheden de mogelijkheid om te sturen op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van gebieden. De inhoud van een structuurvisie is vormvrij en dat biedt ruimte om te kiezen op welke plek welke functie gewenst is. Zo is er ook ruimte om trends en thema's te beschrijven. En dat is belangrijk als een gemeente wil anticiperen op bepaalde verwachtingen voor de toekomst. In de toekomst zal de structuurvisie worden vervangen door de omgevingsvisie.

Keuze voor dit instrument

Structuurvisies vormen het fundament voor bestemmingsplannen en zijn een instrument van toetsing. Tegelijkertijd kunnen ze ook een aanzet zijn voor nieuw beleid. Door de leegstand in 2013 op te voeren als belangrijk thema, ontstond de mogelijkheid om een aanpak te ontwikkelen en beleid te formuleren.

Ervaringen tot nu toe

De structuurvisie blijft een belangrijk basisdocument waaruit geput kan worden als zich nieuwe opgaven aandienen. Doordat de hoofdlijnen duidelijk zijn, is het nu relatief eenvoudig te bepalen waar accenten moeten liggen als het om investeren, functie-uitbreiding of transformatie moet gaan. De aanpak leegstand maakt onderdeel van het afwegingenpakket.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Politieke bereidheid en draagvlak maakt het kiezen binnen de fysieke leefomgeving mogelijk. Bij het ontwerpen van een omvangrijk instrument als dit, hoort een passend budget.

Betrekken inwoners






De noodzaak om samen met betrokken partijen een plan voor de fysieke leefomgeving op te stellen wordt steeds groter. Partijen zijn ook van elkaar afhankelijk om eigen doelen te kunnen realiseren. Samenwerking en afstemming zijn de toverwoorden om te komen tot structuurvisies en in de toekomst omgevingsvisies



0 1 2.5 km

de groene waas

versterken groene kwaliteiten van de stad en dorpen

-  groene verbindingen stedelijk gebied-buitengebied
-  groenbeleving vanuit de stad (poorten en aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer)
-  overgangen tussen stads- en dorpsrand en uitloopgebied
-  herkenbaarheid en beleefbaarheid groen in stad en dorpen
-  landschappelijke karakteristieken in bebouwd gebied

Openbare functie inzet bij herbestemming

De gemeente Doetinchem telt relatief weinig monumenten. Rijksmonumenten zijn nog schaarser. Het voormalig postkantoor (Amsterdamse school) heeft wel die status en is een bijzonder gebouw in het centrum van Doetinchem. Als eigenaar kon de gemeente ervoor zorgen dat het pand bij herbestemming een openbare functie kreeg.

Het instrument

De gemeente Doetinchem heeft relatief gezien weinig panden in eigendom en dat aantal neemt in de loop van de jaren af. Het heeft voor de gemeente geen prioriteit om te investeren in vastgoed. Soms wordt er een uitzondering gemaakt vanwege een strategisch belang. Het voormalig postkantoor is lang in het bezit geweest van het Rijk (1870-1975) totdat het postkantoor verhuisde. Daarna kocht de gemeente het pand om de Sociale Dienst op korte termijn onderdak te bieden. Het eigen gebouw was in vlammen opgegaan. In de jaren negentig probeert de gemeente het pand te verkopen en er een andere functie voor te vinden, wat aanvankelijk lijkt te lukken, maar uiteindelijk op niets uitloopt. Nieuw beleid maakt dat er weer meer aandacht komt voor het centrum van de stad en dus ook voor het voormalig postkantoor.

Keuze voor dit instrument

Het Masterplan Schil zette in op versterking van het centrum en het revitaliseren van slechte plekken. Restauratie en herbestemming van een mooi gebouw paste daar uitstekend bij. Uitgangspunt was daarbij dat investeringen van de overheid ten goede zou moeten komen aan de samenleving.

Ervaringen tot nu toe

Het pand is in 2010 met hulp van de provincie Gelderland gerestaureerd en geschikt gemaakt voor de nieuwe functie. Het pand wordt goed gebruikt door het Stadsmuseum en restaurant Het Borghuis (beschutte werkomgeving voor mensen met een beperking).

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Aankoop moet passen in het beleid of voldoende kunnen worden beargumenteerd vanuit strategische gronden.

Betrekken inwoners

De overheidsinzet is met groot enthousiasme ontvangen binnen Doetinchem. Het voormalig postkantoor is een parel voor de stad.



Gemeentelijke panden in de verkoop

Gemeente Berkelland is eigenaar van een aantal leegstaande panden. Het gaat onder andere om scholen en voormalige gemeentehuizen, al dan niet met een monumentale status. Sommige panden zijn in het verleden bewust in de verkoop gezet. Twee voorbeelden daarvan zijn het Kasteel Huize Ruurlo en Huize De Kamp in Neede. Kasteel Huize Ruurlo heeft een nieuwe functie gekregen als museum en Huize De Kamp wordt een overnachtings- en congreslocatie

Het instrument

De herbestemming en/of verkoop van gemeentelijke panden die hun functie zijn verloren, heeft de constante aandacht binnen de gemeente. Het gaat veelal om panden met een maatschappelijke functie die op een centrale of markante locatie in de kernen liggen. Bijvoorbeeld in het centrum. Of ze hebben een monumentale waarde. Het is per pand verschillend wat de mogelijkheden zijn voor verkoop, herbestemming en functie. Per pand worden de eisen en mogelijkheden bepaald, waarna een bewuste strategie wordt ingezet. Zo is voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure een deel van het voormalige gemeentehuis in Eibergen gesloopt. Het ging hier om een monumentale villa met een meer recente aanbouw.

Keuze voor dit instrument

Herbestemming van panden met voldoende kwaliteit kan een vliegwieleffect hebben voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de kernen. Vaak zijn dit panden die qua cultuurhistorie, ligging of toekomstig gebruik potentie hebben. Omgekeerd kan verwaarlozing van deze panden ook tot achteruitgang van de omgeving leiden.

Ervaringen tot nu toe

Diverse gemeentelijke panden zijn verkocht en hebben een succesvolle nieuwe bestemming en/of functie gekregen. Voor een aantal andere panden loopt dit traject nog.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Het is van belang om een overzicht te hebben van de gemeentelijke panden met een maatschappelijke functie en/of die op een centrale locatie liggen. Ook is het nuttig om inzicht in vraag en aanbod te hebben.

Betrekken inwoners

Afhankelijk van het type gebouw worden bewoners meer of minder betrokken bij de verkoop.



Initiatief samenleving krijgt voorkeurspositie

Door een terugloop in het aantal leerlingen heeft de gemeente Bronckhorst besloten enkele basisscholen samen te voegen tot één. Het gevolg: vrijkomende scholen, waarvoor een nieuwe bestemming gezocht moest worden. De vraag stond nog open wat te doen met deze gebouwen. Sloop was een optie, maar de gemeente gaf de voorkeur aan een initiatief uit de samenleving.

Het instrument

De gemeente maakt een kaart met daarop bestaande scholen en (verwachte) vrijkomende gemeentelijke accommodaties en gronden. De kaart is zowel analoog als via de gemeentelijke website beschikbaar. De nummering verwijst naar een informatieblad per object. Naast een luchtfoto en een aanzichtfoto zijn op het informatieblad gegevens over de locatie, de bestemming en bekende en verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving te vinden. Inwoners en dorpsbelangenorganisaties krijgen de beschikking over dit materiaal en krijgen de kans met initiatieven te komen voor een sociaal maatschappelijk getinte invulling.

Keuze voor dit instrument

Veel van de vrijkomende objecten staan in de kleinere kernen. Vaak zijn ze daar één van de laatste ontmoetingsruimten. Het wegvallen van bijvoorbeeld een school heeft direct effect op de leefbaarheid van een kern. Door tijdig te anticiperen en goede initiatieven te faciliteren voorkomt de gemeente langdurige leegstand en verpaupering.

