

Datum:	14 oktober 2024	Zaaknummer: 971425
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder Van der Star	
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal	
Steller:		
Kopie aan:		
Onderwerp:	Gebiedsaanpak 't Oude Centrum	
Bijlage:	Bestuursopdracht 't Oude Centrum	

Kennisnemen van

De gebiedsgerichte aanpak 't Oude Centrum ten behoeve van verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de Molenstraat, Hoogstraat en Brugstraat.

Inleiding

In de buurt Centrum-oud staat de leefbaarheid en veiligheid ernstig onder druk. Met name in het gebied Molenstraat, Hoogstraat en Brugstraat neemt het gevoel van onveiligheid toe als gevolg van verloedering en ongewenst gebruik van leegstaande panden. Door een hoge mate van verkamering in het gebied is er sprake van overbewoning en woonoverlast en komen geweldincidenten zowel op straat als achter de voordeur relatief veel voor. Het college zet daarom in op een integrale gebiedsgerichte aanpak voor de straten Molenstraat, Hoogstraat en Brugstraat.

Informatie/kernboodschap

De uitvoering van een integrale gebiedsaanpak moet leiden tot een verbetering van de leefbaarheid in het gebied Molenstraat, Hoogstraat, Brugstraat. Het gevoel van veiligheid bij bewoners en bezoekers moet zijn toegenomen. Het is belangrijk dat bewoners en ondernemers zich weer thuis voelen in hun eigen straat en buurt. En dat het imago van de buurt Centrum-oud, als belangrijke entree van de stad en verbindend element tussen de naastgelegen wijken, verbetert. Het realiseren van deze doelstellingen vraagt om een integrale aanpak op meerdere fronten. We zien daarbij drie sporen waarlangs het uitvoeringsplan van de aanpak kan worden uitgewerkt en uitgevoerd.

Spoor 1: Aanpakken en doorpakken

Binnen deze actielijn wordt ingezet op het tegengaan van verloedering van woningen en de leefomgeving en het onwenselijk gebruik van panden. Het college heeft reeds structureel extra capaciteit vrijgemaakt voor toezicht en het uitvoeren van controles. Toezicht in de straat geeft zicht op onverklaarbare bedrijfsvoering en misstanden. Maar er is meer nodig. We intensiveren de interne samenwerking tussen de domeinen ruimtelijke ontwikkeling, fysieke omgeving en veiligheid. Het doel is om een actueel, compleet en overzichtelijk beeld te hebben van de aard en omvang van de problematiek in het plangebied op basis van individuele pandanalyses, inclusief de ingezette interventies. Op basis van dit actuele dossier zijn we beter in staat om strategische keuzes te maken bij het inzetten van vervolgmaterie. Eigenaren van panden die al langdurig leegstaan worden met het juiste instrumentarium geactiveerd om te investeren in hun vastgoed en onderhoud en uitstraling van de panden te verbeteren. Malafide verhuurders worden hard aangepakt door hen op de huid te zitten. We actualiseren en optimaliseren hiervoor het juridisch instrumentarium dat we kunnen inzetten.

Spoor 2: Investeren en transformeren

Een stevige kwaliteitsimpuls voor het vastgoed en de openbare ruimte is nodig om de uitstraling en verblijfswaarde in dit gebied te verbeteren. De transformatie zet in op een geleidelijk proces van gentrification en waardeverhoging. De kwaliteit van de architectuur en de gemixte binnenstedelijke voorzieningenstructuur vormt de basis voor een transformatie naar een hippe luxe woonbuurt waar mensen graag verblijven en zich veilig voelen. De uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit zijn vastgelegd in het Ontwikkelplan R.O.O.S. We werken een stedenbouwkundig beleidskader uit, op basis waarvan plannen en initiatieven in het gebied getoetst kunnen worden. De grote uitdaging voor de fysieke aanpak is het versnipperd particulier bezit. Om sturing te kunnen geven op de aanpak is het belangrijk om enerzijds positie te verkrijgen en anderzijds intensief samen te werken met goedwillende vastgoedeigenaren.

Spoor 3: Praten en promoten

Het gebied kampt met een fors imagoprobleem. De chique winkelstraten hebben niet meer de allure van vroeger en ook de stadsentree vanaf het Stationsplein is geen reclame voor de stad. Het is belangrijk om het beeld van een onveilige en onprettige buurt te keren. Dat doen we door inspiratiebeelden te delen over de toekomstige inrichting en uitstraling van de buurt en door een stimuleringsregeling in te zetten om jong ondernemerschap naar het gebied te trekken. We betrekken de buurt bij het terugbrengen en herbeleven van de allure van weleer via bijvoorbeeld cultuurprojecten.

