



ONDERZOEK HERVERKAVELING CENTRUM BALK

EINDRAPPORT



Inhoud

1. INLEIDING	6
2. BESCHRIJVING WERKZAAMHEDEN	8
3. UITKOMST WERKZAAMHEDEN	10
4. SCENARIO'S	17
5. FINANCIEN	26
6. AFWEGINGEN EN RISICO'S.....	28
7. ADVIES	32
8. SCHEMATISCH PLAN VAN AANPAK	34
9. BIJLAGEN	36

Samenvatting

Balk is een dorp gelegen in de gemeente de Friese Meren. Het dorp heeft circa 3.800 inwoners. Het is een dorp gelegen aan het Slotermeer en het heeft qua voorzieningenaanbod een regiofunctie.

In Balk staat een aantal panden in en nabij het centrum leeg. Naar verwachting zal een deel van de huidige gebruikers in de toekomst (deels) verdwijnen en ook ruimte achter laten. Een deel van deze panden bevindt zich op prominente plekken in het dorp. Hierdoor staat de leefbaarheid van het dorp onder druk.

Kenniscentrum Herbestemming Noord heeft onderzoek verricht naar de huidige situatie in Balk. Onderzocht is wat de huidige leegstand is, welke leegstand er in de toekomst te verwachten is en of er mogelijk nieuwe invullingen gegeven kunnen worden aan die panden. Ook de ruimtelijke kwaliteit van Balk is in kaart gebracht. Daarnaast is gekeken naar de partijen die een rol kunnen spelen bij de uitvoering.

Op basis van alle verkregen informatie en kansen en bedreigingen die er zijn voor het dorp zijn er 4 scenario's opgesteld. Van elk

scenario zijn de te volgen stappen beschreven om tot het eindbeeld te komen. Van elk scenario is een schets gemaakt van het eindbeeld en de scenario's zijn financieel doorgerekend. Vervolgens zijn alle scenario's tegen elkaar afgewogen. Elementen die zijn meegenomen in de afweging zijn de ruimtelijke kwaliteit, de economische dynamiek, de verwachte ruimtebehoefte en de risico's.

Voor de uitvoering van de aanpak in Balk wordt geadviseerd een Balkster Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) op te richten. De BOM moet toezien op en uitvoering geven aan uitvoering van de plannen. De organisatie moet bestaan uit personen en partijen die het algemeen belang dienen. De overheid is hierin een belangrijke speler. De uitvoering kan worden uitbesteed.

De conclusie die het Kenniscentrum trekt is dat er in Balk op dit moment te veel aanbod is van m2. De vraag zal naar verwachting afnemen. Het lijkt op dit moment onzeker of het huidige aanbod en het nieuw te verwachten aanbod opgevuld kan worden. Geadviseerd wordt daarom het aantal m2 te verminderen. Dit kan door panden die niet of minder goed passen bij de ruimtelijke kwaliteit te slopen.

Van de 4 scenario's die beschreven staan, is volgens het Kenniscentrum Herbestemming Noord scenario 4 het beste voor de toekomst van het dorp Balk. Het geeft de overheid en het dorp de kans om zelf de regie in handen te nemen. Dit scenario zorgt er voor dat vraag en aanbod in evenwicht worden gebracht en er zelfs schaarste wordt gecreëerd. In dit scenario is ruimte om extra vraag ruimte aan te bieden op een plek die passend is bij de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Kenniscentrum Herbestemming Noord adviseert om te streven naar realisatie van alle stappen in scenario 4. Het momentum is aanwezig en dit scenario zorgt voor het in evenwicht brengen van vraag en aanbod en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Balk. Daarnaast biedt het ook ruimte om mogelijke nieuwe vraag naar ruimte direct op te kunnen pakken en niet afhankelijk te zijn van derden.

	Huid. Aanbod	Sc. 1	Sc. 2	Sc. 3	Sc. 4
Gemeentehuis	2600	2850	2600	2600	2850
Dubbel & Dwars	341	341	341	341	341
It Haske	400	400	400	400	400
Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a	2165	1402	1402	1950	0
Dubbelstraat 11	761	1450	1300	1450	0
Bogermanstraat 3 en 7	2210	0	0	0	0
Totaal	8477	6443	6043	6741	3591
Programma Korte termijn	3955	3955	3756	3856	3955
Benodigd nieuw programma	4522	2488	2287	2885	-364

Ruimtebehoefte en ruimteaanbod per scenario



Schets scenario 4

1. INLEIDING

Voor u ligt het eindrapport van het onderzoek in Balk. De afgelopen maanden heeft Herbestemming Noord in opdracht van Plaatselijk Belang Balk Vooruit zich samen met Steunpunt Monumentenzorg Fryslân, de Rijksuniversiteit Groningen, Plaatselijk Belang Balk Vooruit, de Provincie Fryslân en de gemeente de Fryske Marren gebogen over de vraag hoe het centrum van Balk geoptimaliseerd kan worden ten behoeve van de leefbaarheid in het dorp. Deze optimalisatie richtte zich met name op het vastgoed en de bijbehorende functies.

In dit rapport worden de werkzaamheden, de bijbehorende uitkomsten en diverse scenario's beschreven. Per scenario worden de benodigde stappen beschreven om tot het gewenste eindresultaat te komen. Het eindresultaat is per scenario in beeld gebracht middels een schets. De scenario's worden met elkaar vergeleken en er wordt een advies uitgebracht.

Bij dit rapport hoort een aantal bijlagen, deze zijn te vinden in hoofdstuk 9.

Aanleiding

In Balk, een dorp met circa 3.800 inwoners, komen steeds meer panden leeg te staan op prominente plekken. Hierdoor staat de leefbaarheid van Balk onder druk. Op het moment dat het project startte was de situatie als volgt:

De gemeentelijke organisatie heeft met haar vertrek naar Joure een groot pand achter gelaten. Hiervoor is nog geen nieuwe invulling gevonden. Ook staat het postkantoor leeg, is de Rabobank slechts deels gevuld en staan aan de Van Swinderenstraat enkele monumentale winkelpanden leeg (boekhandel en voormalig casino). Onlangs heeft Streekwurk haar pand aan de Raadhuisstraat verruild voor het gemeentehuis in Joure.

Plaatselijk Belang Balk Vooruit zet zich in voor de leefbaarheid van het dorp. Plaatselijk Belang wil graag een visie om het dorp leefbaar te houden.

De huidige ontwikkelingen vragen om een kritische kijk op Balk als regionaal centrum. Waar liggen kansen om langdurige leegstand en verpaupering van het centrumgebied tegen te gaan? Is er in de komende jaren voldoende vraag naar ruimte in het centrum van Balk

en kan deze vraag een kwaliteitsimpuls aan het centrum geven? Wellicht moeten minder waardevolle gebouwen worden gesloopt en/of moeten functies worden verplaatst? De gewenste visie moet antwoord geven op deze vragen.

Plaatselijk Belang is met haar vraag gekomen bij Kenniscentrum Herbestemming Noord. Herbestemming Noord wordt uitgevoerd door Stichting DBF en de 3 noordelijke steunpunten voor monumentenzorg. In Fryslân worden vanuit het kenniscentrum projecten uitgevoerd door Stichting DBF samen met Steunpunt Monumentenzorg Fryslân.

Het beschreven vraagstuk in Balk vraagt om een gebiedsgerichte aanpak. Een aanpak die behoort tot de kerndoelen van Herbestemming Noord. De inzet vanuit Herbestemming Noord heeft als doel om een oplossing te vinden voor de problematiek in Balk en om te leren van het proces dat zich afspeelt in een dergelijk traject. De kennis die Herbestemming Noord vergaard heeft in Balk wordt gebruikt voor strategieontwikkeling. De aanpak in Balk is mogelijk ook te gebruiken op andere plaatsen in Noord-Nederland waar leegstand voor druk op de leefbaarheid zorgt.

Tijdens het onderzoek heeft een aantal panden een nieuwe invulling gevonden. Zo hebben de panden in het centrum grotendeels allemaal een nieuwe bestemming gekregen en is het oude postkantoor verkocht aan een partij die er cursussen en trainingen verzorgt. Dit doet niets af aan de noodzaak om de situatie in Balk goed te onderzoeken en na te denken over de toekomst. Feit is dat de vraag naar ruimte afneemt en dat het verstandig is na te denken over de panden die behouden moeten blijven om een gezond centrum te behouden. De nieuwe invulling van het oude postkantoor is bijvoorbeeld een goede oplossing voor de voormalige eigenaar en de nieuwe gebruiker, echter bekeken vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw waren andere locaties mogelijk beter geschikt geweest voor deze nieuwe functie.



2. BESCHRIJVING WERKZAAMHEDEN

Inleiding

Om aan de juiste informatie te komen om een advies voor Balk te kunnen opstellen heeft Herbestemming Noord diverse werkzaamheden verricht. Zo is er desk research verricht en field research. Hieronder worden de werkzaamheden kort beschreven.

Dorpsschouw

De leden van de begeleidingsgroep hebben onder begeleiding van Plaatselijk Belang een wandeling gemaakt door het centrumgebied van Balk. Doel was om een indruk te krijgen van de problematiek en het onderzoeksgebied vast te stellen. De schouw vond plaats onder leiding van Plaatselijk Belang.



Gesprekken

Er is door Herbestemming Noord contact gezocht met eigenaren en gebruikers van panden in het onderzoeksgebied. Ook is contact gezocht met belanghebbenden die mogelijk een rol kunnen spelen bij ontwikkelingen in het centrum. Samen met Plaatselijk Belang is een lijst opgesteld met meer dan 40 contacten.

Ruimtebehoefte

Voor de toekomstbestendigheid van een centrum of dorp wordt o.a. gekeken naar de voorzieningen en de daarvoor benodigde ruimte. In Balk is het huidige aanbod van ruimte geïnventariseerd. Dit is gelegd naast het huidige ruimtegebruik en de toekomstige ruimtebehoefte.

Belevingsonderzoek

In de zomer van 2013 is in Balk een belevingsonderzoek verricht door de gemeente De Fryske Marren, in samenwerking met de ondernemersvereniging. Passanten zijn middels een schriftelijk afgenomen enquête gevraagd naar hun mening over het centrum en de winkels in Balk.