Ervaringen tot nu toe

Van de twaalf vrijkomende scholen en twee peuterspeelzalen zijn er zeven ingevuld. In vier gevallen gaat het om een dorpshuis. Drie objecten zijn uiteindelijk verkocht aan marktpartijen. Voor twee locaties loopt nog overleg. Vijf objecten zijn gesloopt.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er moet een behoefte zijn aan ontmoeting, op welke wijze dan ook. De inspanning moet er toe leiden dat zoveel mogelijk mensen bij het initiatief worden betrokken. De uitgangspunten voor invulling moeten vooraf duidelijk zijn. Het moet duidelijk zijn wanneer het experiment al dan niet geslaagd is, zodat het pand alsnog in de markt kan worden gezet of worden gesloopt.

Betrekken inwoners

Bij dit instrument lopen de inwoners voorop.



Provincie verstrekt subsidie als impuls

De leegstandsproblematiek maakt dat er op veel plekken moet worden gesloopt of gezocht moet worden naar een nieuwe invulling van een pand of locatie. Dat heeft impact op de fysieke omgeving, maar ook op de leefbaarheid in betreffende kern of wijk. Vaak leveren de nieuwe plannen een exploitatietekort op. De provincie Gelderland is regelmatig de partij die uitvoering van het plan alsnog mogelijk maakt met behulp van subsidie.

Het instrument

Voor de aanpak van leegstand en hieraan gerelateerde transformaties kennen we de provinciale subsidieregelingen Steengoed Benutten en Gebiedsopgave. In het verleden was er het Impulsplan Wonen en er was een erfgoedsubsidie bedoeld voor herbestemmingsopgaven bij cultuurhistorische waardevolle panden. Subsidies als deze komen zowel projecten van particulieren als van de gemeente ten goede. Vaak is er ook sprake van cofinanciering door de private partij en de gemeente. In alle gevallen moet de subsidieaanvraag door de gemeente worden gedaan. In Dinxperlo (gemeente Aalten) kon een woningbouwontwikkeling rondom de voormalige Ds. van Dijkschool starten, dankzij een bijdrage uit het Impulsplan Wonen. Het schoolgebouw met terrein is geheel gesaneerd.

Keuze voor dit instrument

Het project kende een exploitatietekort, vooral veroorzaakt door het doen van eerdere investeringen in een betere tijd. Met de provinciale subsidie kon het tekort op dit project worden beperkt. De bijdrage maakte dat er voor de gemeente nog een beperkt exploitatietekort overbleef, waardoor het project haalbaar werd.

Ervaringen tot nu toe

Ontwikkelingen als deze zijn vaak lastig, maar leveren uiteindelijk veel op. Cofinanciering door meerdere partijen bevordert de samenwerking tussen partijen en levert breed draagvlak op. De subsidie zorgde er ook voor dat er voldoende oog was voor ruimtelijke kwaliteit met een mooie aansluiting op het naastgelegen kulturhus Dinxperlo.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Het plan moet passen binnen gemeentelijk beleid en het moet voldoen aan voorwaarden van de provinciale regeling. Tijdig en goed overleg tussen de verschillende partijen is raadzaam.

Betrekken inwoners

Afhankelijk van de impact van het plan op de omgeving zal het betrekken van omwonenden meer of minder van belang zijn.



Hulpvraag ondernemers opgepakt

In de gemeente Bronckhorst zijn met ingang van 1 augustus 2016 drie Ondernemersfondsen op basis van reclamebelasting actief in de kernen Hengelo (Gld.), Vorden en Zelhem. In elk van de drie kernen is daarvoor een gebied afgebakend.

Het instrument

Voor de hoogte van de heffing is een koppeling gelegd met de waarde van de bedrijfsmatige onroerende zaak. Dit om de lasten enigszins rechtvaardig te verdelen. De reclamebelasting wordt geheven voor de gebruiker van de onroerende zaak waarop, waaraan, waarin of waarbij één of meer reclameobjecten zijn aangebracht of geplaatst. De heffingsmaatstaf is een vast bedrag per onroerende zaak en een bedrag dat afhankelijk is van de waarde van de onroerende zaak. Het gaat hierbij om het deel van de onroerende zaak dat niet in hoofdzaak als woning dient.

Keuze voor dit instrument gekozen

De ondernemersverenigingen maken zich zorgen over de continuïteit van de activiteiten die zij in de dorpskernen organiseren. Er zijn steeds minder winkeliers om de activiteiten te betalen en te organiseren. Dat komt onder andere door bedrijfsbeëindigingen. De winkeliers zijn daarom op zoek gegaan naar een manier om de kosten te verdelen over alle partijen die profijt hebben van de activiteiten. Uitgangspunt is dat dit instrument bijdraagt aan de vitaliteit en leefbaarheid in winkelgebieden.

Ervaringen tot nu toe

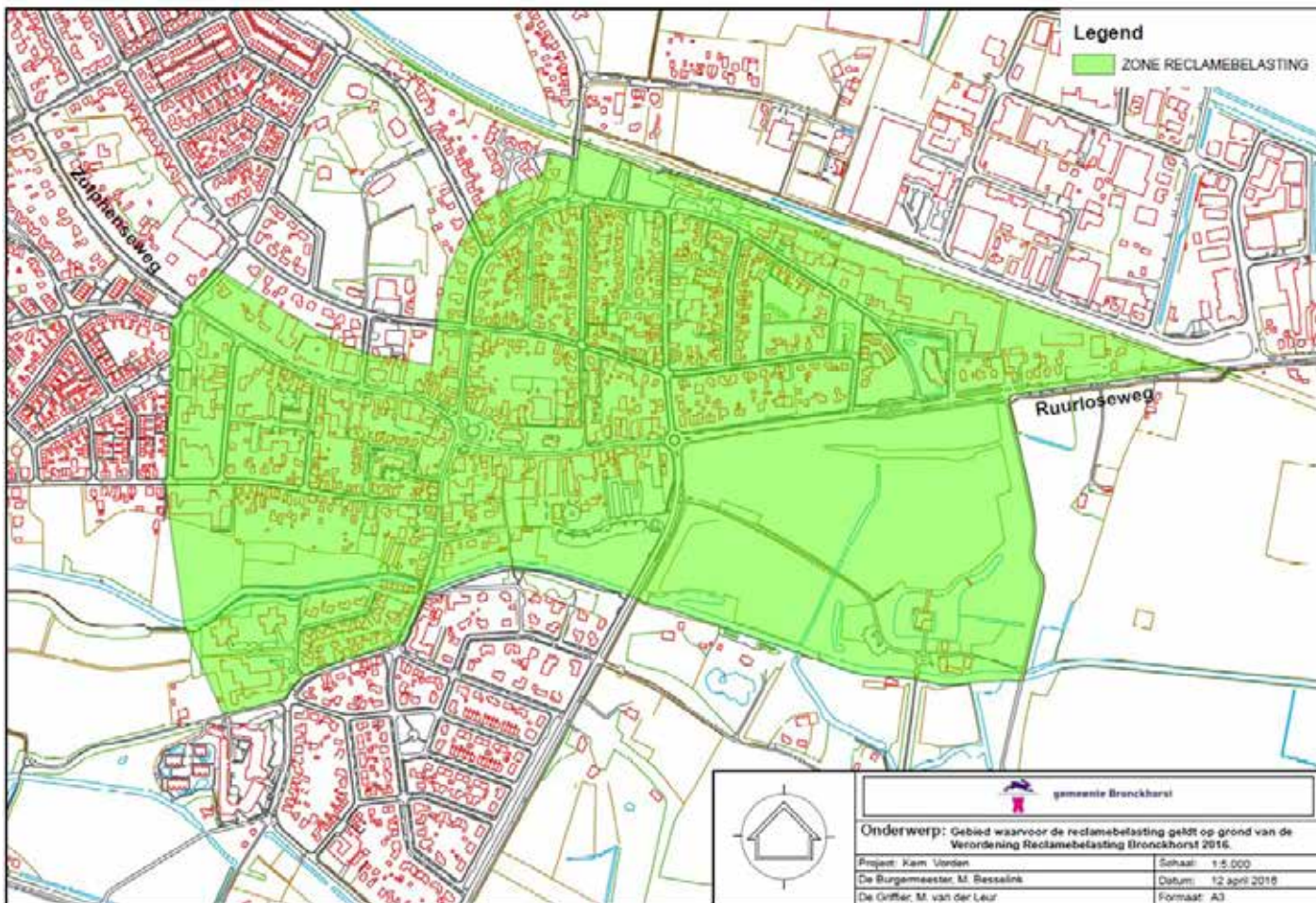
Besluitvorming is van recente datum. In eerste instantie zijn er drie fondsen ingesteld waar de opbrengsten van de reclamebelasting naar toe gaan voor een proefperiode van drie jaar. Na twee jaar volgt een evaluatie.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er moet voldoende draagvlak zijn bij betrokkenen. Afspraken worden vastgelegd in uitvoeringsovereenkomsten. Een evaluatie van de werking is aan te bevelen, omdat niet zeker is dat dit instrument het gewenste effect heeft.