Consequenties

Onder de drie sporen worden diverse maatregelen en interventies uitgewerkt. De kracht van de aanpak is dat acties in samenhang worden uitgevoerd en dat maatregelen elkaar op die manier versterken.

Communicatie

Bewoners en ondernemers van de Molenstraat, Brugstraat en Hoogstraat zien liever vandaag dan morgen resultaat. Resultaten zijn echter niet altijd zichtbaar en kunnen om verschillende redenen ook niet altijd gedeeld worden. Daarom is het belangrijk om structureel en consequent met (een vertegenwoordiging van) bewoners in gesprek te zijn over de ontwikkelingen in dit gebied. Daarmee ontstaat voor bewoners, eigenaren en ondernemers ook de ruimte om zelf initiatieven te ontplooiën en samen met gemeente op te oppakken. Bewoners en stakeholders uit de Molenstraat, Hoogstraat en Brugstraat worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst waarin een nadere toelichting wordt gegeven op de verschillende maatregelen onder de drie sporen.

Vervolg(procedure)

Op basis van het collegebesluit wordt de projectgroep verder ingericht en wordt uitvoering van de verschillende acties en maatregelen ingezet. We zullen de gemeenteraad met regelmaat, maar minimaal bij de reguliere P&C producten informeren over de voortgang.

Bijlagen

1. Bestuursopdracht 't Oude Centrum

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



't Oude Centrum

Integrale gebiedsaanpak Molenstraat, Brugstraat, Hoogstraat



Projectnaam	Integrale gebiedsaanpak Centrum-oud
Fase	voorbereidingsfase
Versienummer	1.0
Editiedatum	17 september 2024
Opdrachtnemer	Sabina de Bruijn
Ambtelijk opdrachtgever	Hans Mulder/ Helga Hermans
Bestuurlijk opdrachtgever	Evelien van der Star/ Mark Buijs
Status	concept

Inhoudsopgave

1.	Doel en resultaat	4
1.1	Aanleiding	4
1.3	Doelstelling	5
1.4	Resultaatverkenning	5
1.5	Afbakening plangebied	7
1.6	Financien.....	9
1.7	Samenhang andere opgaven en projecten	9
2.	Aanpak.....	10
2.1	Maatregelenprogramma.....	10
2.2	Planning	11
2.3	Organisatie.....	11
2.4	Begroting	12
2.5	Risico's en beheersmaatregelen	13

Bronnen

- Ontwikkelingsplan ROOS
- Beeldkwaliteitsplan Molenstraat 2009
- NPR Uitvoeringsprogramma Voor ons Rosendaal

1. Doel en resultaat

1.1 Aanleiding

In het Ontwikkelplan R.O.O.S is het ontwikkelkader benoemd voor de historische buurten in het Centrum. Molenstraat en Brugstraat zijn benoemd als sleutelprojecten, echter vanwege het ontbreken van een gemeentelijke grondpositie ligt hier tot op heden niet de prioriteit van de projectaanpak R.O.O.S. De toenemende problematiek en de verwachtingen vanuit de samenleving maken deze opgave extra urgent. Bovendien is met de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds nu momentum ontstaan om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van dit gebied. De planningshorizon voor de ontwikkeling van dit gebied omvat minimaal 10 jaar. De gemeente kan regie nemen en de ontwikkeling van het gebied ondersteunen en versnellen door het inzetten van diverse instrumenten. Instrumenten kunnen alleen effectief worden ingezet wanneer deze in samenhang tot elkaar worden ontwikkeld en ingezet. Het bestuur heeft daarom opdracht gegeven tot het opstellen van een bestuursopdracht voor het gebied Molenstraat(-Oost), Hoogstraat, Brugstraat om te komen tot een integrale gebiedsgerichte aanpak.

1.2 Probleemverkenning

Het gevoel van veiligheid speelt een cruciale rol in de leefbaarheid van de wijken in Roosendaal. Een laag gevoel van veiligheid heeft een negatieve invloed op de veerkracht en leefbaarheid in de wijk. In een verloederde buurt voel je je minder veilig, zeker als je je buren niet meer kent en de openbare ruimte en de woningen gebruikt worden voor drugshandel of andere criminele activiteiten. Wanneer de wijkveiligheid laag is, trekken kansrijke huishoudens weg uit deze wijken, met als gevolg dat de veerkracht in de wijk nog verder achteruitgaat.