Onderzoek RUG

De Rijksuniversiteit Groningen heeft een aantal onderzoeken verricht in Balk naar de waardering van plekken en gebouwen. Onder de bezoekers van Balk is er een schriftelijke enquête (bijlage 1) gehouden. Om de mening van de inwoners van Balk te vernemen is een online tool uitgezet.

Jaarvergadering Plaatselijk Belang

Tijdens de jaarvergadering van Plaatselijk Belang Balk Vooruit heeft Herbestemming Noord haar bevindingen en plannen gepresenteerd. Onder de bezoekers is een korte schriftelijke enquête gehouden en de bezoekers zijn geattendeerd op het onderzoek van de RUG. Er waren zo'n 60 personen aanwezig.

Vergelijkbare aanpakken

Herbestemming Noord heeft vergelijkbare aanpakken onderzocht en bekeken op welke wijze die een bijdrage kunnen leveren aan een succesvolle aanpak voor Balk. Ook het Kadaster is bij een vergadering van de begeleidingsgroep aangeschoven om te vernemen waar in Balk aan gewerkt wordt. Het Kadaster heeft ook haar eigen ervaringen op het gebied van herverkaveling gedeeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Om te zien of de aanpak van de leegstandsproblematiek in Balk door middel van herverkaveling kan worden gecombineerd met een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit, is in het projectplan Balk een analyse van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Daartoe is eerst geïnventariseerd wat er al aan analyses en ruimtelijke visies op dit vlak lag. De visies die in beschouwing zijn genomen zijn de notitie "Heroriëntatie functies centrum Balk" (door de raad van de gemeente Gaasterlân-Sleat in 1995 vastgesteld), de Structuurschets Balk (in 2005 door de raad vastgesteld) waarin de voornoemde heroriëntatie is opgegaan en waaraan ook een uitvoeringsprogramma was gehangen en het Masterplan "Balk: water & bos" uit 2011 dat als een ambitiekader vertaald is in een beleidsvisie die momenteel door de gemeente De Fryske Marren wordt geactualiseerd.

In hoofdstuk 3 staan de conclusie en visie beschreven. In bijlage 3 is de gehele analyse te vinden.

Rol overheid

Er is onderzocht op welke wijze de overheid een rol kan/moet spelen in de problematiek. Naast het dienen van het algemeen belang heeft de gemeente ook een vastgoedpositie in het onderzoeksgebied.

3. UITKOMST WERKZAAMHEDEN

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de diverse werkzaamheden beschreven inclusief informatie verkregen via desk research.

Dorpsschouw

Mede op basis van de dorpsschouw is het onderzoeksgebied vastgesteld. Het gebied dat uiteindelijk is bepaald is het gebied rondom het Haskeplein, het Treemterplein en de Van Swinderenstraat.

Gesprekken

Zoals beschreven is er contact gezocht met meer dan 40 personen/organisaties om de wensen en ideeën van de verschillende belanghebbenden te vernemen. Er hebben (telefonische) gesprekken plaatsgevonden en er is contact geweest via de mail. Met een aantal partijen is geen contact geweest omdat niet op de uitnodiging werd gereageerd. De meesten begrepen de situatie en het feit dat Plaatselijk Belang iets wil doen. Het overgrote deel van de belanghebbenden gaf aan bereid te zijn mee te werken

aan de ontwikkeling van Balk. De medewerking is voor eigenaren en gebruikers wel afhankelijk van de voorwaarden. Voordat er concrete stappen gezet kunnen worden moet hier aandacht aan worden besteed.

Ruimtebehoefte

In Balk is de ruimtebehoefte onderzocht. Op basis van de inventarisatie is er op dit moment bijna 8.500 m2 beschikbaar in de onderzochte panden (zie bijlage 2). De behoefte aan ruimte is op korte termijn 4.000 m2. In bijlage 2 staat een tabel opgenomen waarin het huidige aanbod van m2 staat beschreven en het aanbod na realisatie van de scenario's. Dit wordt afgezet tegen het bekende programma voor de invulling van de m2.

Belevingsonderzoek Balk 2013

Aan een enquête gehouden in 2013 hebben 105 bezoekers van het centrum van Balk deelgenomen. Het merendeel van de respondenten is vrouw (72).

De kwaliteit van de winkels werd door ruim 80% als goed tot zeer goed bestempeld. Op de vraag welk type winkel men mist werd 37 maal de Action genoemd. 27 personen gaven aan bepaalde

kledingzaken te missen of een elektronicazaak of telefoonwinkel. Op het gebied van horeca werd aangegeven dat een broodjeszaak ontbreekt.

Ook is gevraagd welke voorzieningen men mist. Hierop waren de 2 meest genoemde punten een openbaar toilet en prullenbakken.

Andere punten die duidelijk worden uit de enquête is dat de uitstraling van de Van Swinderenstraat en haar panden zeer positief scoort evenals de aanwezigheid van groen in het centrum. Men is over het algemeen ook tevreden over het horeca aanbod. Het centrum van Balk krijgt een gemiddeld rapportcijfer van 7.7.

Onderzoek RUG

Wensen inwoners

Onder de inwoners van Balk en bewoners uit de directe omgeving is de Monumapper uitgezet. Dit is een online enquête waarop respondenten op een digitale kaart konden aangeven welke panden zij het meest waarderen. De respons was laag met 31 respondenten. De verhouding man-vrouw is ongeveer gelijk en het opleidingsniveau ligt voor bijna 50% op HBO/WO.

Het pand dat het hoogste gewaardeerd wordt is het Raadhuis. Dit pand werd door 58% van de respondenten benoemd. Vanwege de lage respons is over de waardering van de overige panden weinig te noemen. De bibliotheek is nog wel door 16% van de respondenten genoemd evenals It Haske door 6%.

De reden waarom panden positief beoordeeld worden, zijn de historische functie, de aantrekkelijke uitstraling en het belang voor het aanzien van de omgeving.

Wensen bezoekers

De bezoekers die de enquête hebben ingevuld (totaal 61), bevinden zich grotendeels in de leeftijdscategorieën 40 tot 80. De man-vrouw verhouding was gelijk en het opleidingsniveau was 50% HBO/WO. De meeste respondenten zijn afkomstig uit Noord-Nederland.

De bezoekers waarderen het raadhuis van Balk het hoogst. Ook de Raadhuisstraat 2 en de van Swinderenstraat 29 werden hoog gewaardeerd. De laagste waardering is er voor Dubbelstraat 6 (het oude postkantoor), Appartementencomplex It Hoekstee en de van Swinderenstraat 6. De waardering van Balk staat los van de aantrekkelijkheid van de gebouwen. Men waardeert Balk vooral

vanwege de voorzieningen en pas daarna op basis van de sfeer en de gebouwen.

De belangrijkste eigenschappen die worden aangegeven bij de 3 meest aantrekkelijke panden zijn dat de panden een aantrekkelijke uitstraling hebben, passend zijn in de omgeving en belangrijk zijn voor het aanzien van de omgeving.

Aanbeveling

Naar aanleiding van de uitkomsten wordt geadviseerd om te investeren in de gebouwen welke het meest aantrekkelijk, waardevol worden gevonden. In Balk zijn dit de gebouwen die gelegen zijn in het beschermde dorpsgezicht. Gebouwen die gebouwd zijn met variatie en ambachtelijke details in de gevel. Investeer bovendien in gebouwen die voor de inwoners van Balk een sentimentele waarde hebben, zoals 't Haske. (Sebel, 2015)

Jaarvergadering Plaatselijk Belang

Op de jaarvergadering hebben de aanwezigen kennis genomen van het onderzoek. De reacties kwamen vooral op de schets die gemaakt was door Plaatselijk Belang. In deze schets werd het wensbeeld gepresenteerd. De reacties waren positief. Men vroeg

zich wel af of dit plan echt gerealiseerd gaat worden. In het verleden zijn ook al eens plannen gepresenteerd die niet van de grond zijn gekomen. Aan de aanwezigen is ook een korte vragenlijst voorgelegd. Hierin werd o.a. gevraagd welk pand in Balk men het mooist vindt. De lijst is door 15 aanwezigen ingevuld. 10 personen gaven aan het oude Raadhuis het mooist te vinden. 5 gaven aan de panden van Hendrik de Keyzer aan de Van Swinderenstraat het mooist te vinden. Op de vraag welk pand een herbestemming verdient, werd door 11 personen het gemeentehuis genoemd.

Verschillende aanpakken

Leegstand is geen nieuw probleem. Het komt op diverse plaatsen voor. Om de leegstand tegen te gaan worden verschillende aanpakken gehanteerd. In deze paragraaf worden enkele aanpakken beschreven. Ook worden feiten beschreven die gelden voor Noord Nederland.

Feiten die betrekking hebben op detailhandel in Noord Nederland:

- Leegstand neemt toe;
- Nieuwe ontwikkelingen blijven komen (pijplijnmeters);

- Veel beleid niet actueel en gebaseerd op achterhaalde gegevens;
- Weinig kennis van vastgoedposities en gebiedsgerichte vastgoedstrategieën;
- Ondernemers nog onvoldoende professioneel bezig met de toekomst;
- Betrokkenheid provincies zeer verschillend;
- Marginale betrokkenheid eigenaren en beleggers bij planontwikkeling;
- Huurprijzen te hoog en amper bijgesteld;
- Beleggers minder bereid tot beleggen in Noord-Nederland;
- Banken nog steeds terughoudend bij (her)financiering;
- Verwachting: 20% à 30% ondernemingen verdwijnt.

(Bron: Broekhuis Rijs Advisering)

Oplossingen elders

In de gemeente Oldambt is in 2014 een leegstandsverordening ingesteld. Deze leegstandverordening is één van de juridische instrumenten die de gemeente ter beschikking staat en wordt ingezet naast andere financiële, juridische, organisatorische en beleidsinstrumenten. In de gemeente Appingedam is een

verordening opgesteld voor stimulering van de detailhandel. In Winschoten is ook voor een aanpak gekozen met een verplaatsingssubsidie.

