



Verlag digitale werksessie Omgevingsvisie op 27 mei 2020

Gesprekstafel Veranderingen in kernen

Vertegenwoordigers van Mooi Noord-Holland, Gehandicaptenplatform Schagen, Ondernemersfederatie Schagen (OFS), inwoner Warmenhuizen nemen deel aan de gesprekstafel. Een aantal raadsleden is als toehoorder aangesloten.

1^e vraag: Als er panden vrijkomen in een kern zoals een school of een (agraris)ch bedrijf, wat is dan een goede functie en wat zijn goede voorwaarden? (Voorbeelden zijn: Paintballcentrum in een voormalige schuur, kringloopcentrum, monumentale dorpskerk waar een horecabedrijf in is gevestigd en de voormalige school de Bijenkorf.)

Het is moeilijk om op voorhand aan te geven wat een passende functie voor een leegstaand gebouw is en wat niet. De gemeente moet afhankelijk van de locatie en de situatie bekijken welke functie passend is voor het betreffende pand. Een paintballcentrum is bijvoorbeeld een heel passende functie voor een leegstaande loods in een landelijk gebied, maar is minder geschikt in een centrum. Ook is het belangrijk om te weten aan welke functie behoefte is in een bepaalde kern. De meeste deelnemers aan het gesprek zien woningbouw in veel gevallen als een goede functie, vanwege het vermeende gebrek aan woningen in de gemeente. Een leegstaand gebouw kan dus een mooie oplossing zijn om het woningtekort op te vullen.

Tevens geven de deelnemers aan dat het mooi is wanneer bij de nieuwe functie een stukje historie en geschiedenis terugkomen in het ontwerp. In het geval van bijvoorbeeld herbestemming van een oude melkfabriek is het heel goed mogelijk om de schoorsteen te behouden en terug te laten komen in het nieuwbouwontwerp (in geval van een woningbouwontwikkeling). Op die manier blijft de oude functie nog als zodanig herkenbaar.

Het is ook belangrijk om te kijken naar de kwaliteit van het bestaande gebouw, ook al is dat niet direct herkenbaar. Een loods kan bijvoorbeeld op een bepaalde manier ook kwaliteit hebben. Industrieel erfgoed heeft een bepaald karakter dat geschikt is voor herbestemming van verschillende functies. Herbestemming is een goede manier om karakter, sfeer en herinneringen van een gebouw of plek te behouden. En er zijn tegenwoordig heel veel goede voorbeelden van hoe dat op een succesvolle manier kan.

In veel gevallen zijn juist de oudere panden geschikt voor nieuwe functies.

Op de vraag of een nieuwe functie zichzelf moet kunnen bedruipen, daar zijn de deelnemers het wel over eens. Een nieuwe functie moet bij voorkeur een particulier initiatief zijn dat niet afhankelijk is van overheidsmiddelen. De gemeente kan wel een faciliterende rol spelen, bijvoorbeeld door mogelijkheden binnen het bestemmingsplan te creëren of infrastructurele voorzieningen te regelen. Er zijn mooie voorbeelden te noemen van bijvoorbeeld een trampolinehal of restaurant in een historisch pand. Het is niet passend als de gemeente een horecaondernemer steunt bij een herbestemming. De gemeente kan wel bijdragen bij een herbestemming wanneer een pand een publieke functie krijgt. Dat is dan wellicht een uitzondering op de regel. Ook kan de gemeente in het geval van een monument of historisch pand een bijdrage leveren aan de onderhouds- en de instandhoudingskosten van het gebouw of wanneer er gebouwoonderdelen vervangen of gerestaureerd moeten worden.

Een aantal voorbeelden van herbestemming die zijn genoemd:

Oude Theresiaschool Warmenhuizen, oud gemeentehuis Harenkarspel, loods van Bejo zaden in Warmenhuizen, kerkgebouw herbestemd tot trampolinehal in Hilversum.

Eindconclusie:

- Het is moeilijk om op voorhand randvoorwaarden mee te geven omdat het **afhankelijk is van de locatie** en het gebouw, wat een passende functie is, en waar behoefte aan is.
- Vanwege het woningtekort zou in veel gevallen gestuurd kunnen worden op herbestemming naar **woningen**.
- Een andere randvoorwaarde is om bij herbestemming de **historie van het gebouw** en de oude functie terug te laten komen in het nieuwe ontwerp, zodat de geschiedenis van het pand als zodanig **herkenbaar blijft**.
- Herbestemming kan op veel manieren karakter en sfeer geven en ervoor zorgen dat **herinneringen worden behouden**.
- Bij voorkeur een **particulier initiatief** dat zichzelf moet kunnen bedruipen. Overheidssteun enkel bij publieke functies.
- De gemeente kan wel een **faciliterende rol** spelen om de plannen mogelijk te maken en een bijdrage leveren aan instandhoudingskosten bij een historisch pand.

2^e vraag: Als winkels lange tijd leeg staan, wat is dan een goede functie en wat zijn goede voorwaarden?

Leegstand in combinatie met een krimpgemeente is een groot probleem. Leegstand van winkels speelt zeker ook in de gemeente Schagen en OFS maakt zich daar wel zorgen over, omdat door leegstand verloederend kan optreden. Belangrijk is om te voorkomen dat er meerdere winkels bij elkaar leeg komen te staan, zodat er bezoekers naar die winkelstraat blijven komen. Indien het niet mogelijk is om een nieuwe winkel in een winkelpand te vestigen, dan is het vooral belangrijk om een nieuwe functie in het pand te krijgen om daarmee leegstand te voorkomen. Ook als dat betekent dat er daardoor andere functies in moeten komen, zoals kantoren of mediabedrijfjes. Horecagelegenheden zijn in veel gevallen goed mogelijk in voormalige winkelpanden. Wonen in winkels op de begane grond wordt door alle deelnemers als een niet passende invulling van leegstaande winkelpanden genoemd. Een woonfunctie sluit het pand af, waardoor er geen interactie meer met de straat is. Wonen moet daarom de laatste optie zijn. In dorpskernen is hier wel een uitzondering op te maken. In het verleden zijn voormalige bakkerswinkels tenslotte ook vaak woningen geworden. Een gemeente kan ook een winkelgebied gecontroleerd laten krimpen. Dit kan gebeuren door 'herschikken', bijvoorbeeld door te stimuleren om winkels van de buitenranden naar de hoofdwinkelstraat/-straten te verplaatsen. De gemeente kan de rol op zich nemen om hier sturing aan te geven. Functies die je absoluut niet zou willen in winkels zijn coffeeshops. Alle deelnemers zijn het daarmee eens.

Eindconclusie:

- Voorkomen dat meerdere winkels vlakbij elkaar leeg staan, om de aanloop (traffic) naar die winkelstraat te blijven stimuleren.
 - Andere functies zoals kantoren of mediabedrijfjes zijn in principe mogelijk als daarmee leegstand kan worden voorkomen.
 - Horeca in winkelstraten is passend.
 - Wonen in winkels heeft niet de voorkeur. Dorpskernen zijn daarop wel de uitzondering.
 - Een gemeente kan een leidende rol spelen in het herschikken van winkels van de buitenranden naar de hoofdwinkelstraat.
 - Functies als coffeeshops zijn bij voorbaat uitgesloten.
-