In de Molenstraat en omgeving zie je deze problematiek in alle facetten terug. De levendige winkelstraat van weleer heeft plaatsgemaakt voor een straat met veel leegstand (zeker in de winkelpinten) en verloedering. Panden worden opgekocht, waarbij veelal arbeidsmigranten in te kleine woonruimtes, zonder passende voorzieningen worden gehuisvest. Overbewoning van deze panden geeft overlast op straat doordat de druk op parkeren en afval toeneemt. Stress en overmatig drank- en drugsgebruik leiden met regelmaat tot ruzies met geweld. Het afgelopen jaar heeft in dit gebied al tweemaal een geweldsincident met dodelijke afloop plaatsgevonden. Dader en slachtoffer woonden in beide gevallen op hetzelfde adres.

Het gevoel van onveiligheid wordt eveneens gevoed door vermoedens van ondermijning. Diverse panden – zoals bijvoorbeeld de op last van de gemeente in 2009 gesloten coffeeshops – staan sindsdien leeg, zonder dat er vanaf de buitenkant enige activiteit plaatsvindt. Het feitelijke ondermijningsbeeld van het gebied is echter onduidelijk. Er zijn diverse signalen van pand- en/of



▲ De Hoogstraat in Roosendaal was woensdagochtend nog steeds afgesloten. Het lichaam van de Poolse werd in de woning boven het witte rolhek gevonden. © Eigen foto

Dode in Roosendaal is jonge Poolse, haar vriend is aangehouden: 'Vroeger was dit een nette buurt, nu is het wel anders'

NIET VIDEO De dode die dinsdagavond in een woning aan de Hoogstraat in Roosendaal is aangetroffen, blijkt een jonge Poolse te zijn. De vrouw, die nog maar kort met haar vriend in het huis woonde, kwam vermoedelijk door een misdrijf om het leven. Haar vriend zit vast.

Peter Uilenbroeck 24-04-24, 10:40 Laatste update: 24-04-24, 11:34

bedrijfseigenaren waarbij vermoedens van ondermijning bestaat, maar waar bij controles geen strafbare feiten zijn aangetroffen.

1.3 Doelstelling

De uitvoering van deze integrale bestuursopdracht moet leiden tot een verbetering van de leefbaarheid in het gebied Molenstraat, Hoogstraat, Brugstraat. Het gevoel van veiligheid bij bewoners en bezoekers moet zijn toegenomen. Het is belangrijk dat bewoners en ondernemers zich weer thuis voelen in hun eigen straat en buurt. En dat het imago van de buurt Centrum-oud, als belangrijke entree van de stad en verbindend element tussen de naastgelegen wijken verbetert.

We hanteren hiervoor de volgende doelstellingen welke worden gemeten aan de hand van onderstaande indicatoren.

- Het aantal (gewelds)misdrijven en overlastmeldingen is afgenomen;
- De uitstraling en het aanzien van de straten zijn verbeterd;
- Het veiligheidsgevoel van inwoners in dit gebied is toegenomen;
- De waardering voor de eigen leefomgeving is toegenomen;

We meten deze doelstellingen aan de hand van de onderstaande indicatoren.

Indicator	Bron	meting
Percentage inwoners dat zich nooit onveilig voelt in hun eigen buurt of dorp	Bewonersenquête	2019: 69% 2021: 69% 2023: 57%
Waardering inwoners van hun eigen buurt of dorp als woon- en leefomgeving (leefbaarheid)	Bewonersenquête	2019: 7,3 2021: 7,2 2023: 7,0
Ervaren sociale cohesie in eigen buurt of dorp	Bewonersenquête	2019: 6,1 2021: 6,0 2023: 5,9
Waardering inwoners onderhoud van de verhardingen in hun buurt of dorp	Bewonersenquête	2019: 5,7 2021: 5,7 2023: 5,4
Rapportcijfer voor de mate van vervuiling in eigen buurt of dorp	Bewonersenquête	2019: 5,5 2021: 5,3 2023: 5,4

Als partner in de alliantie Nationaal Programma Roosendaal dragen we op deze manier bij aan de ambitie dat inwoners zich in Roosendaal (weer) thuis voelen. We werken actief aan het verbeteren van de *wijkveiligheid* door (woon)overlast en verloedering van de leefomgeving direct aan te pakken.

1.4 Resultaatverkenning

Het realiseren van deze doelstellingen vraagt om een integrale aanpak op meerdere fronten. We zien daarbij drie sporen waarlangs het uitvoeringsplan van deze bestuursopdracht kan worden uitgewerkt en uitgevoerd.