Betrekken inwoners

De problematiek waar dit instrument voor in het leven is geroepen is geagendeerd door de samenleving.



#13 KRUIMELGEVALLEN- REGLING

Maatwerk voor nieuwe functies

De afgelopen jaren kwamen er regelmatig aanvragen binnen voor het vestigen van nieuwe functies in een gebouw dat aanvankelijk heel anders werd gebruikt. In sommige gevallen paste dat prima in het bestemmingsplan. In andere gevallen was het mogelijk om aanspraak te doen op de kruimelgevallenregeling. Dat gebeurde onder andere in Doetinchem waar een autogarage plaats maakte voor een indoorspeeltuin.

Het instrument

De kruimelgevallenregeling biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Er zijn bepaalde categorieën van afwijkingen bij wet aangewezen. Als die activiteit aansluit bij de kruimelgevallenlijst, dan kan het college van burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan het initiatief via het verlenen van een omgevingsvergunning.

Keuze voor dit instrument

Soms lukt het niet om een pand in te vullen met de oorspronkelijke bestemming. In steeds meer sectoren (kantoor, detailhandel en auto-industrie) is er minder vraag naar (grote) gebouwen. De kruimelgevallenregeling geeft de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan op een specifieke locatie en daarmee maatwerk toe te passen. Initiatieven uit de samenleving worden daarmee gehonoreerd.

Ervaringen tot nu toe

Over het algemeen is de toepassing van de regeling eenvoudig en het lijkt erop dat hij steeds vaker wordt toegepast. Dat kan ook situaties creëren die achteraf onwenselijk zijn. Het toestaan van nieuwe functies op bijvoorbeeld bedrijventerreinen of in gebieden buiten een kern, levert lege plekken op in de centra van kernen. Die ontwikkeling vraagt om een helder gebiedsbeleid.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en het is van belang dat er draagvlak is voor het nieuwe initiatief. De activiteit moet dus passen bij z'n omgeving. Het verdient aanbeveling om te voorkomen dat toestaan van de nieuwe functie een negatief effect heeft op de leegstandsbestrijding op andere plekken.

Betrekken inwoners

Het is van belang omwonenden te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen. Zij hebben tijdens het proces de gelegenheid om zienswijzen in te brengen.



Bron: Monkey Town in opbouw, 2016, Facebook Monkey Town Doetinchem

Leegstand telkens anders

In 2014 maakte de gemeente Doetinchem een start met de aanpak leegstand. De eerste stap was een cijfermatige inventarisatie. Aan de hand daarvan was het mogelijk om beter naar de aard en gevolgen van de leegstand te kijken.

Het instrument

Zowel op kaart als in excel heeft Doetinchem in beeld hoeveel leegstand er is en waar de leegstaande panden staan. Op basis daarvan is een kaart gemaakt met te onderzoeken prioriteitsgebieden. In de betreffende gebieden is gekeken naar de verschijning van leegstand. Is er sprake van verval van de panden? Van verloedering? Hoe zichtbaar is de leegstand? Daar waar het gebied er slecht voor stond, zijn quickscans van het gebied gemaakt. In deze verkenningen werden positieve en negatieve kenmerken vastgelegd en werden ook de kansen benoemd. Vervolgens is daar waar dat de moeite leek vervolgonderzoek ingezet. Een voorbeeld daarvan is het onderzoek naar de aanloopstraten.

Keuze voor dit instrument

Niet iedere leegstand levert dezelfde problematiek op. Daar waar de leegstand een negatieve impact heeft of kan hebben op het gebruik van het gebied (voorbeeld winkelstraat) of in de beleving van bewoners (ergernis, onveilig gevoel en dergelijke) is er een rol in de aanpak weggelegd voor de overheid. De kwalitatieve inventarisatie maakt het mogelijk om hier beleid op in te richten.

Ervaringen tot nu toe

Doetinchem heeft alle te onderzoeken prioriteitsgebieden onderzocht en op basis daarvan beleid opgesteld. Er ligt nu een kaart met zogenaamde stimuleringsgebieden en gebieden van invloed. De onderzoeken hebben concreet geleid tot aanpak op diverse plekken.

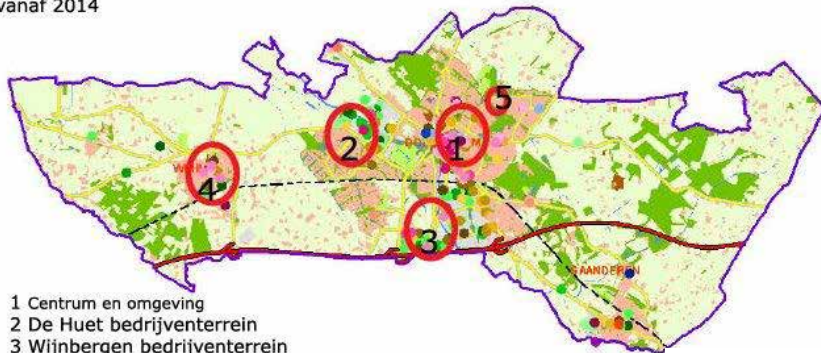
Voorwaarden om het instrument toe te passen

Een kloppende cijfermatige registratie is het uitgangspunt. Overeenstemming over te onderzoeken gebieden is wenselijk. De keuze voor vervolgonderzoek vraagt om draagvlak, waardoor uitkomsten eenvoudiger zijn te vertalen naar aanpak of nieuw beleid.

Betrekken inwoners

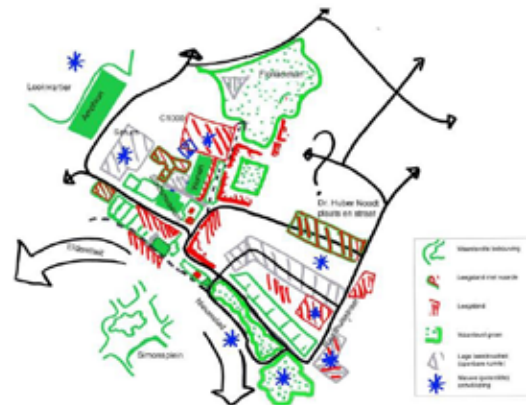
Het verdient aanbeveling om over alle stappen goed te communiceren. Naarmate er meer diepgaand onderzoek komt in een specifiek gebied wordt de rol van betrokkenen steeds groter.

Prioriteitsgebieden in onderzoek
vanaf 2014



- 1 Centrum en omgeving
- 2 De Huet bedrijventerrein
- 3 Wijnbergen bedrijventerrein
- 4 Wehl
- 5 Surinamestraat

CASUS AANPAK LEEGSTAND



Markt uitvoerder maatschappelijke wensen

Voormalig schoolgebouw 't Brewinc stond leeg. De gemeente Doetinchem had nadrukkelijke wensen voor de toekomst van het gebouw. Zo was er de wens om het gebouw te behouden en er een reeks aan culturele instellingen onder te brengen. In het ideaalbeeld zou de markt het project realiseren binnen de randvoorwaarden die de gemeente had.

