

Experimenten met stedelijke herverkaveling in krimpgemeenten

Erfgoed kan profiteren van vastgoedruil

Winterswijk en Balk hebben meer gebouwen dan gebruikers om ze te vullen. Om de leegstand te verkleinen en voorzieningen op de beste plekken te concentreren, experimenteren beide gemeenten met het herverkavelen van vastgoed. De herbestemming van leegstaande monumenten komt daardoor dichterbij.

Het oude belastingkantoor in Winterswijk staat al jaren leeg. Er is wel gezocht naar een nieuwe gebruiker, maar geen enkel bedrijf bleek in staat om tot een sluitende businesscase te komen. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gooit het daarom over een andere boeg. Ze wil met de sloop van het kantoor een 'vastgoedcarousel' in gang zetten, waarbij overbodige panden uit de markt verdwijnen en de vraag naar vierkante meters zich concentreert op de beste locaties. 'Met de pilot willen we kijken of het Rijk zijn overtollige vastgoed ook strategisch kan inzetten voor het beter functioneren van een dorp of stad', licht Jonel Nugteren (RVB) toe.

Het gemeentebestuur van Winterswijk is enthousiast over het plan. Ze schaalde het experiment op tot een plan voor stedelijke herverkaveling op vier locaties met veel leegstand en versnipperd eigendom. In een intensieve brainstorm ('charette') verkenden ruim zeventig bewoners, vastgoedeigenaren, potentiële investeerders en creatieve geesten de kansen van het project. Dat leidde tot zeven potentiële ruildeals die de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Winterswijk sterk verbeteren. Als het ruilplan in zijn geheel wordt uitgevoerd, verdwijnt driekwart van de plaatselijke leegstand, krijgt het dorp er twee hectare aan groen bij en worden drie monumentale gebouwen van de ondergang gered.

Kerk weer gebedshuis

Over twee van de vijf ruildeals waaraan de

gemeente nu werkt, is al overeenstemming bereikt. Ze spelen rond het Eucalyptapark, een campusachtig gebied in het centrum met enkele moderne bankkantoren en een handvol historische gebouwen uit de jaren dertig. Een deel van deze panden staat leeg, waaronder het raadhuis en een voormalige kerk, die als poppodium en jongeren centrum dienst deed. Voor het eerste gebouw denkt de gemeente nog na over een nieuwe bestemming, maar Eucalypta wordt binnenkort weer als religieus centrum in gebruik genomen. De herbestemming is het resultaat van een vastgoedruil waarbij Stichting Welzijn Winterswijk het kerkgebouw inwisselt voor een voormalige kantine en de kleedkamers van de lokale voetbalclub die nu nog in bezit van de gemeente zijn. Het gemeentebestuur ruilt op haar beurt de kerk weer met het huidige pand van de evangelische gemeente Spoorzicht, die haar intrek neemt in Eucalypta. Bovendien heeft de gemeente enkele lokale vastgoedeigenaren het aanbod gedaan om hun bouwkael naast de kerk in te wisselen voor een andere ontwikkellocatie in Winterswijk. In combinatie met de sloop van een naastgelegen gymzaal kan zo de versnipperde openbare ruimte rondom Eucalypta ingrijpend worden opgeknapt.

Vóór de zomer hoopt projectleider Robert Lautenbach van de gemeente de ruildeals rond het Eucalyptapark financieel en juridisch helemaal afgerond te hebben. De plannen zorgen nu al voor een nieuwe dynamiek in



het gebied: het karakteristieke maar leegstaande pand van de Rabobank is onlangs verkocht aan een ondernemer die er kantoor gaat houden, en in een nieuw penthouse bovenop het gebouw gaat wonen. ‘Stedelijke herverkaveling is geen wondermiddel. Het werkt alleen bij langdurige leegstand en private investeerders moeten bereid zijn om te investeren. Maar er kan zo op een plek wel een soort van kruisbestuiving ontstaan’, stelt Jonel Nugteren.

Dorpshuis als dominosteen

Vanuit die gedachte werken de gemeente en een groep bevlogen inwoners van het Friese Balk aan de opleving van de oude dorpskern. Het plaatsje heeft maar liefst 33 rijksmonumenten, waarvan een deel leeg staat. Plaatselijk Belang Balk Vooruit trok aan de bel en kreeg het voor elkaar om een adviesbureau onderzoek te laten doen naar de mogelijkheden van stedelijke herverkaveling. Die

adviseerde om veel moderne panden te slopen en zoveel mogelijk voorzieningen naar de

De plannen zorgen nu al voor nieuwe dynamiek in het gebied

historische monumenten te verhuizen, maar dat vindt voorzitter Wytze Bouma van de dorpsorganisatie te rigoureuus. Hij is het wel met de onderzoekers eens dat het dorpshuis een cruciale rol speelt in de wens om zoveel mogelijk functies in het centrum te concen-

▲ *Voormalige kerk Eucalypta in Winterswijk wordt weer als religieus centrum in gebruik genomen.*
Beeld RCE

»

Het historische Balk kent 33 rijksmonumenten waarvan een deel leeg staat. Stedelijke herverkaveling moet uitkomst bieden.
Beeld RCE



treren: 'Het huidige gebouw is verouderd en staat bovendien op de verkeerde plek. Als het dorpshuis verhuist, kan er een domino-effect ontstaan dat de oude kern versterkt.'

Met steun van de gemeente onderzoekt een kwartiermaker op dit moment verschillende opties voor de herverkaveling. Voor de financiering van de plannen kijkt Bouma naar de gemeente en de provincie. Of die bereid zijn om in het project te investeren, is onzeker. Ook zal de huidige exploitant van het dorpshuis akkoord moeten gaan met een verhuizing. Vooralsnog ziet hij die niet zitten. Toch houdt Bouma goede hoop dat via stedelijke herverkaveling belangrijke dorpsvoorzieningen een betere plek in Balk kunnen krijgen en daarmee kunnen overleven: 'Als we niets doen, vallen er op termijn allerlei functies weg.'

Erfgoed en ruimte

Nederland verandert voortdurend. Hoe houden we het karakter van ons land zichtbaar? In het programma Visie Erfgoed en Ruimte (VER) zet de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed samen met andere partijen in op ruimtelijke ordening vanuit cultuurhistorische inspiratie. ROMagazine doet er verslag van. Ontdek ook op www.erfgoedenuimte.nl hoe cultureel erfgoed de basis is voor kwaliteit in ruimtelijke opgaven.

Lusten en lasten verdelen

Programmaleider Frank Buchner van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) vindt de experimenten in Winterswijk en Balk belangrijk. Ze kunnen meer inzicht geven in de rol van stedelijke herverkaveling bij de transformatie van erfgoed in steden en dorpen. Hoewel hij voor overheden allerlei moge-

'Krimp is een probleem van ons allemaal'

lijkheden ziet om via een herverdeling van budgetten de vastgoedpositie van monumenten te versterken, zal het kweken van voldoende commitment bij eigenaren niet gemakkelijk zijn: 'De ruilverkaveling in de landbouw is pas gaan lopen toen boeren verplicht werden om mee te doen. Bovendien werd een ieders bedrijfsvoering er gemakkelijker door; winst dus voor iedereen. Dat is bij stedelijke herverkaveling nog geen uitgemaakte zaak. Het Rijksvastgoedbedrijf moest in Winterswijk flink afboeken en heeft de sloop van het belastingkantoor betaald. Het zou beter zijn als de lusten en lasten van een vastgoedcarrousel eerlijk worden verdeeld over de partijen. Krimp is een probleem van ons allemaal.'