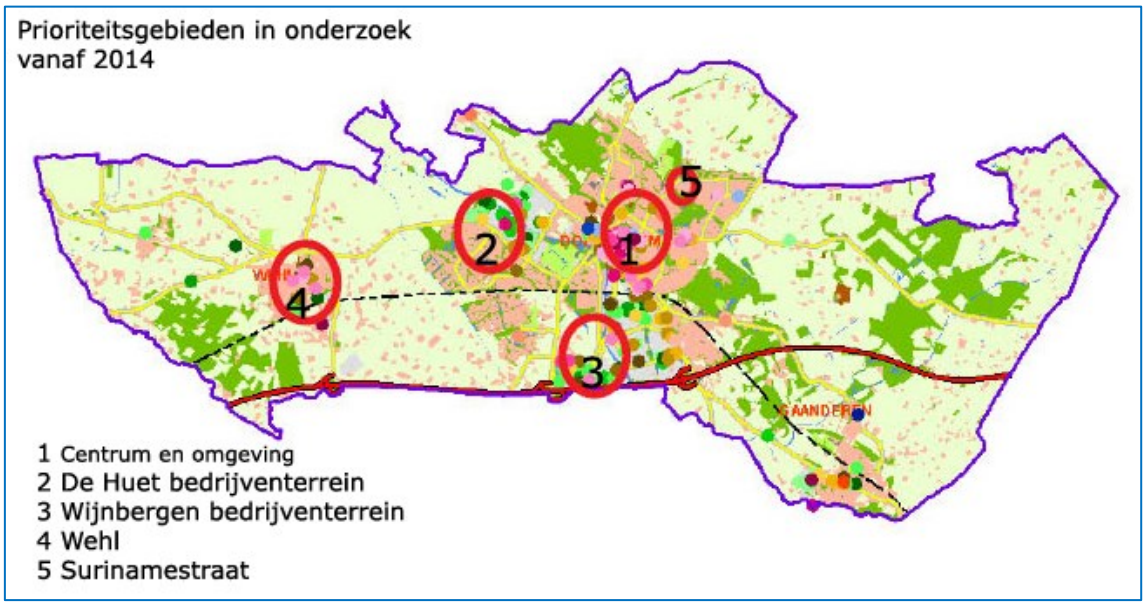
Bijlage 1 Prioriteitsgebieden in onderzoek (2014)

Behorend bij b&w besluit: Stimuleringsgebieden transformatie en doorontwikkeling

Inleiding

Mei 2014 is de kaart *prioriteitsgebieden in onderzoek* tot stand gekomen. Deze is opgenomen in de voortgangsrapportage aanpak leegstand (b&w besluit 2 december 2014). De kaart is gemaakt op basis van de cijfermatige inventarisatie van de leegstand. In de genummerde gebieden golden de hoogste leegstandspercentages. Het was op dat moment niet duidelijk wat de inhoudelijke consequenties waren van deze hogere leegstandspercentages. De kaart (afbeelding 1) was de eerste stap naar inhoudelijk onderzoek voor de aangewezen gebieden.