Het instrument

De gemeente Doetinchem heeft zelf plannen ontwikkeld voor de herbestemming van het schoolgebouw. Dit ging in samenspraak met de geïnteresseerde maatschappelijke partijen. De samenwerking leidde tot een bidboek. De markt is gevraagd met voorstellen te komen om de plannen te realiseren. Uit de reacties van de markt is het beste voorstel geselecteerd. In het projectgebied was ook de mogelijkheid opgenomen voor woningbouw. 't Brewinc zelf had maatschappelijke, door de gemeente gesubsidieerde, partijen als potentiële huurders.

Keuze voor dit instrument

De gemeente had duidelijke wensen voor 't Brewinc. Tegelijkertijd wilde de gemeente geen maatschappelijk vastgoed in eigendom houden, zoals dat in het verleden wel gebeurde.

Ervaringen tot nu toe

Door de combinatie van een programma van eisen en een min of meer gegarandeerde huur werd het project aantrekkelijk voor marktpartijen/investeerders. De gemeente kon daardoor meer eisen stellen. Uiteindelijk is gekozen voor ontwikkelaar Koopmans/WAM van Duren. Nu zijn onder andere het Erfgoedcentrum, de bibliotheek en een ouderenontmoetingscentrum gevestigd in 't Brewinc. Doordat toekomstige huurders betrokken werden bij de voorbereiding en realisatie, voldoet het gebouw aan ieders wensen. Voor de eigenaar levert dit zekerheid van huurinkomsten op, zeker als de gemeente een belangrijke subsidiënt van de huurders is.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Voorafgaand aan de vraag aan de markt moet er een uitgewerkt plan liggen over de invulling en aanvullende opties. Kaders voor uitvoering moeten helder zijn.

Betrekken inwoners

Een groot beeldbepalend leegstaand pand aan de rand van het stadscentrum spreekt tot de verbeelding. Maatschappelijk was er veel draagvlak om het gebouw te behouden. Binnen Doetinchem waren veel geïnteresseerde partijen die het pand wilden betrekken.



bron: www.brewinc.nl

Rijksmonument op de veiling

Het Gevang, een voormalige gevangenis, is één van de Rijksmonumenten in Doetinchem en het ligt op de rand van het historisch hart van de stad, ook wel het Ei genoemd. Het was lange tijd in eigendom van de gemeente Doetinchem. De laatste functie vóór de verkoop was die van kunstuitleen.

Het instrument

In 2011 is het pand verkocht aan een particuliere partij. De verkoop ging via een veiling, georganiseerd door een makelaar. De geïnteresseerde partijen hoefden alleen een bod uit te brengen en hun plannen voor de invulling van het pand kenbaar te maken. De gemeente gunde het pand aan de hoogste bidder, mits de plannen van deze partij niet omstreden waren en aan een aantal voorwaarden voldeden.

Keuze voor dit instrument

De gemeente had geen bestemming in gedachte voor het pand. Vanwege de status moest het wel behouden blijven en dat wilde men ook. Verkoop was lastig gezien de net uitgebroken financiële crisis, maar zou moeten lukken gezien de vele kwaliteiten van het pand.

Ervaringen tot nu toe

Door de financiële crisis in 2008 lukte het niet om het pand langs de reguliere weg te verkopen. De gemeente heeft daarop een makelaar ingeschakeld om een veiling te organiseren. Twee partijen wilden het pand kopen. Er is één partij gekozen en nu is er een horecagelegenheid in het pand gevestigd. Aangezien de gemeente geen wensen had voor de bestemming van het pand, maar alleen de verkoop ervan wenste, is alles naar tevredenheid van de gemeente.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er moet voldoende draagvlak zijn om de invulling van een belangrijk pand als het Gevang over te laten aan de markt. Het moet duidelijk zijn wat de ondergrens is als er biedingen komen.

Betrekken bewoners

Met direct betrokkenen is eerst beken welke functies het meest passend zouden zijn, voordat tot verkoop werd overgegaan.



Het instrument

Het principe van de leegstandsverordening introduceert een meldingsplicht bij leegstand en bevordert het overleg tussen eigenaar en gemeente. Eigenaar en gemeente bekijken (bij voorkeur samen) de herbestemmingsmogelijkheden van het bewuste pand. Als de eigenaar er niet in slaagt om een gebruiker te vinden of zich hier niet voor inspant, dan kan de gemeente een gebruiker aandragen. Het is de bedoeling dat de eigenaar de leegstand meldt binnen zes maanden. De gemeente houdt een leegstandlijst bij. Als de eigenaar zich niet houdt aan de meldingsplicht kan hij worden beboet.

De keuze om de leegstand van de verschillende categorieën, met uitzondering van de woningen, bij te houden, gaat er vanuit dat ieder leegstaand gebouw theoretisch gezien een probleem kan opleveren. De keuze om tijdelijk in te vullen, te herbestemmen, te transformeren of te slopen moet dan ook bewust worden gemaakt door de eigenaar nadat alle opties zijn bekeken.

Keuze voor dit instrument

De belangrijkste reden om de leegstandsverordening in te stellen is het voorkomen van negatieve effecten als gevolg van de leegstand van één of meer leegstaande gebouwen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het onaantrekkelijker worden van een winkelstraat, het verloederen van een bedrijventerrein of het ontstaan van onveilige gevoelens in bepaalde delen van de dorpen of de stad.

Ervaringen tot nu toe

De gemeente Doetinchem heeft dit instrument nog niet toegepast maar is wel van plan dit te gaan doen.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Het onderzoek naar de toekomstige invulling van het gebouw kan bijvoorbeeld leiden tot het geschikt maken van het pand voor een nieuwe functie door de eigenaar. Het onderzoek kan er ook toe leiden dat de gemeente meewerkt aan een bestemming die nog niet in het bestemmingsplan paste. Een andere mogelijk conclusie is dat het bewuste pand geen toekomst meer heeft. Het is dan aan de eigenaar om een strategie te ontwikkelen die leidt tot sloop van het pand. Als de eigenaar er na twaalf maanden niet in is geslaagd om een gebruiker te vinden of zich hier niet voor inspant, dan kan de gemeente een gebruiker aandragen. Het kan dan ook gaan om tijdelijk beheer, waarbij in ieder geval de bijkomende kosten (zoals energiegebruik) ten laste van de gebruiker komen. Bij het niet meewerken aan de invulling van zijn of haar pand, kan de gemeente een publiekrechtelijke zaak starten om medewerking af te dwingen.



Faciliteren door sturing op vraag en aanbod

De gemeente Doetinchem helpt bij het maken van matches tussen aanbod en vraag op het vlak van herbestemming. Soms gaat het om tijdelijke invulling, soms is de start tijdelijk, maar ontwikkelt de gebruiker zich positief en kan een definitieve locatie worden betrokken. Het Makelpunt is een belangrijk instrument in dit proces.

Het instrument

Via de website van het Makelpunt kunnen ruimtezoekers en –aanbieders met elkaar in contact komen. Zij maken vervolgens onderling afspraken over het gebruik/verhuur. Het Makelpunt is een faciliteit voor de stad Doetinchem en de dorpen Wehl en Gaanderen. De gemeente Doetinchem stelt deze website gratis beschikbaar voor het aanbieden en zoeken van ruimtes. Aanbieders van ruimten kunnen hun accommodatie voor uiteenlopende activiteiten aanbieden, incidenteel of structureel.

Keuze voor dit instrument

Het Makelpunt is opgezet om gebouwen beter te benutten. Er was behoefte aan een centrale plaats om huisvestingsverzoeken te behandelen. Naast dit hoofddoel draagt het Makelpunt ook bij aan de sociale cohesie. Dit gebeurt door het versterken van de samenwerking tussen organisaties en de gemeente en organisaties onderling. Het Makelpunt vergroot de zelfredzaamheid, eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid van verenigingen en organisaties.