Leegstandsverordening

De leegstandsverordening heeft als doel om eigenaren van leegstaand vastgoed te stimuleren snel tot een oplossing te komen. De gemeenten die de leegstandverordening hebben ingevoerd zien deze met name als 'een stok achter de deur' en als een extra mogelijkheid om effectief leegstandbeleid te voeren. Gemeenten die de leegstandverordening niet hebben ingevoerd, voeren vooral als reden aan dat nut en noodzaak ontbreekt omdat er voldoende andere middelen zijn om het leegstandbeleid op een goede manier uit te voeren en ook dat er onvoldoende fondsen zijn om de extra capaciteit te kunnen bekostigen. Er is ook nog maar weinig concrete ervaring opgedaan met de leegstandverordening.

Het doel van de verordening is om tijdig in contact te komen met een eigenaar en op zoek te gaan naar mogelijke oplossingen. De aanpak bestaat uit de volgende 6 stappen:

- Meldingsplicht leegstand (na 6 maanden melden);
- Leegstandsoverleg (zoek (tijdelijke) oplossingen);

- Leegstandsbeschikking;
- Verplichte voordracht(gemeente draagt gebruiker voor. Te weigeren als niet aan redelijke voorwaarden van eigenaar voldaan kan worden);
- Aanbieden overeenkomst door eigenaar (binnen 3 maanden na voordracht moet er een overeenkomst zijn met voordracht of andere gebruiker).
- Opnieuw leegstand zorgt voor een nieuwe meldingsplicht.

Bij het niet meewerken aan deze aanpak wordt een sanctie opgelegd:

- Bestuurlijke boete van maximaal € 7.500, -;
- Bestuursdwang;
- Last onder dwangsom.

De ervaringen met deze verordening zijn dat het de gemeente een goed overzicht geeft van de leegstand en dat er in een vroeg stadium overleg is met de eigenaren. Het goed uitvoeren van de verordening kost veel gemeentelijke capaciteit. De dreiging van een boete helpt om het contact te leggen met de eigenaar. (Bron: B@S Consultants)

Verplaatsingssubsidie

Een mogelijke aanpak om leegstand in en rondom het centrum en in belangrijke panden op te lossen is het verplaatsen van bestaande functies. De provincie Groningen heeft aan de gemeente Oldambt een subsidie verstrekt om het centrum aantrekkelijker te maken. Dit geld is bestemd voor zowel investeringen in de openbare ruimte als voor het verplaatsen van bestaande functies naar het centrum. Ook in de gemeente Appingedam is voor deze aanpak gekozen.

Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed

In de gemeente Appingedam is een verbeteringssubsidie beschikbaar om een levensvatbare onderneming te vestigen in leegstaand vastgoed dat zich bevindt in het vastgestelde versterkingsgebied. Er is geld beschikbaar voor de eigenaar voor het opstellen van een vastgoedverbeterplan en het daadwerkelijk verbeteren van het vastgoed.

Gevelverbeteringssubsidie

Om de gevels te verbeteren is er in de gemeente Appingedam een gevelverbeteringssubsidie te verkrijgen. De subsidie dekt een deel van de kosten die eigenaren maken om hun gevel te verbeteren.

Visie Ruimtelijke Kwaliteit

Steunpunt Monumentenzorg Fryslân heeft de Ruimtelijke Kwaliteit van Balk geanalyseerd. Deze analyse is te vinden in bijlage 3. Hieronder staan de conclusie en visie beschreven.

Conclusies

- De grote ruimtelijke kwaliteit van Balk is gelegen in de lineaire structuur en de bebouwing langs de Luts (Van Swinderenstraat en Raadhuisstraat).
- Het Haskeplein en Treemterplein worden als minder mooi en structuur verstorend gezien en de bebouwing en functies er omheen als niet passend.

Visie

Op basis van het voorgaande zouden de uitgangspunten bij de gebiedsgerichte herbestemming van Balk, de volgende moeten zijn:

- Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de lineaire structuur aan de Van Swinderenstraat en Raadhuisstraat, door dit als kernwinkelgebied te benoemen en bij leegstand van (karakteristieke) panden aan de Van Swinderenstraat

herbestemming vooral in de winkelfunctie te zoeken en aan de Raadhuisstraat in wonen/kantoren.

- De verstoringen zoveel als mogelijk aanpakken in combinatie met de herbestemming van de leegstaande panden. Een aantal verstoringen is hierbij een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Te denken valt hierbij aan:
 - De functie van het dorps huis onder te brengen in de panden van het voormalig gemeentehuis, de Treemter vervolgens te slopen wat de kans biedt om op die plek het Treemterplein te herinrichten met wellicht wonen en parkeren en de relatie met de winkels en de (te realiseren) centrumfuncties aan de Dubbelstraat te verbeteren.
 - Het herstel van in ieder geval een stuk van de lineaire structuur aan de zuidzijde van de Dubbelstraat, door hier de verstorende gebouwen te slopen, er structuurversterkende nieuwbouw te plegen die een echte pleinwand creëert en er voor kan zorgen dat een nieuw te herinrichten Haskeplein ook een echt plein wordt. Zo kan de centrumfunctie hier versterkt worden en kunnen (maatschappelijke) centrumfuncties hier

gecentreerd worden, hetzij via herbestemming hetzij via nieuwbouw. Het wordt pas een dorpsplein als de functies rondom dit ondersteunen. Een mooi voorbeeld is de Merk in Workum.

Ook de recreatiewoningen aan de Lytse Side worden als verstorend ervaren. Echter zijn deze panden niet verder opgenomen in dit onderzoek en de scenario's.

Rol overheid

De overheid is er om op basis van de juiste afwegingen beslissingen te nemen die voor de gehele samenleving van belang zijn. Inzake de problematiek in Balk is de gemeente naast de partij die het algemeen belang dient ook een speler op het gebied van vastgoed. De gemeente is door het bezit een belangrijke speler. De wijze waarop met het vastgoed wordt omgegaan kan bijdragen aan het bereiken van de gewenste oplossing. Daarnaast is het aan de gemeente om de openbare ruimte te onderhouden.

4. SCENARIO'S

Inleiding

Op basis van de beschikbare informatie zijn verschillende scenario's onderzocht. In dit hoofdstuk staan de scenario's beschreven.

Verderop in het rapport worden de diverse scenario's afgewogen. Hierbij wordt gekeken naar de kosten, de dekkingmogelijkheden, de (toekomstige) ruimtebehoefte, de ruimtelijke kwaliteit, de economische dynamiek en de risico's.

Per scenario wordt een korte beschrijving gegeven van de situatie. Vervolgens wordt de eindsituatie in kaart gebracht middels een schets. In bijlage 4 is een uitgebreide omschrijving te vinden van de scenario's, inclusief de bijbehorende stappen. In bijlage 6 zijn de complete schetsen te vinden en in hoofdstuk 5 een schatting van de kosten van de scenario's en de mogelijke dekking.

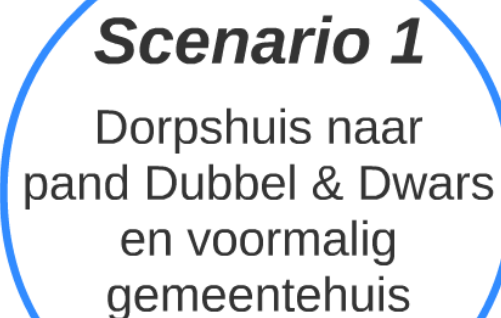
Scenario 1

Beschrijving

In scenario 1 worden het voormalige gemeentehuis en het huidige pand van Dubbel & Dwars ontwikkeld en gereed gemaakt voor de volgende functies: dorps huis, dienstverlening, bibliotheek, speel-othek, kantoren, therapieruimte, gemeenteloket, lokale omroep en jongerencentrum. Er wordt een verbinding gerealiseerd tussen beide panden en er wordt tevens een zaal bijgebouwd. Er is expliciet gekozen voor het betrekken van het huidige pand van Dubbel & Dwars in verband met de faciliteiten die hier al aanwezig zijn. Hierdoor zijn minder aanpassingen nodig.

De activiteiten van Dubbel & Dwars verhuizen naar It Haske.

De overige panden rondom het Haskeplein: het Oude Postkantoor, de Rabobank, de panden van de notaris en Garage van der Heide, worden



Scenario 1
Dorps huis naar
pand Dubbel & Dwars
en voormalig
gemeentehuis

ingezet voor nieuwe ontwikkelingen. Wanneer er zicht is op een nieuwe ontwikkeling dienen de huidige panden aangekocht en gesloopt te worden. Voor een deel van het gemeentehuis moeten ook nog nieuwe gebruikers gevonden worden.

Aan het Treemterplein worden het huidige dorpshuis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen en later ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

De huidige functies die zich op de begane grond van It Hoekstee bevinden verhuizen naar de Van Swinderenstraat. De vrijkomende ruimte krijgt een woonbestemming.

Schets scenario 1



Scenario 2

Beschrijving

In scenario 2 wordt het pand van Garage van der Heide (Dubbelstraat 11) gesloopt en wordt er op het betreffende terrein een nieuw dorpshuis gebouwd. Hier komen tevens de functies Lokale Omroep en Jongeren centrum.

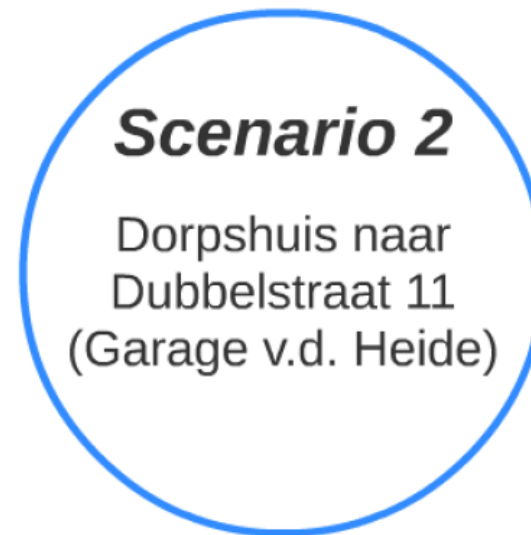
Het gemeentehuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Mogelijke nieuwe invullingen zijn een hotel of een zorgcomplex. De bibliotheek kan verhuizen naar It Haske en het gemeenteloket kan mogelijk verhuizen naar het Raadhuis.