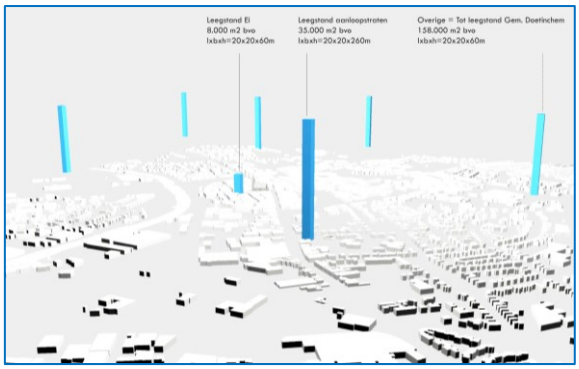


Afbeelding 1

Uitkomsten onderzoek naar te onderzoeken prioriteitsgebieden

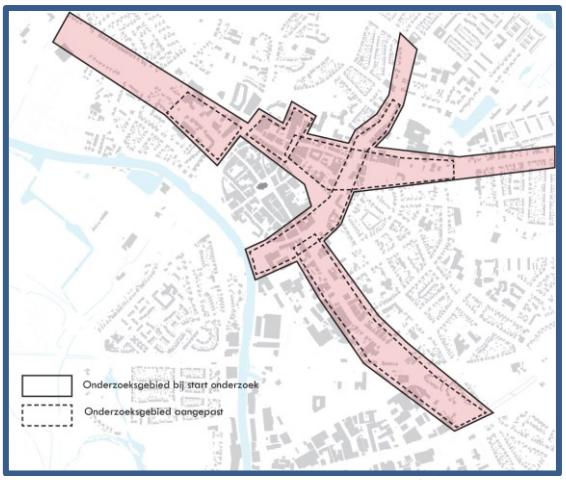
1. Centrum en omgeving
   Meer gedetailleerd onderzoek heeft opgeleverd dat de leegstand in het Ei relatief meevalt ten opzichte van het gebied daaromheen (afbeelding 2). Ook is er nog geen sprake van verloedering als gevolg van leegstand. Toch is er de afgelopen twee jaar voor de aanpak van de leegstand veel aandacht geweest en die aandacht is nog steeds nodig. Ambtelijke en bestuurlijke gesprekken hebben er voor gezorgd dat betrokkenheid bij het onderwerp bij eigenaren en ondernemers sterk is toegenomen. Vastgoedeigenaren stellen zich actief op in het vinden van nieuwe gebruikers en slaan steeds vaker de handen ineen in plaats van elkaar te beconcurreren. Er wordt door de gemeente gekeken naar oplossingen die vestiging in Doetinchem aantrekkelijker maakt (openbare ruimte, beleving), er is een pop up werkgroep opgericht om winkels ook tijdelijk in te

kunnen vullen en de eigenaren investeren zelf ook door huren te verlagen, kortere contracten aan te bieden en soms zelfs te investeren in startbudgetten en/of voor de nieuwe huurder noodzakelijke verbouwingen. Terwijl de landelijke trend een snelle toename van de leegstand in de detailhandel laat zien, valt dat in Doetinchem (nu) nog mee, maar er is geen enkele garantie dat dat zo blijft. Doetinchem is het als centrumgemeente aan zichzelf en de rest van de regio verplicht om hoog in te zetten op de centrumfunctie en daarin is de aanpak van de leegstand in de kern één van de belangrijke agendapunten.

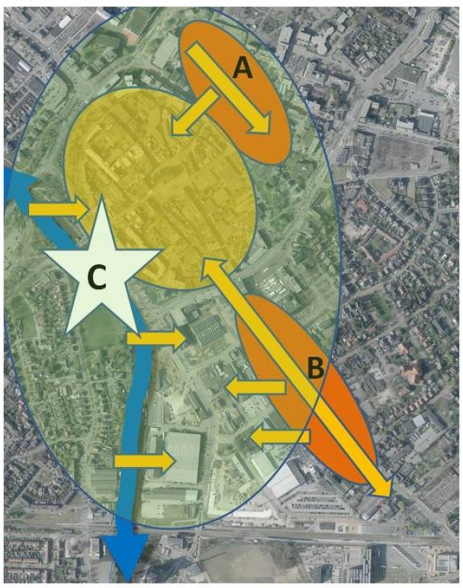


Afbeelding 2 – bron 2015

In 2015 is er uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanloopstraten rondom het Ei (afbeelding 3). Dit heeft in beeld gebracht dat er nu al een overmaat aan vierkante meters is ten opzichte van beschikbare functies. Deze situatie zal naar verwachting alleen maar verergeren. Het potentieel toe te voegen functioneel aanbod is klein en daarmee slechts een oplossing voor een deel van de aanloopstraten en/of bijzondere gebouwen.
Op basis van het onderzoek is besloten tot de start van het project Centrumomgeving (afbeelding 4). Dit project concentreert zich op de Terborgseweg en de Veentjes en omgeving. De keuze viel op deze aanloopstraten vanwege het belang van de functie (Terborgseweg als verbinding van station naar Ei) en de combinatie van investeringen en risico's (in de Veentjes is al veel geïnvesteerd en dreigt toch verloedering). Naar verwachting volgt besluitvorming over de projectresultaten in het voorjaar van 2017.