Ervaringen tot nu toe

Voordat het Makelpunt bestond kwamen huisvestingsverzoeken via verschillende kanalen binnen. Het Makelpunt heeft dat proces gestroomlijnd. De gemeente heeft meer inzicht gekregen in leegstand, beschikbaar vastgoed en behoefte. Door alles centraal te coördineren geeft dit ook input voor het beleid. Het Makelpunt heeft concrete resultaten opgeleverd.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Nederland telt inmiddels meerdere Makelpunten. Gemeenten bepalen zelf hoe hun Makelpunt ingericht wordt. Zo kan een gemeente er bijvoorbeeld voor kiezen uitsluitend het eigen vastgoed te makelen, uitsluitend maatschappelijk vastgoed te makelen of initiatieven uit de burgerparticipatie te ondersteunen. Gemeenten hebben de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een landelijk netwerk vanuit Bouwstenen voor Sociaal.

Betrekken inwoners

Eigenaren en potentiële gebruikers/huurders komen samen tot een overeenkomst. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol.

Zoekt u ruimte of heeft u een ruimte in de gemeente Doetinchem?



Makelpunt-Doetinchem



Wij zorgen voor een mooie match van vraag & aanbod

Nieuw instrument in de maak

Ruilverkaveling is een bekend begrip in het landelijk gebied. Een nieuw en relatief onbekend instrument is de stedelijke kavelruil. Met het in werking treden van de Omgevingswet (2019) zal dit ook een wettelijk instrument zijn. Ter voorbereiding vinden er experimenten plaats in Nederland om het instrument uit te proberen. De gemeente Doetinchem doet hier aan mee.

Het instrument

De basis van het instrument is de ruil tussen eigenaren van bebouwde kavels, aangevuld met openbare ruimte, tuinen of braakliggende kavels. Er moeten minimaal drie inbrengers zijn en minimaal twee van de drie moeten vervolgens weer kavels uitnemen. De derde mag eventueel kiezen voor uitbetaling in geld. Met de inzet van kavelruil kan een gebied anders ingericht worden, omdat de eigendommen tijdelijk van één eigenaar zijn, de verenigde inbrengers. De visie voor het gebied leidt tot nieuwe eigendomsverhoudingen en tot waardecreatie of beperking van verliezen.

Keuze voor dit instrument

Doetinchem was op zoek naar nieuwe instrumenten om de leegstand als gebiedsopgave en met een grote rol voor de eigenaren aan te pakken. De provincie Gelderland selecteerde Doetinchem om mee te doen aan een pilot. Daaropvolgend deed het ministerie van Infrastructuur en Milieu hetzelfde.

Ervaringen tot nu toe

Kavelruil is een instrument waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Het vraagt veel tijd en geduld om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen en je weet pas of het de moeite waard is als er een kaveldeal is gesloten. Dat is nog niet het geval, maar de eerste winst is dat gebiedspartijen elkaar nu kennen en met elkaar praten.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Eigenaren moeten bereid zijn het gezamenlijk belang voorop te zetten. De gemeente moet een stap terug doen en een faciliterende rol pakken. Het kan helpen om een onafhankelijke procesmanager in te zetten. Partijen moeten het eens zijn over de manier van waardebeoordeling.

Betrekken inwoners

Direct betrokkenen spelen de hoofdrol. Bij een gebiedsvisie moeten andere partijen ook een rol krijgen.



Herverdeling geeft nieuwe identiteit

Op verschillende plekken in Doetinchem laat de toename van leegstand zijn sporen achter. Om erger te voorkomen is het idee om voor delen van de stad op zoek te gaan naar de identiteit, kwaliteiten te versterken en de straten en wijken zo toekomstbestendig te maken. Het project Centrumomgeving is geboren.

Het instrument

De eerste stap is het vaststellen van “beleid wat er toe doet”. Dit levert belangrijke uitgangspunten op. De belangrijkste: Er moet een herverdeling komen van functies en de plannen moeten de centrumfunctie versterken. Daarna wordt samen met alle direct betrokkenen in zes workshops gekeken naar het huidige functioneren van de gebieden en de kansen voor de toekomst. Dit levert meerdere scenario’s op. De voorkeursscenario’s worden ter besluitvorming voorgelegd met uitvoeringsvoorstellen.

Keuze voor dit instrument

Om de leegstand daar aan te pakken waar het het belangrijkste is, moeten er keuzes gemaakt worden. Er is te weinig programma om alle leegstand, nu en in de toekomst te vullen. Steden en dorpen kunnen op een goede manier overleven in een tijd van demografische veranderingen als de juiste functie op de juiste plek zit.

Ervaringen tot nu toe

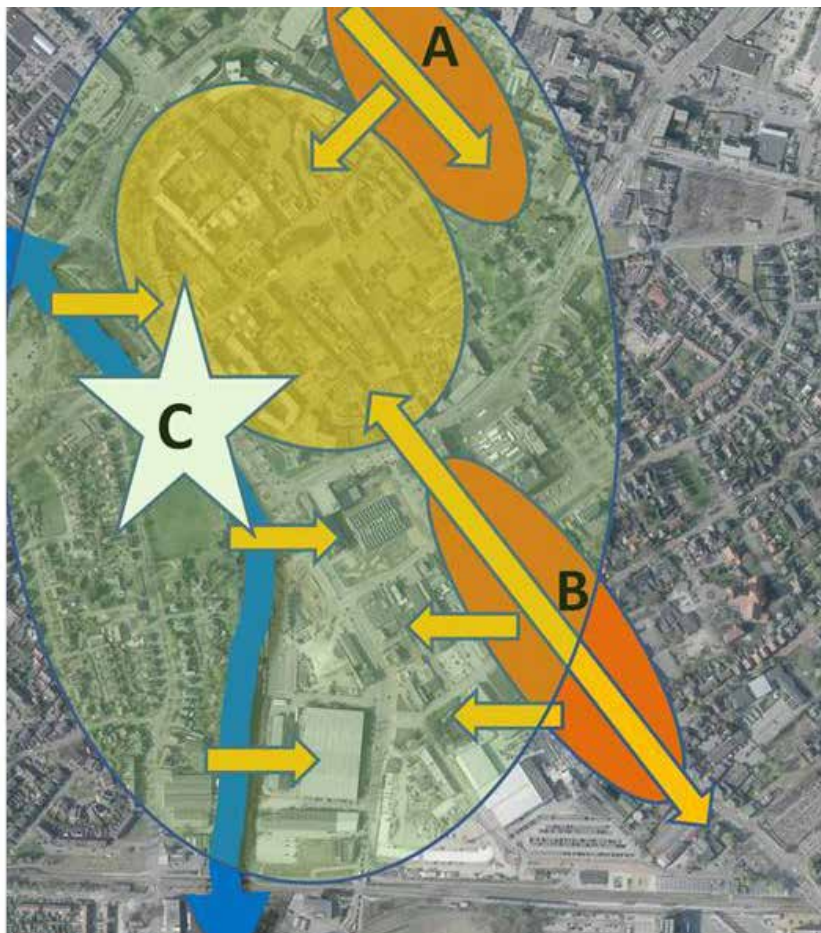
Van tevoren was ingeschat dat er ingrijpende keuzes gemaakt zouden moeten worden. Dat is gebeurd. In deelgebied De Veenjies wordt de detailhandel wegbestemd en vervangen door wonen. In een ander deelgebied, de Terborgseweg, volgt concentratie van detailhandel met op de lange termijn op andere plekken sloop en vergroening. Er is veel draagvlak voor de plannen. De plannen worden gerealiseerd door inzet van planologische maatregelen, fysieke opgaven en private samenwerking.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Duidelijke kaders en doelstellingen moeten bij de start bekend zijn en op draagvlak kunnen rekenen. Dit blijft het toetsinstrument gedurende het proces.

Betrekken inwoners

Alleen door betrokkenen maximaal in te zetten kunnen ingrijpende functieveranderingen harmonisch worden doorgevoerd. Om te voorkomen dat energie verloren gaat, zijn binnen het project korte termijnopgaven gestart met de direct betrokkenen.