Spoor 1: Aanpakken en doorpakken

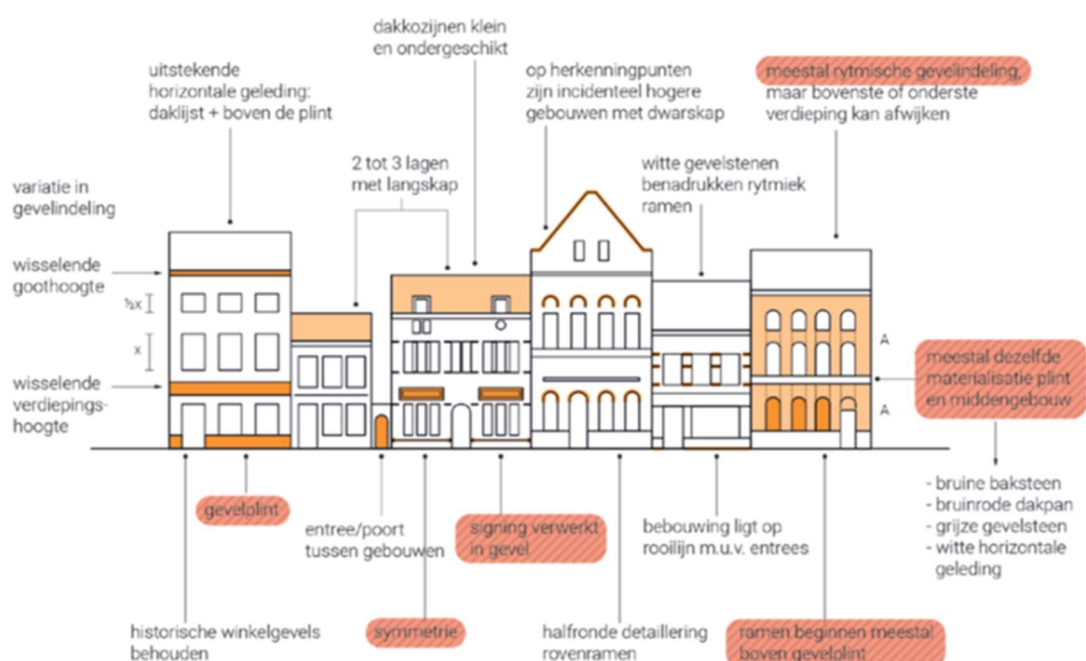
Binnen deze actielijn wordt ingezet op het tegengaan van verloedering van woningen en de leefomgeving en het onwenselijk gebruik van panden. Het college heeft reeds structureel extra capaciteit vrijgemaakt voor toezicht en het uitvoeren van controles. Toezicht in de straat geeft zicht

op onverklaarbare bedrijfsvoering en misstanden. Maar er is meer nodig. We intensiveren de interne samenwerking tussen de domeinen ruimtelijke ontwikkeling, fysieke omgeving en veiligheid. Het doel is om een actueel, compleet en overzichtelijk beeld te hebben van de aard en omvang van de problematiek in het plangebied op basis van individuele pandanalyses, inclusief de ingezette interventies. Op basis van dit actuele dossier zijn we beter in staat om strategische keuzes te maken bij het inzetten van vervolgmaatregelen.

De aanpak concentreert zich op de rotte plekken in het gebied Molenstraat, Hoogstraat, Brugstraat. We sturen op het strategisch verwerven van panden om zo het fundament te leggen voor gewenste ontwikkelingen onder spoor 2. Eigenaren van panden die al langdurig leegstaan worden met het juiste instrumentarium geactiveerd om te investeren in hun vastgoed en onderhoud en uitstraling van de panden te verbeteren. Malafide verhuurders worden hard aangepakt door hen op de huid te zitten. We actualiseren en optimaliseren hiervoor het juridisch instrumentarium dat we kunnen inzetten.

Spoor 2: Investeren en transformeren

Een stevige kwaliteitsimpuls voor het vastgoed en de openbare ruimte is nodig om de uitstraling en verblijfswaarde in dit gebied te verbeteren. De transformatie zet in op een geleidelijk proces van gentrification en waardeverhoging. De kwaliteit van de architectuur en de gemixte binnenstedelijke voorzieningestructuur vormt de basis voor een transformatie naar een hippe luxe woonbuurt waar mensen graag verblijven en zich veilig voelen. De uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit zijn vastgelegd in het Ontwikkelplan R.O.O.S.



Principes transformatie winkel- naar woonpanden, Molenstraat uit Ontwikkelplan R.O.O.S.

In het plangebied worden leegstaande winkelvoorzieningen getransformeerd naar woningen (tot op straatniveau), met een enkele maatschappelijke dienstverlening (hulpverlening, consultatiebureau, buurthuis, (volwassenen) onderwijs en overige functies zoals paramedische zorg, rouwkamer(s) en kleine ambachtelijke bedrijvigheid. Een transformatie van winkelpanden naar wonen of andere

voorzieningen betekent ook het herijken van de inrichting van de openbare ruimte. Vergroening van deze straten draagt bij aan een gewenst en aantrekkelijk leefklimaat met plekken om te verblijven en burens te ontmoeten. Voldoende parkeerplekken of openbaar vervoer binnen handbereik en een omgeving waar men veilig kan fietsen en wandelen. Inzet is daarom om de oude linten, aansluitend op de transformatie van de Wouwseweg, te transformeren in straten waar automobilisten te gast zijn.