De overige panden rondom het Haskeplein: het Oude Postkantoor, de Rabobank en de panden van de notaris, worden net als in scenario 1 ingezet voor nieuwe ontwikkelingen. Wanneer er nieuwe ontwikkeling gevonden is dienen de huidige panden aangekocht en gesloopt te worden.

De inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein is ook hetzelfde als in scenario 1: Aan het Treemterplein wordt het huidige dorpshuis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen en later ingericht als

parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

De huidige functies die zich op de begane grond van It Hoekstee bevinden verhuizen naar de Van Swinderenstraat. De vrijkomende ruimte krijgt een woonbestemming.



Scenario 3

Beschrijving

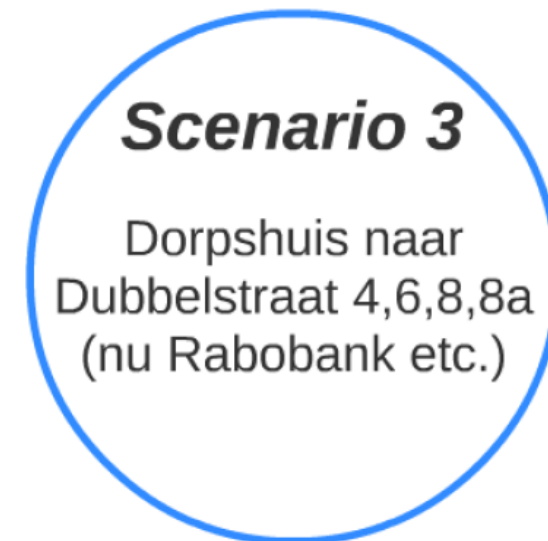
In scenario 3 worden de locaties aan de Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a ontwikkeld voor o.a. de functie Dorpshuis. Het gaat hier om het oude postkantoor, de Rabobank en het Notariskantoor. Het advies is om deze panden aan te kopen, te slopen en hier nieuwbouw te realiseren voor de volgende functies: dorpshuis, bibliotheek, gemeenteloket, lokale omroep en jongeren centrum.

Het gemeentehuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Hier passen mogelijk een zorgfunctie of een hotel. Ook het terrein aan de Dubbelstraat 11 (Garage van der Heide) is beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling. Dubbel & Dwars blijft de huidige locatie behouden. It Haske kan verkocht worden of mogelijk ingevuld worden door een gebruiker van een pand dat gesloopt of verkocht wordt.

De inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein is ook hetzelfde als in scenario 1 en 2: Aan het Treemterplein wordt het huidige dorpshuis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen en later ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat

moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

De huidige functies die zich op de begane grond van It Hoekstee bevinden verhuizen naar de Van Swinderenstraat. De vrijkomende ruimte krijgt een woonbestemming.



Schets scenario 3



Scenario 4

Beschrijving

In scenario 4 wordt uitgegaan van de ruimte die de huidige gebruikers zeggen in de toekomst nodig te hebben. Het gaat hierbij om de toekomstige ruimtebehoefte van de huidige functies rondom het Haskeplein en op het Treemterplein. Gebleken is dat een aantal gebruikers met minder ruimte toe kan. Er zijn ook gebruikers die mogelijk willen stoppen of verhuizen waardoor ruimte vrij komt. Om deze reden is het uitgangspunt van dit scenario: schaarste creëren.

In dit scenario worden het voormalige gemeentehuis en het huidige pand van Dubbel & Dwars ontwikkeld en gereed gemaakt voor de volgende functies: dorpshuis, dienstverlening, bibliotheek, speel- o-theek, kantoren, therapieruimte, lokale omroep en jongerencentrum. Er wordt een verbinding gerealiseerd tussen beide panden en er wordt tevens een zaal bijgebouwd. Er is expliciet gekozen voor het betrekken van het huidige pand van Dubbel & Dwars in verband



met de faciliteiten die hier al aanwezig zijn. Hierdoor zijn minder aanpassingen nodig.

Voor de functies die nu nog onderdak hebben bij de oude bibliotheek, het oude postkantoor, de Rabobank en de panden van de notaris is ook ruimte beschikbaar in het voormalige gemeentehuis. Voor deze functies zijn geen grote bouwkundige aanpassingen nodig omdat het pand al geschikt is voor kantoorfuncties. Het is echter niet zo dat die partijen zonder verbouwing hun intrek kunnen nemen in het pand.

De activiteiten van Dubbel & Dwars kunnen verhuizen naar It Haske.

Het gemeenteloket kan worden ondergebracht in het Raadhuis.

De overige panden rondom het Haskeplein: het Oude Postkantoor, de Rabobank, de panden van de notaris en Garage van der Heide, worden in eerste instantie gesloopt en dit terrein wordt ingericht als groen. Wanneer zich er een nieuw ontwikkeling voordoet

dan kunnen deze locaties geschikt gemaakt worden voor nieuwbouw.

Schets scenario 4

De inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein is ook hetzelfde als in scenario 1, 2 en 3: Aan het Treemterplein wordt het huidige dorpshuis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen en later ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

De huidige functies die zich op de begane grond van It Hoekstee bevinden verhuizen naar de Van Swinderenstraat. De vrijkomende ruimte krijgt een woonbestemming.



Stap dorpshuis naar gemeentehuis

De ontwikkeling die de overige ontwikkelingen in beweging kan zetten is de verplaatsing van het dorpshuis. Deze eerste stap die beschreven is in scenario 1 en 4 wordt apart beschreven in deze paragraaf. De kosten worden getoond in hoofdstuk 5 naast die van de complete uitvoering van scenario's 1 t/m 4.

Er wordt een deel (25%) van het gemeentehuis aangekocht voor het dorpshuis evenals het pand Dubbel & Dwars. Deze panden worden geschikt gemaakt voor het dorpshuis en de functies die nu in It Haske gevestigd zijn. De rest van het gemeentehuis wordt aangeboden aan een ontwikkelaar. It Haske wordt verkocht als horecalocatie en de panden van de Treemter en de oude bibliotheek worden gesloopt waarna het gebied tijdelijk wordt ingericht als groen.

Deze stap is bedoeld als eerste stap op weg naar het realiseren van de gestelde ambitie om het gehele centrum aan te pakken.

5. FINANCIEN

Inleiding

Alle scenario's en stappen die beschreven zijn, brengen kosten met zich mee. De investeringen, dekking en mogelijke extra dekking of besparingen verschillen per scenario. De nog te dekken kosten liggen afhankelijk van het scenario tussen de 2 en de 3 miljoen euro. De doorrekening van de scenario's is gebeurd vanuit de situatie waarbij een ontwikkelmaatschappij actief is. De Balkster OntwikkelingsMaatschappij (BOM). Deze is nodig voor het organiseren van de financiële stromen. Deze BOM koopt en verkoopt de benodigde panden voor het realiseren van het betreffende scenario.

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van kengetallen, schattingen en gegevens aangeleverd door de gemeente, Plaatselijk Belang en een technisch tekenaar. De oppervlaktes van de panden zijn uit de BAG gehaald. Een deel van deze gegevens is ook aangeleverd door de gemeente. De oppervlaktes van de percelen zijn zelf berekend en getoetst door een technisch tekenaar.

Dekking

De directe dekking voor de realisatie van de scenario's komt voort uit verkoop van panden en gronden aan derden. Dit zullen in de meeste of alle gevallen marktpartijen zijn.

Voor de inrichting van het dorps huis zijn mogelijk subsidies te vinden of kan de uitbater de investering doen. Er is een provinciale regeling voor dorps huizen en bij landelijke, provinciale en plaatselijke fondsen zijn ook mogelijkheden.

Extra mogelijke dekking

Omdat niet alle kosten gedekt worden door de opbrengsten uit de markt is er extra dekking nodig. Hierbij is een grote rol weggelegd voor de gemeente en de provincie.

- Een manier voor de gemeente om een bijdrage te leveren is om de verkoopopbrengsten van haar panden in te brengen.
- De investeringen kunnen ook verlaagd worden door het verlagen van de aankoop prijs door de gemeente. Dat maakt per saldo niets uit en zorgt voor minder cofinanciering.
- Er is geld beschikbaar vanuit de quick-win gelden.

- Bij alle scenario's worden gemeentelijke panden afgestoten. Dit zorgt voor een structurele kostenbesparing voor de gemeente. Kosten voor beheer, onderhoud, afschrijving, energie, belastingen, verzekeringen, rente en aflossingen (exploitatiekosten) vallen vrij. Op basis van deze besparing kan er mogelijk geïnvesteerd worden in een scenario dat bijdraagt aan het algemeen belang.
- Voor de inrichting van de pleinen als dorpsplein, parkeerterrein en in het geval van scenario 4 als dorpsstuin kunnen gemeentelijke budgetten worden aangesproken. Investerings in de infrastructuur en de openbare ruimte zijn een taak voor de overheid.
- Als de gemeente financiële middelen wil inzetten voor verbetering van het centrum van Balk kan er ook gekeken worden naar de provincie.
- In Balk vinden momenteel ook allerlei andere ontwikkelingen plaats. Niet al deze ontwikkelingen lijken te realiseren. Mogelijk vallen hiermee gelden vrij die overgeheveld kunnen worden naar aanpak van het centrum. Ook zijn er mogelijk initiatiefnemers, die hun plannen op de kop niet gerealiseerd krijgen, bereid te vinden om dit in het centrum te doen. (De kop van Balk is het gebied gelegen tussen het centrum en het Sloterveer)

Besparingen

Naast het organiseren van extra dekking zijn er ook mogelijkheden om te besparen in de diverse scenario's.