- A > Project Veentjes
- B > Project Terborgseweg
- C > Project Oude IJssel

Het instrument

Gemeente Berkelland heeft voor haar grotere kernen zogenaamde ontwikkelagenda's gemaakt. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten en ontwikkelkansen voor die kernen integraal opgenomen. Dit is een vervolg op het project 'kernenfoto's'. De gemeente nam hiervoor het initiatief, maar de agenda is ook gebaseerd op initiatieven en ideeën vanuit de samenleving. Daarmee is de ontwikkelagenda van de samenleving en de gemeente samen. Dit betekent dan ook dat de inhoud van de agenda dynamisch is.

Keuze voor dit instrument

Het doel van de ontwikkelagenda's is het behouden en/of verbeteren van de leefbaarheid in de kernen. De leefbaarheid wordt beïnvloed door een heel scala aan factoren. Leegstand is slechts één van deze factoren, die samenhangt met bijvoorbeeld woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte en sociale ontwikkelingen. Berkelland vindt het belangrijk om een integrale kijk te hebben op de kernen, zodat afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt over leegstaande gebouwen. Niet voor alle leegstaande gebouwen is herbestemming mogelijk. En leegstand is niet op elke locatie even urgent of in het oog springend.

Ervaringen tot nu toe

In 2016 zijn in Berkelland de gebiedsteams gestart, die een belangrijke schakel vormen tussen de gemeente en de samenleving. Zij gebruiken onder andere de ontwikkelagenda's als uitgangspunt in hun gesprekken met de samenleving. Het streven is dat de ontwikkelagenda op termijn een 'groeidocument' van de samenleving en de gemeente samen wordt. Hiermee worden nu de eerste ervaringen opgedaan.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Een integrale benadering van leefbaarheid, waarbij leegstandsproblematiek één van de facetten is. Participatie, dialoog en samenwerking tussen (initiatiefnemers uit) de samenleving en de gemeente.

Betrekken inwoners

De ontwikkelagenda is mede gebaseerd op initiatieven en ideeën vanuit de samenleving.



Bron: Prioriteitskaart herbestemming, Structuurvisie Maastricht, 2014, gemeente Maastricht

Inventarisatie geeft inzicht

Begin 2014 heeft de gemeente Doetinchem haar aanpak leegstand geformuleerd. Eén van de eerste stappen die is gezet is het opzetten van een leegstandsregister commercieel en maatschappelijk vastgoed. Vóór die tijd was het beeld over de daadwerkelijke leegstand vaag.

Het instrument

Het leegstandsregister is een overzicht van alle leegstaande panden in het bebouwde gebied van de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl. De leegstand is gespecificeerd per categorie en per jaar waarin de leegstand is ontstaan. Er wordt onderscheid gemaakt in BVO (Bruto Vloer Oppervlakte) en aantallen. Ook gedeeltelijke leegstand is in kaart gebracht. Er is een driemaandelijke update van het register. De basis van het register bestaat uit de geregistreerde leegstand in de gemeentelijke WOZ-administratie en uit veldwerk. De aantallen zijn ook weergegeven op kaarten die raadpleegbaar zijn via de gemeentelijke website. Ambtenaren hebben toegang tot het gemeentelijke geo-informatiesysteem en waar mogelijk worden de basisgegevens over leegstaande panden aangevuld met specifieke gegevens.

Keuze voor dit instrument

Het leegstandsregister maakt de leegstand inzichtelijk op aantallen, waarna verder bekeken kan worden wat de inhoudelijke consequenties zijn, zoals de impact op de omgeving. Het register dient als basis voor de toepassing van andere instrumenten, zoals het Makelpunt waar aanbod en zoekvragen bij elkaar worden gebracht. Deze basis zorgt voor een duidelijke en coherente aanpak van leegstand, in plaats van versnipperd beleid. Nog een voordeel is dat de verandering in leegstand door de tijd heen helder wordt.

Ervaringen tot nu toe

De informatie maakt het mogelijk om snel te reageren op ontwikkelingen en daar gebiedsgericht beleid op te maken. Vanuit het Makelpunt wordt dit instrument als positief en als goede aanvulling ervaren. Doordat het kaartmateriaal voor iedere medewerker zichtbaar is de bewustwording rondom leegstand vergroot en wordt deze vaker ingezet of meegenomen in de advisering.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

De cijfers/input dienen zo actueel mogelijk te zijn.

Betrekken inwoners

Omdat de informatie op de gemeentelijke website staat kan iedereen die dat wil zich informeren.



Visie op de bestemming

In onder andere het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel is de koers uitgezet voor het concentreren van kernwinkelgebieden. De vertaling daarvan loopt niet in alle gemeenten op dezelfde manier. Een gebiedsvisie lijkt een belangrijke voorwaarde om de wens tot concentratie ook echt te kunnen realiseren. De gemeente Berkelland heeft serieuze stappen gezet.

Het instrument

Het meer compact maken van de kernwinkelgebieden kan een oplossing zijn om structurele leegstand in de kern van dorp of stad tegen te gaan. Deze concentratie van de kernwinkelgebieden wordt verder uitgewerkt in de centrumplannen en de bestemmingsplannen. Winkels en centrumfuncties die buiten het kernwinkelgebied liggen, worden op termijn wegbestemd.

Keuze voor dit instrument

Een te grote versnippering van functies en het toenemen van verloedering, naast plekken met kwaliteit, is onwenselijk. Ad hoc oplossingen voor de invulling van leegstaande panden zijn niet meer toereikend. Daarom is bij structurele leegstand een toekomstgerichte visie op de ontwikkeling van de kernen van belang. Meestal gaat deze gebiedsgerichte aanpak gepaard met een herinrichting van de openbare ruimte en eventueel een herverdeling van functies en bestemmingen.

Ervaringen tot nu toe

In alle grotere kernen in Berkelland zijn stappen gezet om de kernwinkelgebieden (op termijn) te concentreren en eventuele functies buiten het kernwinkelgebied weg te bestemmen. De gevolgen op de lange termijn kunnen nu nog niet volledig worden ingeschat.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Een gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de kernen en kernwinkelgebieden is onontbeerlijk. Voorafgaand aan de maatregel moet gecommuniceerd worden naar betrokken partijen. De visie wordt doorvertaald in het bestemmingsplan en in de toekomst het omgevingsplan. Afhankelijk van de procedure moet er al dan niet planschade betaald worden door de gemeente.

Betrekken inwoners

De ervaring leert dat het heel belangrijk is om hier op een vroeg moment met de stakeholders in de centrumgebieden het gesprek over aan te gaan. Het wegbestemmen van functies kan eventuele planschadecosten met zich meebrengen.



Voorzienbaarheid steun voor koersbepaling

In de gemeente Doetinchem wordt gewerkt aan het wegbestemmen van latente woningbouw. Eerder gebeurde dat ook al in de gemeente Berkelland. De belangrijkste doelstelling hierbij is het terugdringen van woningbouwaantallen, maar het kan op den duur ook de zogenaamde vervangingsmarkt stimuleren.

Het instrument

De gemeentes leggen hun plannen voor de woningbouw vast in beleid. Op basis van visies op woningbouw, leegstand en andere functies worden keuzes gemaakt waar nog woningen kunnen worden toegevoegd. Op den duur zal dat er toe leiden dat er een vervangingsmarkt ontstaat en dat de kwaliteit van de woningbouw toeneemt in de belangrijkste wijken en kernen, terwijl op andere plekken zal worden gesloopt. Het woningbouwbeleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. In Doetinchem is gekozen voor het schrappen van alle ongebruikte woningbouwmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen door middel van een parapluzie. Omdat geldende planologische rechten voor een deel komen te vervallen, bestaat de mogelijkheid dat vastgoedeigenaren een planschadeclaim indienen. Om dat te voorkomen, wordt voorzienbaarheid gecreëerd. De vastgoedeigenaren kunnen in het voorontwerpbestemmingsplan zien dat de gemeente voornemens is om woningbouwmogelijkheden planologisch te schrappen. Binnen de termijn die daarvoor gesteld wordt, kunnen vastgoedeigenaren nog een bouwplan voor woningen indienen. Hebben zij dit niet gedaan, dan vervalt hun eventuele recht op planschade.