Afbeelding 3



Afbeelding 4

2. De Huet bedrijventerrein

De eerste quickscans hebben opgeleverd dat de leegstand op het bedrijventerrein De Huet samenging met verloedering en sociale onveiligheid. In 2015 heeft er een participatief project plaatsgevonden wat heeft geresulteerd in voorstellen voor revitalisatie van het terrein. Het uitvoeringsplan heeft zich vooralsnog beperkt tot aanpak van de openbare ruimte. Tegelijkertijd zijn er enkele saneringen doorgevoerd door individuele eigenaren en is de handhaving van de openbare orde opgevoerd. Momenteel zijn er geen nijpende problemen die vragen om een bredere aanpak. De leegstand is licht afgenomen, mede door het meewerken aan de vestiging van functies die van oorsprong niet thuishoren op een bedrijventerrein. De ontwikkelingen op het bedrijventerrein worden nu gemonitord. Het is niet ondenkbaar dat er op termijn opnieuw moet worden ingegrepen omdat ook voor de bedrijventerreinen geldt dat er meer beschikbare vierkante meters zijn dan functies om deze in te vullen.

3. Wijnbergen bedrijventerrein

Onderzoek heeft opgeleverd dat de leegstand op dit bedrijventerrein cijfermatig weliswaar aanzienlijk is, maar dat er geen nadelige gevolgen zichtbaar zijn zoals verloedering en sociale onveiligheid. Eigenaren van de leegstaande panden oefenen voldoende controle uit en onderhouden hun panden zoals het hoort. Wel is er enige zorg geweest over het ongeoorloofd invullen van bedrijfspanden met kantoorfuncties. Hier is met alle betrokkenen over gesproken wat heeft geleidt tot heldere afspraken voor de toekomst. De ontwikkelingen op het bedrijventerrein worden gemonitord.

4. Wehl

Op verzoek van team leegstand heeft de wijkregisseur van Wehl een eerste inschatting gemaakt van de inhoudelijke gevolgen van de wat hogere leegstandscijfers. Daar kwam uit naar voren dat de gevolgen nog niet zichtbaar waren (2015). Het grootste zichtbare probleem, de voormalige graansilo aan de Raphaëlstraat, is geen probleem meer. Het pand is gerestaureerd en deels herbestemd. De andere leegstaande panden verkeren nog in goede conditie en worden ook lang niet altijd herkend als leegstaand pand omdat er bijvoorbeeld gordijnen voor de ramen hangen en alles er netjes uit ziet. In 2016 is het signaal van de dorpsraad opgepakt, dat de leegstand een bedreiging vormt voor de levensvatbaarheid van het dorp. Er is een onderzoek uitgezet naar mogelijkheden om stedelijke herverkaveling in te zetten als instrument, maar dit is in een vroeg stadium verworpen door de direct betrokkenen. In plaats daarvan is in drie maanden tijd bekeken welke korte termijn acties mogelijk zijn om een impuls te geven aan de leefbaarheid van het dorp. Er wordt nu bekeken wat het vervolg daarop moet zijn. Duidelijk is, dat direct betrokkenen er alles aan willen doen om hun dorpskern te versterken.

5. Surinamestraat

De concentratie van leegstand in de Surinamestraat ging lange tijd samen met verloedering en sociale onveiligheid. Na jaren van onderhandeling tussen gemeente en direct betrokkenen is er nu een oplossing gevonden voor de meest schrijnende plekken. Dit heeft geresulteerd in sloop, nieuwbouw en de aanpak van de openbare ruimte. Het is niet zo dat alle leegstand daarmee is opgelost, maar het is niet langer een zorgwekkende situatie. De ontwikkelingen in de Surinamestraat worden gemonitord.

Samenvatting

Alle te onderzoeken prioriteitsgebieden zijn onderzocht en voor elk van gebieden is een aanpak in gang gezet. Voor 1 (centrum en omgeving) geldt heel nadrukkelijk dat we er nog niet zijn en dat de ingeslagen weg om een vervolg vraagt. Dit is verder gedefinieerd in het besluit *Stimuleringsgebieden transformatie en doorontwikkeling* en de bijbehorende bijlage 2. Voor het centrum van Wehl wordt nader onderzocht welke kansen er nog liggen voor verbetering. Voor de overige gebieden geldt dat ontwikkelingen worden gemonitord.