- Er kan bespaard worden als niet alle stappen worden uitgevoerd. Als bijvoorbeeld de locaties Garage van der Heide en/of de panden Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a niet worden ontwikkeld levert dit een forse besparing op. Het zorgt er wel voor dat niet de ideale situatie ontstaat.
- Een mogelijke besparing is ook te realiseren als de BOM niet tussentijds eigenaar hoeft te worden van alle panden. Als de gemeentelijke panden rechtstreeks naar de nieuwe eigenaar kunnen overgaan wordt 7% bespaard op de aankoop van die panden.
- Een andere besparing is mogelijk als het Treemterplein na sloop van de Treemter en de oude bibliotheek direct worden ontwikkeld en ingericht als parkeerterrein. Dit scheelt de investering voor een tussentijdse oplossing.

6. AFWEGINGEN EN RISICO'S

Inleiding

Er is een aantal afwegingen dat meespeelt bij het kiezen van het gewenste scenario. In deze paragraaf worden de scenario's tegen elkaar afgewogen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, economische dynamiek en ruimtebehoefte. Hierna worden de risico's beschreven.

Ruimtelijke Kwaliteit

In alle scenario's wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Echter, er is een aantal afwegingen dat meegenomen kan worden bij het maken van de definitieve keuze.

In alle scenario's wordt o.a. geadviseerd om de panden aan de Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 aan te kopen en te slopen, maar er zit verschil in volgorde en nieuwe invulling. Dit brengt enkele afwegingen met zich mee. Hierna worden per scenario de afwegingen met betrekking tot deze panden en de ruimtelijke kwaliteit beschreven.

Scenario 1

- Zoeken nieuwe invulling Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a,11 > panden slopen.
- Geen nieuwe invulling? > puien verbeteren.
- Mogelijk risico: van uitstel komt afstel > niet goed voor Ruimtelijke Kwaliteit.

Scenario 2

- Dubbelstraat 11 > direct nieuwe invulling.
- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a > zoeken nieuwe invulling > panden slopen.
- Geen nieuwe invulling? > puien verbeteren.
- Mogelijk risico > van uitstel komt afstel > niet goed voor Ruimtelijke Kwaliteit.

Scenario 3

- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a > direct nieuwe invulling.
- Dubbelstraat 11 > zoeken nieuwe invulling > pand slopen.
- Geen nieuwe invulling? > pui verbeteren.
- Mogelijk risico > van uitstel komt afstel > niet goed voor Ruimtelijke Kwaliteit.

De vraag die gesteld kan worden bij de keus tussen scenario 2 en 3 is welk pand meer invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Welk pand verstoort deze kwaliteit het meest? Is dit het pand van Garage v.d. Heide of het pand van de Rabobank en de Notaris? Deze afwegingen kunnen meegenomen worden in het maken van een keus.

Scenario 4

- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a,11 > slopen panden > direct nieuwe (tijdelijke), groene invulling.
- 'Verstorende panden' worden direct verwijderd.
- De vragen die hierbij gesteld kunnen worden:
- Is dit een tussenstap of een definitieve inrichting?
- Past een groene inrichting bij het centrum van Balk?
- Hoe groot is de kans dat de grond verkocht kan worden aan een ontwikkelaar?

Economische dynamiek

De factor economische dynamiek is minder makkelijk te voorspellen of te beïnvloeden. Deze factor is echter wel van groot belang voor het optimaliseren van de leefbaarheid in Balk. In alle scenario's is rekening gehouden met de huidige dynamiek en een mogelijk

toekomstige dynamiek. Hieronder worden de afwegingen per scenario beschreven.

Scenario 1

- Zoeken naar nieuw programma voor Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11.
- Niet bekend wat voor programma.
- Gevolgen voor economische dynamiek onduidelijk.

Scenario 2 en 3

- Zoeken naar nieuw programma voormalig gemeentehuis.
- Mogelijk zorgcomplex of toeristische invulling (hotel).
- Bijdrage aan de economische dynamiek.

Scenario 4

- Niet afhankelijk van nieuw programma (tenzij groene inrichting niet gewenst is).
- Gevolgen voor economische dynamiek onduidelijk.

Ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte in Balk is naast het aanbod gelegd dat er komt bij de uitvoering van 4 scenario's. Het huidige ruimteaanbod in Balk in

de meegenomen panden is bijna 8.500 m2. Er wordt van uit gegaan dat er in de toekomst minder ruimte nodig is voor alle gebruikers. De ruimte die overblijft, verschilt per scenario.

	Huid. Aanbod	Sc. 1	Sc. 2	Sc. 3	Sc. 4
Gemeentehuis	2600	2850	2600	2600	2850
Dubbel & Dwars	341	341	341	341	341
It Haske	400	400	400	400	400
Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a	2165	1402	1402	1950	0
Dubbelstraat 11	761	1450	1300	1450	0
Bogermanstraat 3 en 7	2210	0	0	0	0
Totaal	8477	6443	6043	6741	3591
Programma Korte termijn	3955	3955	3756	3856	3955
Benodigd nieuw programma	4522	2488	2287	2885	-364

In deze tabel wordt de ruimtebehoefte en het ruimteaanbod van de 4 scenario's met elkaar vergeleken. Als alle stappen van de scenario's doorgang vinden is er totaal een aanbod van 6.443 m2 in scenario 1, 6.043 m2 in scenario 2, 6.741 m2 in scenario 3 en 3.591 m2 in scenario 4. Voor al dit aanbod is op basis van de inventarisatie op korte termijn invulling van bijna 4.000 m2. Dit betekent dat de eerste 3 scenario's in meer of mindere mate afhankelijk zijn van nieuwe invullingen. Dit zouden invullingen kunnen zijn die verplaatst worden van de Kop naar het centrum, bijvoorbeeld 'wonen met zorg'. Voor scenario 4 zijn geen nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk om het aanbod gevuld te krijgen.

Het benodigd nieuw programma maakt inzichtelijk hoeveel extra ruimte er gecreëerd wordt waar nu nog geen nieuwe invulling voor gevonden is.

Bij scenario 4 wordt schaarste gecreëerd. De partijen die in dit scenario geen ruimte kunnen vinden, kunnen mogelijk ruimte vinden in panden aan de Van Swinderenstraat of de Raadhuisstraat.

Risico's

Hieronder worden de risico's per scenario beschreven. In bijlage 5 worden alle risico's in een tabel weergegeven. Inclusief de impact en een mogelijke oplossing of alternatief.

Scenario 1

- Dubbel&Dwars kan niet worden aangekocht.
- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 kunnen niet worden aangekocht.
- Er kan geen nieuwe invulling gevonden worden voor Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11.
- Pandeigenaar van It Hoekstee wil niet meewerken.

Scenario 2

- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 kunnen niet worden aangekocht.
- Er kan geen invulling gevonden worden voor het voormalige gemeentehuis.
- Er kan geen nieuwe invulling gevonden worden voor Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a.
- Pandeigenaar van It Hoekstee wil niet meewerken.

Scenario 3

- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 kunnen niet worden aangekocht.
- Er kan geen invulling gevonden worden voor het voormalige gemeentehuis.
- Er kan geen nieuwe invulling gevonden worden voor Dubbelstraat 11.
- Pandeigenaar van It Hoekstee wil niet meewerken.

Scenario 4

- Dubbel&Dwars kan niet worden aangekocht.
- Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 kunnen niet worden aangekocht.
- Pandeigenaar van It Hoekstee wil niet meewerken.

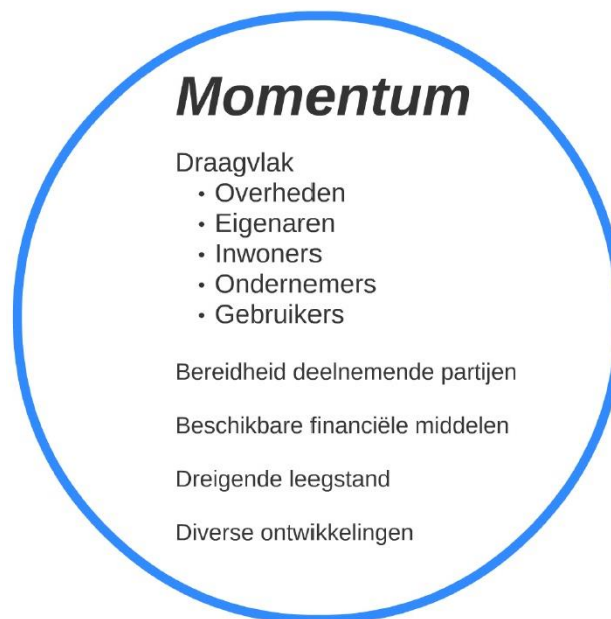
Op basis van bovenstaande is scenario 4 de meest veilige keuze.

7. ADVIES

Herbestemming Noord is van mening dat nu het moment is om door te pakken. Er is draagvlak gecreëerd onder inwoners, ondernemers, gebruikers en andere belanghebbenden. Er is door verscheidene partijen bereidheid getoond en er zijn ontwikkelingen op gang gebracht. Daarnaast zijn er nu specifieke financiële middelen beschikbaar die mogelijk later niet meer beschikbaar zijn. Tot slot staat de leefbaarheid van Balk onder druk door de dreiging van toenemende leegstand.

Geadviseerd wordt te streven naar realisatie van scenario 4. Dit scenario biedt voldoende ruimte voor de huidige vraag, is toekomstbestendig en beschikt over voldoende flexibiliteit om nieuwe kansen te benutten.