Keuze voor dit instrument

Er is voor dit instrument gekozen om planschadeclaims te voorkomen.

Ervaringen tot nu toe

De inzage-termijn van de eerste twee parapluplannen is verstreken. Het jaar waarin vastgoedeigenaren de tijd krijgen om plannen in te dienen is nog aan de gang.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Goede communicatie over de voorzienbaarheid is van belang om draagvlak te krijgen.

Betrekken inwoners

De betrokkenheid verloopt in dit geval via de weg van de inspraak en één-op-ééngesprekken.



Gemeente pakt zijn rol

De gemeente Bronckhorst neemt niet langer genoegen met de toename van verval bij leegstaande panden. In 2016 heeft ze de zogenaamde Excessenregeling vastgesteld. Eén van de panden die daarmee met succes is aangepakt, was ooit een bedrijfswoning van AVIKO in Hoog Keppel.

Het instrument

De excessenregeling maakt het mogelijk om verpaupering tegen te gaan op grond van de Woningwet. Eigenaren van panden met achterstallig onderhoud worden aangeschreven om maatregelen voor het beheer te treffen. Ze kunnen er uiteraard ook voor kiezen om over te gaan tot sloop. Voorafgaand aan handhaving wordt het gesprek aangegaan met de betrokken eigenaar.

Keuze voor dit instrument

Vervallen of verpauperde panden en bijbehorende terreinen leiden tot ontsiering van de omgeving. Ook leiden ze tot ergernis, tot negatieve effecten op aangrenzende percelen en tot (een gevoel van) onveiligheid. De primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het vastgoed en het terrein ligt bij de eigenaar, maar de gemeente is medeverantwoordelijk voor de fysieke en sociale leefomgeving. Het voeren van gesprekken is niet afdoende om het probleem van verval op te lossen.

Ervaringen tot nu toe

De eigenaren die een brief ontvingen zijn daarvan geschrokken, ook omdat de lijst met vervallen situaties in de krant is gekomen. De gemeente kan nu ook op het uiterlijk van het gebouw handhaven en zal dit inzetten als er niet vrijwillig wat aan de situatie wordt gedaan. Dit feit beweegt eigenaren eerder tot nadenken over het oplossen van de situatie dan voorheen. In de praktijk zijn eigenaren met een lokale binding eerder geneigd vrijwillig wat aan de situatie te gaan doen dan ontwikkelaars.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

In de Welstandsnota moet een paragraaf worden opgenomen met criteria. Een programmatische aanpak en het stellen van prioriteiten heeft de voorkeur boven het alles in één keer willen aanpakken.

Betrekken inwoners

Inwoners kunnen, naar hun mening, in slechte staat verkerende panden nomineren en dat gebeurt ook.



Creativiteit inwoners benut

Aan de Frans ten Boschstraat 5 in Lichtenvoorde staat een voormalige school. Deze school was eigendom van de gemeente en stond leeg. Het betreft een karakteristiek pand. Het is gewenst het uiterlijk van het pand te behouden en het gebouw een nieuwe functie te geven. De gemeente heeft daarom een openbare inschrijving georganiseerd.

Het instrument

Naast de geboden prijs zijn de plannen die de inschrijvers indienen voor zowel het ontwerp als de bestemming in hoge mate bepalend voor de toewijzing van het pand. Vooraf zijn voorwaarden geformuleerd. Het uiterlijk van het pand moet behouden blijven. Het pand mag niet gesloopt worden. Er mag één woning in gevestigd worden, eventueel met een bedrijf aan huis. Een maatschappelijke functie mag ook. Zowel het ontwerp als de bestemming zijn in hoge mate bepalend voor de toewijzing. Er is geen voorkeur voor een bepaalde bestemming.

Keuze voor dit instrument

Het is gewenst dit pand te behouden, want het betreft een karakteristiek pand. De gemeente heeft echter geen passende functie beschikbaar voor deze locatie. Door het benutten van de ideeën en creativiteit van inwoners kan het pand misschien toch behouden worden. De gemeente heeft zich het recht van gunning voorbehouden. Daardoor blijft het mogelijk om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Eventueel kan gekozen worden het pand niet te gunnen en alsnog te slopen.

Ervaringen tot nu toe

In dit geval zijn de ervaringen positief. Er zijn vrij veel reacties gekomen. Een deel daarvan bestond uit ideeën die nog niet voldoende waren uitgewerkt. Een deel was wel concreet en kon in principe gegund worden. Daaruit is de meest aantrekkelijke inschrijving gekozen. De herbestemming als woning wordt nu gerealiseerd.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er dient duidelijkheid te zijn over de criteria en randvoorwaarden en waar inschrijvingen aan moeten voldoen. Ook dienen er voldoende kansen te zijn voor nieuwe functies

Betrekken inwoners/belanghebbenden

Dit instrument is een stimulans voor direct betrokkenen en kan daardoor tot nieuwe initiatieven leiden.



Impasse doorbroken

Aan de rand van het centrum van Groenlo (gemeente Oost Gelre) stond een voormalig zalencentrum al enkele jaren leeg. Initiatieven voor herbestemming van Villa Welgelegen kwamen niet van de grond. Het idee ontstond om deze impasse te doorbreken en nieuwe ideeën te genereren met een realistisch karakter. De gemeente zette in op een financiële prikkel.

Het instrument

De gemeente stelt budget beschikbaar om de impasse te doorbreken. In het geval van Groenlo is de subsidie gebruikt om een ontwikkelingsstudie te laten uitvoeren. De resultaten waren dusdanig inspirerend dat de herontwikkeling een nieuwe impuls kreeg en inzet van het overheidsgeld dus een groot effect had. De eigenaar ontwikkelde op basis van de studie een goed plan om het voormalige hotelpand te restaureren en opnieuw met een horecafunctie te exploiteren. De gemeente leverde vervolgens cofinanciering om niet alleen het pand, maar ook de ruimte er omheen aan te kunnen pakken.

Keuze voor dit instrument

De wens om op deze locatie een nieuwe ontwikkeling te realiseren was aanwezig. Toch kwam dit niet van de grond. Het spanningsveld tussen de ambities van de gemeenschap enerzijds (publiekstrekker, toegangspoort) en de positie van de eigenaar anderzijds (familiebezit, opbrengst) maakte de situatie niet eenvoudig. De indruk bestond dat alleen met een nieuwe impuls, de ontwikkelstudie, duidelijk zou worden waar de grenzen en mogelijkheden van zowel de plek, de markt als de gemeenschap zich bevonden.

Ervaringen tot nu toe

In dit geval zijn de ervaringen positief. De ‘rotte plek’ is herontwikkeld tot een mooie locatie en heeft een aantrekkelijke nieuwe functie.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Dit instrument kan alleen werken als de eigenaar positief is over nieuwe ontwikkelingen en meewerkt. Het zetten van de eerste stap door de gemeente biedt hem kansen. Die zal hij vervolgens zelf verder moeten brengen.

Betrekken inwoners

Vanwege de prominente plek en de eigenschappen van het pand voelden veel omwonenden zich betrokken bij de ontwikkeling. Daar is rekening mee gehouden.



Het ijzer smeden als het heet is

In het centrum van Harreveld stond een oude mengvoederfabriek al jaren leeg. De gemeente Oost Gelre wilde graag dat er iets met de locatie zou gebeuren. Vanuit de omgeving, een woonwijk, leek een invulling met woningen het meest toepasselijk.

Het instrument

De gemeente formuleert voor zichzelf wat de eisen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. Voor belangstellende ontwikkelaars of andere partijen zijn zo de kaders voor de nieuwe ontwikkeling duidelijk.