De grote uitdaging voor de fysieke aanpak is het versnipperd particulier bezit. Om sturing te kunnen geven op de aanpak is het belangrijk om enerzijds positie te verkrijgen en anderzijds intensief samen te werken met goedwillende vastgoedeigenaren.

Spoor 3: Praten en promoten

Bewoners en ondernemers van de Molenstraat, Brugstraat en Hoogstraat zien liever vandaag dan morgen resultaat. Resultaten zijn echter niet altijd zichtbaar en kunnen om verschillende redenen ook niet altijd gedeeld worden. Daarom is het belangrijk om structureel en consequent met (een vertegenwoordiging van) bewoners in gesprek te zijn over de ontwikkelingen in dit gebied. Daarmee ontstaat voor bewoners, eigenaren en ondernemers ook de ruimte om zelf initiatieven te ontplooien en samen met gemeente op te pakken.



Inspiratiebeeld Brugstraat uit Roosendaal Natuurstad

Het gebied kampt met een fors imago probleem. De chique winkelstraten hebben niet meer de allure van vroeger en ook de stadsentree vanaf het Stationsplein is geen reclame voor de stad. Het is belangrijk om het beeld van een onveilige en onprettige buurt te keren. Dat doen we door inspiratiebeelden te delen over de toekomstige inrichting en uitstraling van de buurt en door een stimuleringsregeling in te zetten om jong ondernemerschap naar het gebied te trekken. We betrekken de buurt bij het terugbrengen en herbeleven van de allure van weleer via bijvoorbeeld cultuurprojecten.

1.5 Afbakening plangebied

Het Ontwikkelplan R.O.O.S. benoemt het transformeren van Molenstraat en Brugstraat als sleutelproject. In de afbeelding op de volgende pagina is de historische buurt Centrum-oud gearceerd weergegeven. Deze bestuursopdracht kijkt naar dit gehele gebied, waarbij de focus en inzet zich prioriteert op Molenstraat-Oost, het eerste gedeelte van de Hoogstraat en de Brugstraat vanaf de kruising tot aan het Stationsplein (op de kaart blauw gearceerd).

Met name in gesprek met bewonersgroepen in het kader van het leefbaarheidsplan zullen ook zaken aan de orde komen die buiten deze prioritering liggen, maar binnen het afgebakende plangebied. Eventuele nieuwe opgaven en projecten die hieruit voortkomen zullen in afzonderlijke projectvoorstellen onder deze bestuursopdracht worden voorgelegd aan bestuurlijk opdrachtgever, dan wel college en raad.



/visiekaart oude binnenstad

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- Aantrekkelijke tussenstratjes
- Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transitie
- Vergroenen van stadspleinen

Programma

- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogtecenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- Activeren van hoeken van de straat
- Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- Mogelijke mobiliteitshub
- Nieuwe voetgangersverbinding
- Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

1.6 Financien

In december is 14,7 miljoen subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds toegekend. Een deel van dit budget is bedoeld voor transformatie van de Molenstraat. Dit is verreweg onvoldoende om het gehele gebied Molenstraat, Hoogstraat en Brugstraat volledig aan te pakken. Het biedt wel een impuls, waarvan een positief signaal uitgaat richting bewoners en een impuls die ook andere partijen motiveert om in dit gebied te investeren. Volgens de aanvraag op het Volkshuisvestingsfonds zijn minimaal de volgende middelen beschikbaar gesteld voor aanpak van de Centrum-oud:

- Subsidie VHF: € 1.592.890
- Cofinanciering gemeente NPLV: € 682.667

Dit betreft een totaalbedrag aan beschikbaar gestelde middelen van **€ 2.275.557**. Daadwerkelijk beschikbaar budget hangt mede af van de ontwikkeling en realisatie van de andere projecten binnen het VHF, o.a. Westrand en Kalsdonk. In het budget zit binnen de activiteiten van de aanvraag enige flexibiliteit.

Naast deze middelen bedoeld voor inponding/ sloop/ nieuwbouw/ transformatie zijn **€ 429.000** aan incidentele middelen beschikbaar ten behoeve van uitvoering van het project. Deze middelen zijn vrij inzetbaar. Evenals de in 2024 nog te besteden middelen NPLV in de begroting **€ 400.000,-**

Benodigde middelen die voortkomen uit deze bestuursopdracht, die niet kunnen worden gedekt met deze middelen zullen worden voorgelegd aan college en indien nodig de gemeenteraad. In eerste instantie zal nadrukkelijk worden gekeken naar de lopende begroting en het slim combineren of anders inzetten van bestaande middelen.