In dit scenario wordt het aanbod optimaal benut en de extra vraag die er is kan direct worden ondergebracht op andere locaties die



deels leeg staan of die nog leeg komen te staan. Er is in dit scenario ook ruimte voor realisatie van toekomstige ontwikkelingen. Als er zich een interessante economische ontwikkeling voordoet kan een deel van het nieuw ingerichte dorpsplein worden benut. De overige scenario's lijken op het eerste gezicht goedkoper maar zijn ook risicovoller. Als er onvoldoende nieuwe gebruikers te vinden zijn voor de diverse locaties bestaat de kans dat de huidige situatie gehandhaafd blijft en er niets gebeurt. Dit komt het streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Balk niet ten goede. Door wel meteen alle panden die de ruimtelijke kwaliteit verstoren nu aan te

pakken, wordt het centrum direct stukken aantrekkelijker en wordt voorkomen dat er in de toekomst op prominente plekken verpaupering optreedt. Door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt de kans vergroot op het trekken van nieuwe investeerders. Ook geeft het de gemeente de positie om nieuwe ontwikkelingen te toetsen op de daadwerkelijk toegevoegde waarde. Er komt zo geen druk op de gemeente om leegstaande panden die

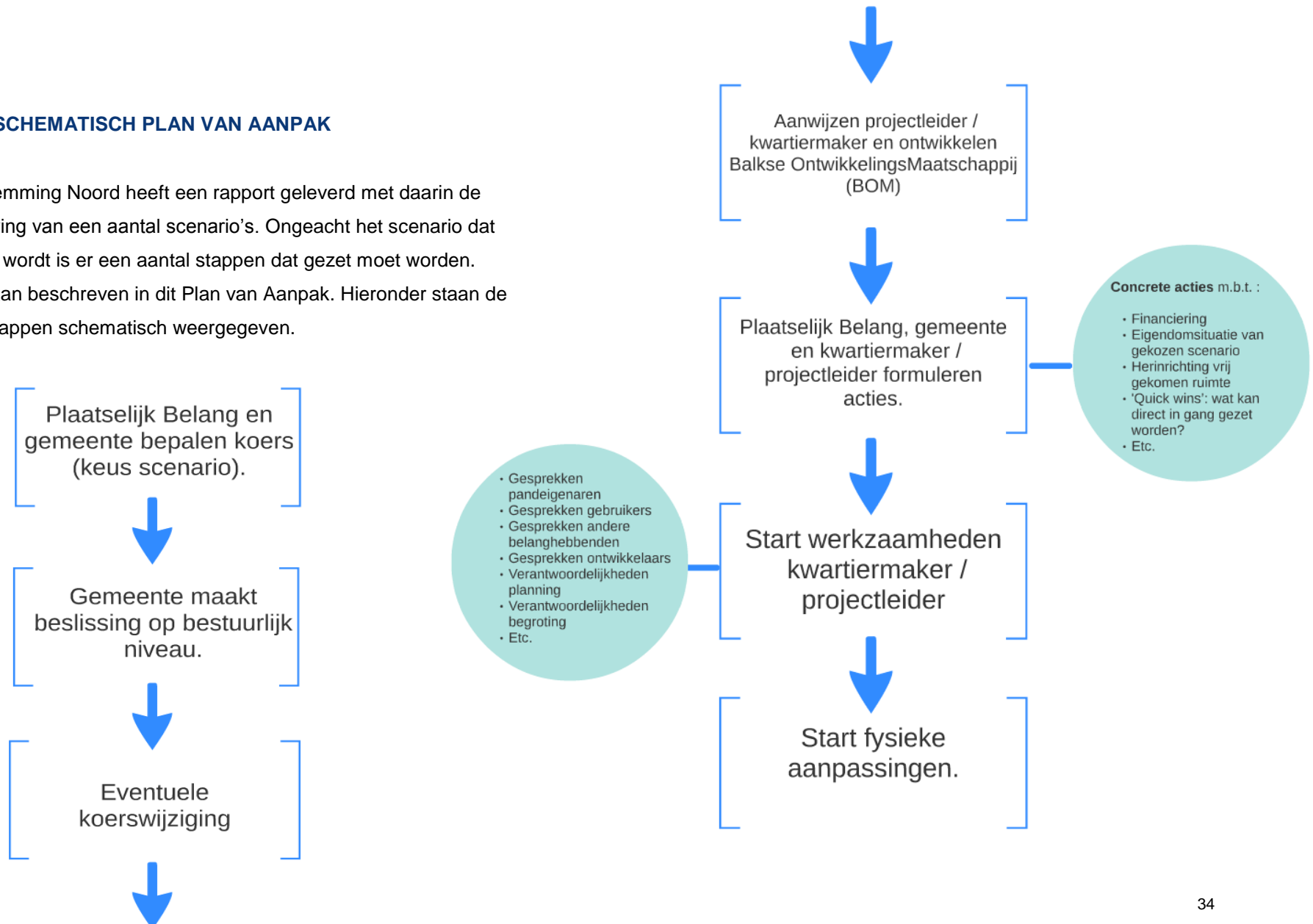
ze in haar bezit heeft snel te verkopen en zo ontwikkelingen te ondersteunen die niet goed passen in het gewenste beeld.

Voor de uitvoering van het plan wordt geadviseerd de BOM op te richten. De Balkster OntwikkelingsMaatschappij. De BOM wordt verantwoordelijk voor het realiseren van de vastgestelde plannen en het verkrijgen van alle panden en terreinen. Vervolgens worden alle panden en terreinen ontwikkeld in opdracht van de BOM. De BOM beheert de beschikbare budgetten en gaat op zoek naar de nog ontbrekende budgetten. Voor de uitvoering moet een projectleider/kwartiermaker aangesteld worden die wordt aangestuurd door de BOM. Er moet ook aandacht zijn voor de overige ontwikkelingen in Balk. Mogelijk dat initiatieven die elders in Balk geen kans van slagen hebben, wel in het centrumgebied ontwikkeld kunnen worden. Het is van belang dat er een partij is die alle ontwikkelingen in en kansen voor Balk in een breed perspectief ziet en daar ook op kan anticiperen.

Zoals al vermeld adviseert Herbestemming Noord door te pakken en uitstel niet te laten leiden tot afstel.

8. SCHEMATISCH PLAN VAN AANPAK

Herbestemming Noord heeft een rapport geleverd met daarin de beschrijving van een aantal scenario's. Ongeacht het scenario dat gekozen wordt is er een aantal stappen dat gezet moet worden. Deze staan beschreven in dit Plan van Aanpak. Hieronder staan de eerste stappen schematisch weergegeven.



Om tot uitvoering te komen van het gewenste scenario is er een partij nodig die de regie neemt. Een optie is om een ontwikkelingsmaatschappij op te richten. De Balkster OntwikkelingsMaatschappij (BOM). Deze ontwikkelingsmaatschappij moet aan de slag met het realiseren van het gewenste scenario. Dit moet gedaan worden met een goede organisatie met de juiste ondersteuning en met voldoende financiële middelen.

Organisatie

Het is belangrijk dat de BOM bestaat uit partijen die het algemeen belang dienen. Herbestemming Noord ziet hiervoor een belangrijke taak weggelegd voor de overheid en het dorp. Dit kunnen een bestuurder, beleidsambtenaren van de gemeente en provincie en een vertegenwoordiger van het dorp (Plaatselijk Belang) zijn. Voor de uitvoering moet een projectleider, eventueel met ondersteuning, gezocht worden.

Uitvoering

De BOM moet toezien op het verloop van het proces en de uitvoerende ondersteunen bij de zaken waarbij de overheid een rol speelt. De projectleider legt verantwoording af over de

werkzaamheden en koppelt de kansen en bedreigingen inclusief advies terug aan de BOM. Hiervoor is periodiek overleg nodig.

De BOM is de partij die alle ontwikkelingen aanstuurt en de voorwaarden schept. Indien nodig wordt de BOM eigenaar van panden en gronden om de gewenste ontwikkeling te (laten) realiseren. De BOM kan ook een bemiddelende rol spelen. De BOM kan panden waar wat mee moet gebeuren zelf aankopen, ontwikkelen en doorverkopen/overdragen. De inrichting van de terreinen kan door de BOM actief worden opgepakt. Beter is om de realisatie zo veel mogelijk bij de (nieuwe) eigenaar te leggen en een bewakende rol te spelen.

Financiering

Voor de uitvoering van de BOM wordt zowel bestuurlijke als ambtelijke inzet gevraagd. Dit moet gevonden worden binnen de begroting van de gemeente en provincie. Van de vertegenwoordiger van het dorp wordt inzet op vrijwillige basis gevraagd. Voor de uitvoering kan een externe partij ingeschakeld worden. De kosten hiervoor zijn afhankelijk van de werkzaamheden die verricht moeten worden en de planning. De financiering moet uit de totale financiering komen.

9. BIJLAGEN

Bijlage 1	Vragenlijst waardering centrum Balk door bezoekers
Bijlage 2	Ruimtebehoefte
Bijlage 3	Analyse ruimtelijke kwaliteit
Bijlage 4	Beschrijving scenario's
Bijlage 5	Afwegingen en risico's
Bijlage 6	Schetsen



Vragenlijst waardering plekken & gebouwen in Balk (bezoekers)

Deze vragenlijst kost in totaal ongeveer 10 minuten tijd om in te vullen, wij hopen dat u deze zo zorgvuldig mogelijk wilt beantwoorden. Al vast hartelijk dank namens de onderzoekers en de belanghebbers van het onderzoek.

Heeft u vragen en of opmerkingen, wilt u die dan hieronder noteren of contact opnemen met de projectleider van het onderzoek:

drs. Peter van Kampen (Rijksuniversiteit Groningen)
p.r.van.kampen@rug.nl



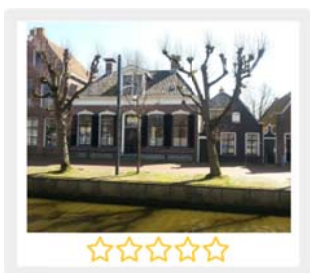
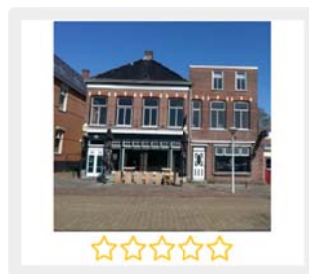
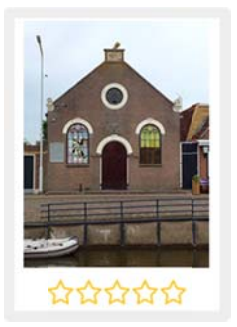
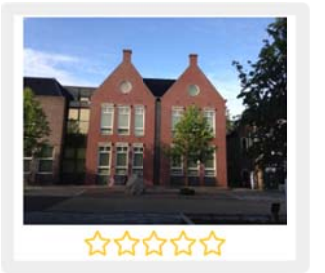
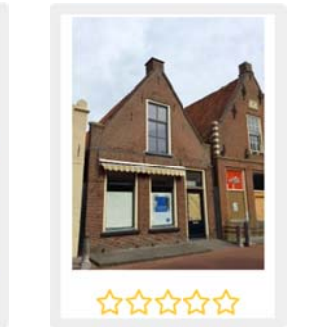
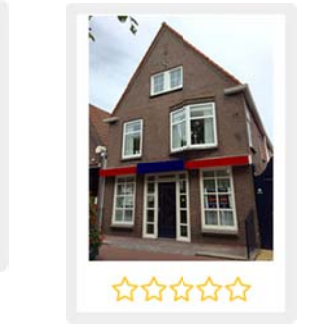
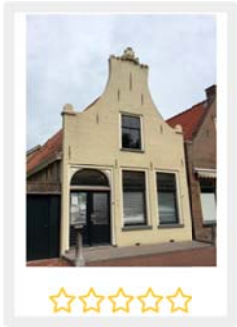
Waarderen plekken via foto's

Welk van de gebouwen of plekken op de volgende pagina vindt u het mooist?