Keuze voor dit instrument

In de regel is er meer belangstelling voor woningbouw in grotere dorpen of steden dan voor woningbouw in kleine kernen. Met name mensen die verbonden zijn met die kleine kern, willen in die kern wonen. Concrete belangstelling liet dan ook even op zich wachten. Maar de vraag was niet óf, maar wánneér de juiste belangstellenden zich zouden melden in Harreveld. Door wel voor ogen te houden wat de meest wenselijke situatie zou zijn bij een nieuwe invulling, kon de gemeente snel schakelen toen ze werd benaderd met een nieuw initiatief.

Ervaringen tot nu toe

Ontwikkelaars toonden, mede vanwege de economische malaise in de bouwwereld, (nog) geen belangstelling. Op een gegeven moment dienden zich acht jongeren uit Harreveld aan. Zij wilden voor zichzelf in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) acht woningen bouwen. Ze kozen voor de probleemlocatie. De groep was serieus en de gemeente besloot het initiatief te faciliteren. Het nieuwe initiatief loste een ruimtelijk knelpunt midden in het dorp op. De woningen zijn opgeleverd en de acht jongeren wonen er. Hadden ze zelf geen actie ondernomen, dan hadden ze waarschijnlijk niet allemaal nog in Harreveld gewoond. Daarvoor waren er te weinig interessante woningen op de markt. Doordat deze kans zich voordeed en de jongeren zich verenigden in CPO de Bond, konden ze samen het fabrieksterrein overnemen.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Er moet zich een kans voordoen om op in te spelen.

Betrekken inwoners

De belanghebbenden kwamen zelf met een plan. Zij pakten daarmee de hoofdrol.



bron: <http://debond.harreveld.nl>

Bottum up werpt vruchten af

Al weer enkele jaren terug heeft de gemeente Oude IJsselstreek zich ingezet om tot een kwaliteitsimpuls te komen voor de kern Varsselder. In 2007 werd een leefbaarheidsproject gestart. Het belangrijkste doel was om op termijn leegstand van bestaand vastgoed te voorkomen. De gemeente besloot een project op te zetten waarbij de samenleving als aanjager zou functioneren.

Het instrument

Vanaf het begin van het project heeft de gemeente een platform geboden om met hoofdgebruikers van bestaande accommodaties van gedachten te wisselen hoe tot bundeling van verenigingsactiviteiten kan worden gekomen. Daarbij is ook onderzocht op welke wijze nieuwe woningbouwmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Het dorps huis is in 2012 gerealiseerd, direct gevolgd door de eerste woningbouw. Het totale woningbouwproject is inmiddels afgerond.

Keuze voor dit instrument

Het project Kwaliteitsimpuls Varsselder-Veldhunten is opgezet, omdat zich een aantal ontwikkelingen voordeed, die het best gecoördineerd konden worden vanuit de invalshoek leefbaarheid. Daarbij is gekozen voor een bottom-up proces, waarbij in projectgroepverband is opgetrokken met de toekomstige (hoofd-)gebruikers van een te realiseren dorps huis.

Ervaringen tot nu toe

Het project heeft geleid tot saamhorigheid onder de bevolking en gebruikers van het dorps huis, waardoor nieuwe initiatieven ontstaan die tot verhoging leiden van de kwaliteitsimpuls. Zo is een vrijkomend sportveld verkocht aan initiatiefnemers, die ter plaatse een kinderboerderij hebben opgericht. Met het project is de ervaring opgedaan, dat initiatieven vanuit de bevolking zélf, sneller kunnen leiden tot succes. Uiteraard dienen in de loop van het proces vele hobbels te worden genomen, waarbij de financiële hobbel een zeer belangrijke is.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

In een project met zoveel partijen is het belangrijk om vooraf duidelijke doelen te stellen. Het is makkelijk om alleen te kijken naar de korte termijn, maar het is beter om ook oog te hebben voor de middellange - en lange termijn.

Betrekken inwoners/belanghebbenden

Om betrokkenheid en draagvlak te creëren en behouden, moeten de verschillende groepen dezelfde (eind)beelden hebben.



Aanpak rotte kiezen in het centrum

In verband met leegstand van enkele panden in het centrum van Terborg is het initiatief genomen tot oprichting van de Stichting Stadsherstel Terborg. De gemeente Oude IJsselstreek maakte dit mogelijk met de instelling van een subsidieregeling en borgstelling. Toch werd het geen succes.

Het instrument

De stichting is opgericht met als doel het aankopen, opknappen/restaureren en vervolgens weer van de hand doen van leegstaande en in verval geraakte panden. Binnen de subsidieregeling kon aanspraak gemaakt worden op een subsidiebedrag tot maximaal € 25.000,- per jaar. Dit, gebaseerd op de gangbare rente over maximaal 150% van de WOZ-waarde van de te verwerven en te renoveren panden. Aansluitend volgde ook borgstelling voor de aangegane leningen voor aankoop en verbouw. Naderhand is de regeling verder verruimd voor maatwerktoepassing van leningen, bijvoorbeeld voor vervanging van luifels.

Keuze voor dit instrument

De uitgangspunten en een subsidieregeling bleken de moeite waard om deze regeling in het leven te roepen.

Ervaringen tot nu toe

Het van meerdere partijen aantrekken van renteloos werkkapitaal voor het vormen van een fonds wat zichzelf uiteindelijk weer moet vullen, is niet van de grond gekomen. Ook de insteek van de stichting om haar bijdrage in de renovatiekosten via de huur terug te ontvangen is in de praktijk een illusie gebleken. Uiteindelijk is het bij aankoop, renovatie en nieuwe invulling van één pand gebleven. De stichting heeft in de praktijk ervaren dat haar stellingname pand na pand te kunnen verwerven, renoveren en weer doorverkopen, niet realistisch is gebleken.

Voorwaarden om het instrument toe te passen

Maak vooraf een reële inschatting van de haalbaarheid van initiatieven. Stel mensen geen financieel voordeel in het vooruitzicht, terwijl er geen voldoende basis is om aan financiële verplichtingen te voldoen.

Betrekken inwoners

Het is aan initiatiefnemers zelf om inwoners/ondernemers te overtuigen van hun wensen.



situatie na renovatie



12

INDEX

#1	Beslisboom	Doetinchem	8
#2	Gemeente koopt grond	Aalten	10
#3	Bestuurlijke informatiemomenten	Berkelland	12
#4	Oploop	Bronckhorst	14
#5	Tijdelijke bestemming	Doetinchem	16
#6	Vastgoedcarrousel	Winterswijk	18
#7	Functiesturing	Doetinchem	20
#8	Gemeente koopt gebouw	Doetinchem	22
#9	Verkoop onder voorwaarden	Berkelland	24
#10	Vrijgeven pand	Bronckhorst	26
#11	Provinciale subsidie via gemeente	Aalten	28
#12	Reclamebelasting	Bronckhorst	30
#13	Kruimelgevallenregeling	Doetinchem	32
#14	Inventarisatie kwaliteit	Doetinchem	34
#15	Herbestemming	Doetinchem	36
#16	Overlaten aan markt	Doetinchem	38
#17	Leegstandsverordening	Doetinchem	40
#18	Makelpunt	Doetinchem	42
#19	Kavelruil	Doetinchem	44
#20	Functieverandering	Doetinchem	46
#21	Visievorming en participatie	Berkelland	48
#22	Leegstandsregister	Doetinchem	50
#23	Concentratie winkelgebieden	Berkelland	52
#24	Wegbestemmen latente woningbouw	Doetinchem, Berkelland	54
#25	Excessenregeling	Bronckhorst	56
#26	Prijsvraag	Oost Gelre	58
#27	Gemeentelijke subsidie	Oost Gelre	60
#28	Het momentum	Oost Gelre	62
#29	Initiatief samenleving	Oude IJsselstreek	64
#30	Borgstelling	Oude IJsselstreek	66





COLOFON

April 2017

Deze instrumentenkoffer is een uitgave van zeven Achterhoekse gemeenten en is mede mogelijk gemaakt door subsidie van de Provincie Gelderland.