1.7 Samenhang andere opgaven en projecten

De integrale bestuursopdracht 't oude Centrum komt voort uit prioriteit 2 Leefbare en veilige buurten en dorpen. Met deze bestuursopdracht levert de gemeente haar bijdrage aan de uitvoeringsstrategie Wijkveiligheid uit het Nationaal Programma Rosendaal. Centrum-oud is een van de buurten uit het NPR.

Het ontwikkelplan R.O.O.S., Rosendaal Natuurstad de Rosendaal Woonagenda zijn de geldende beleidskaders voor de uitwerking en uitvoering van deze bestuursopdracht. Daarnaast houden we rekening met de in ontwikkeling zijnde visie Rosendaal 2040 en de visie op mobiliteit. Medio 2024 zijn het Water Riolerings Programma (WRP) en het wijkuitvoeringsplan voor klimaatadaptatie vastgesteld.

In de directe omgeving van het plangebied spelen ontwikkelingen, waar afstemming wenselijk is. Bijvoorbeeld de ontwikkelingen rondom de herontwikkeling JUMBO, 'Stadsentree Van Beethovenlaan', Stationskwartier en de herontwikkeling van de locatie Dunantstraat 80.

Voorkomen waterbedeffect

Tenslotte is het belangrijk om verbinding te houden met de (regionale) ontwikkelingen rondom het thema arbeidsmigratie. De problematiek rondom verkamering en huisvesting van arbeidsmigranten wordt binnen de scope van deze bestuursopdracht repressief aangepakt door inzet van toezicht en handhaving en preventief door de transformatie van het vastgoed en de omgeving. Binnen de Taskforce Arbeidsmigratie ligt echter de opdracht om te voorkomen dat een waterbedeffect van deze problematiek richting andere gebieden in de stad plaatsvindt.

2. Aanpak

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanpak van de onder 1.4 genoemde sporen. Daarbij wordt voor zover dat mogelijk is een inschatting gemaakt van een mogelijke fasering van werkzaamheden, benodigde capaciteit en inzet van financiën. In de paragraaf organisatie wordt aangegeven hoe de bestuurlijke afstemming en besluitvorming is georganiseerd.

In het onderstaande overzicht zijn actielijnen benoemd met concrete resultaten, aangevuld met een suggestie voor de benodigde ambtelijke capaciteit op basis van expertise.

2.1 Maatregelenprogramma

Binnen de drie sporen uit paragraaf 1.4 liggen een aantal maatregelen voor de korte en de lange termijn. In samenhang dragen deze maatregelen bij aan het realiseren van de gewenste doelstellingen.

Spoor 1: Aanpakken en doorpakken

- Intensief en integraal toezicht op kamerverhuur, leegstand, bouw- en woningtoezicht
- Het verkennen van de mogelijkheid tot het intrekken van in het verleende bouwvergunningen waar geen uitvoering aan wordt gegeven.
- Opstellen pandanalyse en ondermijningsbeeld¹ en opzetten van integrale dossiervorming
- Actualisatie van beschikbare bestuurlijke maatregelen. Aanpassen van regelgeving en het toepassen ervan.
- Het implementeren van de leegstandsverordening en handhaven hierop.
- Het professioneel en financieel ondersteunen van pandeigenaren in een transformatie van winkel naar wonen of het verduurzamen van vastgoed met bestemming wonen.
- Samen met pandeigenaren sturen op instroom van nieuwe, veerkrachtige bewoners.

Spoor 2: Investeren en transformeren

- Het opstellen van een verwervingsstrategie voor de langere termijn.
- Het opzetten van een samenwerkingsalliantie van (lokale) ontwikkelaars, die bereid zijn te investeren in het gebied.
- Het opstellen van een ruimtelijk beleids- en toetsingskader voor gebied Molenstraat, Hoogstraat, Brugstraat en op basis hiervan herijken van het bestemmingsplan.
- Het opstellen van een herinrichtingsplan openbare ruimte

Spoor 3: Praten en promoten

- 1 op 1 contacten met ondernemers in het gebied. Waar nodig ondersteunen en stimuleren in goed ondernemerschap. Ondernemers een voorbeeldfunctie laten vervullen.
- Het actief inzetten van stimuleringsregeling voor startende ondernemers, gecombineerd met wonen.
- Actief netwerk opzetten van ondernemers en bewoners. Zij worden de dragers van de boodschap en de aanpak en profiteren hier het meeste van. Communicatie is gericht op het actief en langjarig betrekken van deze groepen.