Scoor de plek/gebouw met 1 tot 5 sterren door het aantal sterren in te kleuren of aan te kruisen (0 sterren mag ook; dat betekent dat u het gebouw of de plek niet mooi vindt).

Onderstaande plaatje laat zien hoe iemand een plek/gebouw **2 sterren** geeft.







Belangrijke eigenschappen

Welke redenen/eigenschappen spelen voor u een rol bij het waarderen van de panden op de vorige pagina. (Neem als ondersteuning het pand in gedachten dat u het hoogst heeft gewaardeerd.)

“Zeer onbelangrijk” (meest linkse bolletje aanvinken) tot “Zeer belangrijk” (meest rechtse bolletje) of iets er tussenin.

De plek en of het gebouw roept een bepaalde herinnering op.
(zoals een gebeurtenis, bruiloft of een herinnering aan een gebeurtenis uit het verleden).

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

De plek en of het gebouw heeft momenteel een belangrijke functie.

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

De plek en of het gebouw biedt recreatiemogelijkheden aan.

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

De plek en of het gebouw heeft een aantrekkelijke uitstraling, architectuur.

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

De plek en of het gebouw past goed in zijn omgeving.

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

De plek en of het gebouw is van betekenis voor het aanzien van de omgeving (wijk, stad of streek).

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Aan de plek en of het gebouw kan de oorspronkelijke functie of een belangrijke historische functie worden herkend.

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

De plek en of het gebouw is zeldzaam, er zijn weinig vergelijkbare plekken en of gebouwen.

Zeer onbelangrijk				Zeer belangrijk
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



1. Wat is de reden / het doel van uw bezoek aan Balk?

- Toerisme & recreatie zonder overnachting
- Toerisme & recreatie met overnachting
naam overnachtingsgelegenheid:
aantal nachten:
- Bezoeker winkels en voorzieningen
- Bezoeker familie, vrienden etc.
- Bezoeker markt, evenement etc.

Anders, namelijk:

2. Hoe vaak bent u vóór vandaag in Balk geweest?

- Nooit eerder
- Een keer eerder
- Enkele keren
- Ik kom hier meerdere keren per jaar
- Ik kom hier meerdere keren per maand
- Ik kom hier meer dan 1 dag per week

3. Kunt u aangeven in hoeverre u de onderstaande stellingen van toepassing vindt op uw relatie met Balk?

Ik ken het dorp Balk, de gebouwen, plekken en voorzieningen heel goed

Geheel oneens				Geheel eens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ik heb waardering voor de sfeer en het straatbeeld in Balk

Geheel oneens				Geheel eens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Balk is in zijn regio (Zuid-west Friesland) voor mij de mooiste plaats om te bezoeken

Geheel oneens				Geheel eens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ik zou Balk aanraden aan andere bezoekers, die om dezelfde reden (zie vraag 1. hierboven) naar Balk willen gaan

Geheel oneens				Geheel eens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Balk is in zijn regio voor mij de meest geschikte plaats voor mijn doel (zie vraag 1. hierboven)

Geheel oneens				Geheel eens
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

4. Als ik Balk een rapportcijfer van 1 tot 10 moet geven, is dat een:

5. Als ik een alternatieve bestemming moest kiezen i.p.v. Balk, dan zou ik kiezen voor: (geef een plaatsnaam en eventueel toelichting)



Waardering

Wanneer u in de vraag hiervoor hebt aangegeven dat u Balk niet zo goed kent, mag u de onderstaande vraag overslaan en doorgaan met "Ideeën / voorkeuren"

Welke plekken in Balk waardeert u het meest en waarom?

(U kunt meerdere plekken aankruisen)

- | | |
|--|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> Het Bungalowpark | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> Strand Badmeester Keimpe | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> Het plein bij het gemeentehuis | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> De kerk, namelijk: | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> De brug | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> Het dorps huis | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> De rivier de Luts met de kades | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> Winkelstraat (van Swinderenstraat) | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> De jachthaven (Lutsmond, Sweiland, Marswal) | evt. toelichten/waarom: |
| <input type="checkbox"/> De horeca, namelijk: | evt. toelichten/waarom: |

Anders, namelijk:

evt. toelichten/waarom:



Ideeën / voorkeuren

Er staan in Balk enkele gebouwen leeg, die (nog) geen bestemming hebben; heeft u een idee (of meerdere) om die gebouwen een nieuwe bestemming te geven?

Wat mist u in Balk en zou volgens u het best gerealiseerd kunnen worden zodat het voor u en andere bezoekers (nog) aantrekkelijker wordt om Balk te bezoeken?

Hieronder staan 3 foto's van gebouwen die op dit moment leeg staan, zou u op basis van uw persoonlijke voorkeur en waardering het gebouw aan willen kruisen dat volgens u als eerste in aanmerking moet komen voor herbesteding.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		



Uw gegevens

We willen graag enkele gegevens van u weten, vult u hieronder a.u.b. zo volledig mogelijk uw antwoorden in.

Uw leeftijd: ...

Uw hoogstgenoten opleiding:

- Geen opleiding/Basisschool
- VMBO (LBO of MAVO)
- HAVO/VWO
- MBO/MEAO
- HBO/HEAO
- WO

Uw geslacht:

- Man
- Vrouw

Uw gezinssituatie:

- 1 of 2 volwassenen, zonder thuiswonende kinderen
- 1 of 2 volwassenen, met 1 thuiswonend kind
leeftijd kind:
- 1 of 2 volwassenen met 2 of meer thuiswonende kinderen
leeftijd jongste kind: ... leeftijd oudste kind:
- Anders

Uw woonplaats of postcode:

U bent aan het einde van de vragenlijst, hartelijk dank voor u deelname!

Deze enquête wordt verspreid onder de bezoekers van Balk. U heeft de enquête gekregen via uw camping/logiesverstreker of de havenmeester.

Wilt u zodra u de enquête heeft ingevuld deze inleveren bij de receptie van de camping, uw logiesverstreker of de havenmeester?

Heeft u zelf ook mooie plekken in Balk gefotografeerd?

Deel ze dan via: www.beelduitbalk.nl

Bijlage 2 - Ruimtebehoefte

	Huid. Aanbod	Sc. 1	Sc. 2	Sc. 3	Sc. 4
Gemeentehuis	2600	2850	2600	2600	2850
Dubbel & Dwars	341	341	341	341	341
It Haske (Dubbelstraat 10)	400	400	400	400	400
Dubbelstraat 4,6,8,8a	2165	1402	1402	1950	0
Dubbelstraat 11	761	1450	1300	1450	0
Bogermanstraat 3 en 7	2210	0	0	0	0
Totaal	8477	6443	6043	6741	3591
Programma Korte termijn	3955	3955	3756	3856	3955
Benodigd nieuw programma	4522	2488	2287	2885	-364

In deze tabel wordt de ruimtebehoefte en het ruimteaanbod van de 4 scenario's met elkaar vergeleken. Het huidige aanbod is 8.477 m2. Als alle stappen van de scenario's doorgang vinden is er totaal een aanbod van 6.443 m2 in scenario 1, 6.043 m2 in scenario 2, 6.741 m2 in scenario 3 en 3.591 m2 in scenario 4. Voor al dit aanbod is op basis van de inventarisatie op korte termijn invulling van bijna 4.000 m2. Dit betekent dat de eerste 3 scenario's in meer of mindere mate afhankelijk zijn van nieuwe invullingen. Voor

scenario 4 zijn geen nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk om het aanbod gevuld te krijgen.

Het programma korte termijn maakt het toekomstige ruimteaanbod inzichtelijk van de huidige gebruikers. Op dit moment hebben de huidige gebruikers van de bovengenoemde panden en de panden aan de Bogermanstraat 3 en 7 een ruimtegebruik van ongeveer 6.600 m2. Met de meeste partijen is contact geweest en is gevraagd hoeveel ruimte zij in de toekomst zouden gaan gebruiken. Voor de partijen waar geen contact mee is geweest, is hun huidige ruimtegebruik opgenomen. Op basis hiervan is gebleken dat de toekomstige ruimtebehoefte rond de 4.000 m2 ligt.

Het benodigd nieuw programma maakt inzichtelijk hoeveel extra ruimte er gecreëerd wordt waar nu nog geen nieuwe invulling voor gevonden is. Er is wel zicht op mogelijke nieuwe ontwikkelingen, echter zijn deze geen van alle concreet. Er zijn kansen op het gebied van zorg, toerisme en woningbouw. Hiermee is (een deel van) het benodigde nieuwe programma te realiseren. Bij scenario 4 wordt schaarste gecreëerd. De partijen die in dit scenario geen ruimte kunnen vinden, kunnen mogelijk ruimte vinden in panden aan de Van Swinderenstraat of de Raadhuisstraat. Mogelijk is er

ook nog ruimte te besparen als ruimtes meer multifunctioneel ingezet kunnen worden. Dit laatste is sterk afhankelijk van de activiteit en de afspraken die partijen onderling kunnen maken. Het multifunctioneel inzetten van ruimtes is niet onderzocht.