¹ een bundeling van signalen en fenomenen van criminele aanwezigheid en activiteiten binnen een bepaald geografisch gebied.

- Samen met bewoners een leefbaarheidsplan opstellen. Bewoners hebben hierin het initiatief. Gemeente faciliteert.
- Communicatiecampagne opstarten
- Buurtevenementen (kunst en cultuurprojecten) organiseren

2.2 Planning

Het transformeren van het plangebied vraagt een langjarige inzet. De inzet van deze bestuursopdracht is gekoppeld aan de looptijd van de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds, zijnde 10 jaar na toekenning (2023). Het is echter niet mogelijk om zo ver vooruit te kijken als het gaat om resultaten en de inzet die dat vraagt. Bovendien begeven we ons na 2026 in een nieuwe bestuursperiode, waarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk vragen om andere accenten. Om die reden beschouwen we deze bestuursopdracht als een dynamische opdracht, die zich op basis van opgedane ervaringen, voortschrijdend inzicht en opgeleverde resultaten steeds opnieuw aanvult met nieuwe maatregelen en een bijbehorende planning. Hiervoor is frequente afstemming voorzien tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer. We kijken daarbij steeds een, maximaal twee kwartalen vooruit in het benoemen van concrete acties en resultaten.

Actie	Gereed in	Product
Inrichten projectorganisatie	Q42024	--
Kredietvotatie middelen VHF	Q42024	Raadsvoorstel
Informatiebijeenkomst bewoners en stakeholders	Q42024	--
Evaluatie huidig intensief toezicht, opzet pandbrigade	Q12025	Raadsmededeling
Opstellen Pandanalyse en ondermijningsbeeld	Q42024	--
Opstellen Leegstandsverordening	Q42024	Raadsvoorstel
Implementatie Handhaving Leegstandsverordening, irt opzet pandbrigade	Q42024	--
Opstellen Communicatieplan	Q42024	Raadsmededeling
Opstellen Stimuleringsregeling jong ondernemerschap	Q32025	Raadsvoorstel
Opstellen beleids- en toetsingskader RO	Q12025	Raadsmededeling
Opstellen voorlopig ontwerp openbare ruimte	Q12025	Raadsvoorstel
Jaarplanning 2025	Q12025	Raadsmededeling

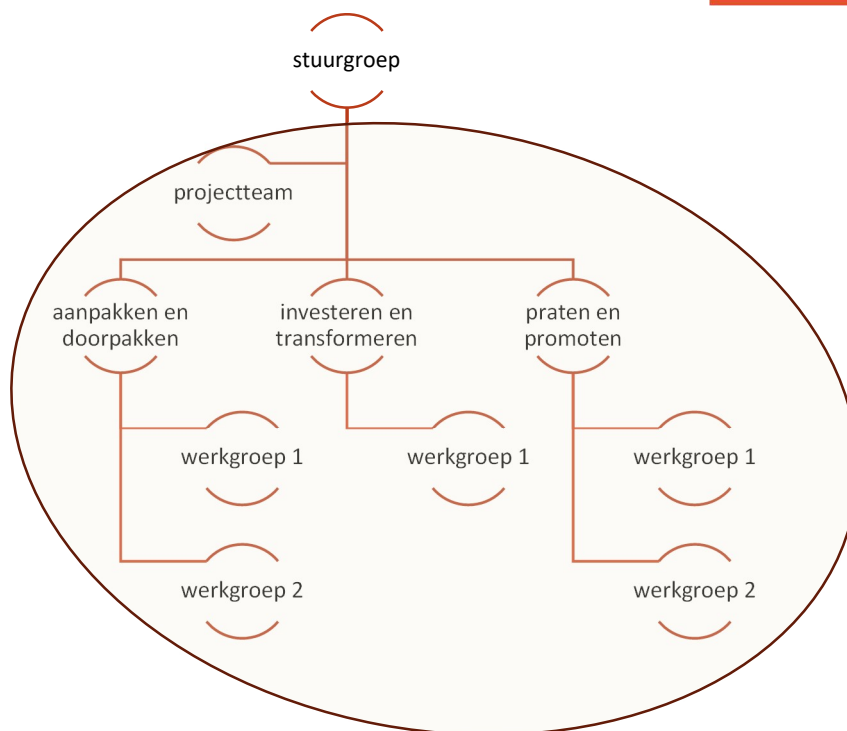
2.3 Organisatie

Het college heeft besloten tot het opstellen van een integrale bestuursopdracht onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouder Van der Star (leefbaarheid). Omdat ook de externe financiering onderdeel uitmaakt van het NPR, is het advies om deze bestuursopdracht onder de vlag van het NPR te laten uitvoeren. De programmamanager NPR is in deze de ambtelijk opdrachtnemer en (gemandateerd opdrachtgever) voor de projecten die als onderdeel van de bestuursopdracht worden uitgevoerd. De programmamanager NPR vormt samen met de ambtelijk trekkers van de verschillende deelprojecten een kernteam, aangevuld met expertises financiën en communicatie. De programmamanager NPR rapporteert de voortgang in een stuurgroep waarin bestuurlijk opdrachtgevers en directie zijn vertegenwoordigd, aangevuld met bestuursadvies.

Uitvoering van deze bestuursopdracht vraagt voortvarende bestuurlijke besluitvorming over meerjarige inzet en investeringen vanuit de gemeente en om intensieve samenwerking met andere investeerders en bewoners in het gebied. Het is daarom noodzakelijk een team samen te stellen van uitsluitend spelers die met passie, creativiteit en doorzettingsvermogen aan de slag willen met de opgaves in dit gebied. Een team dat zichtbaar is voor bewoners en ondernemers en continu in direct

contact staat met (een vertegenwoordiging van) hen. Projecten worden in diverse werkgroepen uitgewerkt.

Integraliteit op inhoud en proces wordt geborgd door frequente afstemming in het daartoe ingerichte afstemmingsoverleg waarin alle werkgroepen vertegenwoordigd zijn en collega's vanuit andere disciplines of aanpalende projecten kunnen aansluiten.



Overlegfrequentie

Overleg	Frequentie
Stuurgroep	1x per 8 weken
Breed afstemmingsoverleg	1x per 8 weken
Projectteam	1x per 2 weken
Werkgroepen	In overleg
Ambtelijk opdrachtgever/ ambtelijk opdrachtnemer	1x per 2 weken

2.4 Begroting

In paragraaf 1.6 is aangegeven welke middelen op dit moment beschikbaar zijn voor uitvoering van deze bestuursopdracht. De inzet van de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen enkel besteed worden binnen de kaders van de toegekende subsidieregeling. Deze middelen zijn bedoeld voor inponding, transformatie, renovatie, verduurzaming van panden en een deel voor aanpassing van de openbare ruimte als gevolg daarvan. Een beperkt deel kan worden ingezet ten behoeve van projectkosten. De lokale middelen zijn vrij in te zetten, met de kanttekening dat deze middelen eenmalig beschikbaar zijn.

Binnen de huidige formatie is er geen of onvoldoende ruimte om uitvoering te geven aan deze bestuursopdracht. Daarom is binnen de begroting in deze opdracht rekening gehouden met uitbreiding van de volgende formatie:

- 1 fte Gebiedsmanager, verantwoordelijk voor RO projectmanagement en stakeholdermanagement extern
- Uitbreiding 2 fte integraal toezicht en uitvoering Leegstandsverordening door te ontwikkelen tot een Pandbrigade
- 0.5 fte communicatiemedewerker/-adviseur, verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoering van communicatiecampagne en bewonersparticipatie

De kosten hiervan zijn opgenomen in het onderstaande overzicht.

Activiteit	Kosten 2024	Kosten 2025	Kosten 2026
Inzet formatie projectorganisatie (gebiedsmanager)	50.000,-	150.000,-	150.000,-
Uitbreiding formatie integraal toezicht (Pandbrigade)	-	140.000,-	140.000,-
Opstellen beleids- en toetsingskader ruimtelijke ontwikkelingen en voorlopig ontwerp openbare ruimte	60.000,-	-	-
Communicatie (formatie + middelen)	10.000,-	80.000,-	80.000,-
Kosten bouwtechnische inspecties en taxaties	10.000,-	20.000,-	20.000,-
Bewonersinitiatieven/ proeftuinen	10.000,-	100.000,-	100.000,-
Uitvoering verwervingsstrategie	PM	PM	PM
Totaal	140.000,-	490.000,-	490.000,-

2.5 Risico's en beheersmaatregelen

Risico	Beheersmaatregelen
Onvrede bij bewoners en andere stakeholders over het uitblijven van (zichtbare) resultaten	Consequent blijven communiceren over wat we doen, op inhoud en op proces. Ook als iets niet lukt of anders loopt dan verwacht.
Tegenstrijdige plannen en/ of kaders worden niet tijdig gesignaleerd	Integrale afstemming binnen de organisatie. O.a. middels Omgevingskamer en Regiekamer
Financiële opgave blijkt groter dan de beschikbare middelen	In afstemming tussen college en gemeenteraad temporiseren of herprioriteren van opgaven binnen de meerjarenbegroting en actief onderzoeken van mogelijkheden voor externe financiering.