Op basis van bovenstaande is scenario 4 de meest veilige. In de eerste 3 scenario's moet nog gezocht worden naar definitieve invulling. Bij scenario 4 is al zicht op de nieuwe invulling en wordt schaarste gecreëerd. De daadwerkelijke herverdeling van de huidige functies over het nieuwe aanbod moet nog wel geformaliseerd worden. In scenario 4 is er altijd nog ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als er op een slimme wijze wordt omgegaan met de inrichting van het dorpspleinplein en de locatie Dubbelstraat 11.

Bijlage 3 - Analyse ruimtelijke kwaliteit Balk

Aanpak

Om te zien of de aanpak van de leegstandsproblematiek in Balk door middel van herverkaveling kan worden gecombineerd met een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit, is in het projectplan Balk een analyse van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Daartoe is eerst geïnventariseerd wat er al aan analyses en ruimtelijke visies op dit vlak lag. Dit is herijkt. De visies in beschouwing zijn genomen zijn de notitie “Heroriëntatie functies centrum Balk” (door de raad van de gemeente Gaasterlân-Sleat in 1995 vastgesteld), de Structuurschets Balk (in 2005 door de raad vastgesteld) waarin de voornoemde heroriëntatie in is opgegaan en waaraan ook een uitvoeringsprogramma was gehangen en het Masterplan “Balk: water & bos” uit 2011 dat als een ambitiekader vertaald is in een beleidsvisie die momenteel door de gemeente De Fryske Marren wordt geactualiseerd.

Kwaliteiten structuur en bebouwing

Balk heeft zijn ontstaan te danken aan het verkeer zoals dat rond de 13e eeuw tussen Wyckel en Harich plaatsvond. De Luts vormde toen, als natuurlijke afwatering voor de hoger gelegen

Gaasterlandse gronden naar het Slotermeer, de afscheiding tussen deze beide dorpen. Was de Luts eerst nog een onbeduidende waterloop, met het toenemen van de handelsactiviteiten werd de Luts meer en meer de economische ader. Deze ontstaansgeschiedenis is nog altijd duidelijk afleesbaar aan het patroon van de bebouwing langs de Van Swinderenstraat en de Raadhuisstraat; lintbebouwing langs de straten aan weerszijden van de Luts. Later werden ook huizen langs de uitvalswegen in de richting van Harich (de Oostersteke c.q. Pypsterstikke en de Westersteke c.q. Wilhelminastraat) en Wyckel (Dubbelstraat) gebouwd.

Herijkte kwaliteit:

“de ruimtelijke kwaliteit van Balk ligt besloten in de gave hoofddrager van het dorp: de Luts en de historische bebouwing aan weerszijden van deze waterweg”.

Herijkte kwaliteit:

“de bebouwing langs de Van Swinderenstraat en de Raadhuisstraat is nog goed in overeenstemming met het cultuurhistorisch karakter van deze hoofdstructuur”.

Verstorings structuur en bebouwing

De kracht van het dorpsbeeld ligt besloten in de lineaire opzet van de structuur. Het benoemen van verstoringen of verrijkingen van de ruimtelijke kwaliteit, moet dan ook worden opgehangen aan stedenbouwkundige ontwikkelingen die de lineaire structuur verstoren dan wel versterken. Een aantal onderbrekingen van de lintbebouwing zijn niet verstorend en soms zelfs structuurversterkend daar waar het gaat om relatief smalle onderbrekingen, duidelijk begrensde ruimten en waar de gebouwen in relatie staan met het lint. De ruimtelijke situatie echter ter plekke van de oorspronkelijke verbindingsweg naar Wyckel (Dubbelstraat) en bij de opening naar het Treemterplein, levert echter een verstoring van de ruimtelijke karakteristiek op: de doorbraken zijn te breed, de ruimten erachter diffuus en de architectuur die deze ruimte begrensd heeft weinig eenheid in verschijningsvorm. De Dubbelstraat is ingrijpend veranderd. De gesloten bebouwingswanden en het smalle (groene) profiel, zijn komen te vervallen. Het hiervoor in de plaats gekomen Haskeplein heeft een zeer diffuse ruimtelijk inrichting. De vorm van het plein is niet inzichtelijk en de aansluitende straten hebben een dermate profiel dat zij met de pleinruimte concurreren. De bebouwing rond het Haskeplein is ook nog eens zeer uiteenlopend van aard (diversiteit

aan vormen, hoogtes, materialen en kleuren) en begrensd het plein niet (geen homogeniteit in de pleinwanden). Daarnaast worden enkele panden ook gezien als architectonisch verstorend (voormalige Postkantoor, Rabobank en de garage op de hoek Dubbelstraat/Jachthavendyk). Het voorgaande geldt ook voor het Treemterplein en de Treemter zelf; de diffuse ruimte van het plein met afwisselend voor- en achtergevels, achtertuinen en garageboxen komt het pleinkarakter niet ten goede. Het dorpshuis zelf is zowel qua architectuur als zorgend voor een onoverzichtelijk straatbeeld (vooruit- en terugspringende gevellijn), verstorend. Bovendien is de entree van de Treemter – hoewel zij een belangrijke functie vervult als cultureel centrum – gelegen buiten de hoofdstructuur van het centrum gebied.

Herijkte verstoringen:

“het huidige Haskeplein is door zijn diffuse ruimtelijke inrichting en door het ontbreken van echte pleinwanden niet echt begrensd en verstoord op die manier de stedenbouwkundige kwaliteit.

Herijkte verstoringen:

“de bebouwing aan het huidige Haskeplein kent met name aan de zuidzijde zo weinig homogeniteit en architectonische kwaliteit

(behalve het gemeentelijk monument Dubbelstraat 10), dat de ruimtelijke kwaliteit hier wordt verstoord.

Herijkte verstoringen:

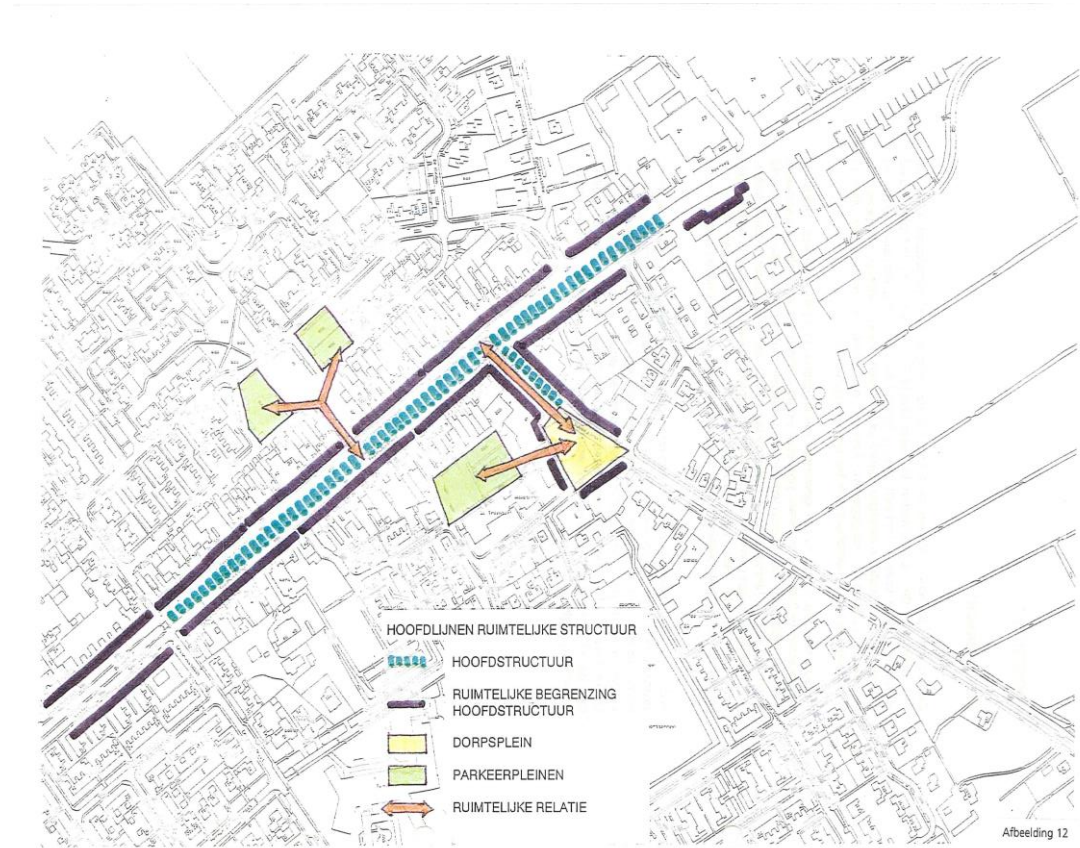
“de Treemter zorgt voor een onoverzichtelijk straatbeeld, heeft als gebouw geen architectonische kwaliteit en haar functie als cultureel centrum ligt buiten de hoofdstructuur.

Herijkte verstoringen:

“het pleinkarakter van het Treemterplein is afwezig en onsamenhangend, mede door de mix van voor- en achterkanten en de dominante blinde wand van de Treemter.

Conclusies

- De grote ruimtelijke kwaliteit van Balk is gelegen in de lineaire structuur en de bebouwing langs de Luts (Van Swinderenstraat en Raadhuisstraat).
- Het Haskeplein en Treemterplein worden als minder mooi en structuurverstorend gezien en de bebouwing en functies er omheen als niet passend.



Visie

Op basis van het voorgaande zouden de uitgangspunten bij de gebiedsgerichte herbestemming van Balk, de volgende moeten zijn:

- Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de lineaire structuur aan de Van Swinderenstraat en Raadhuisstraat, door dit als kernwinkelgebied te benoemen en bij leegstand van (karakteristieke) panden aan de Van Swinderenstraat herbestemming vooral in de winkelfunctie te zoeken en aan de Raadhuisstraat in wonen/kantoren.
- De herijkte verstoringen zoveel als mogelijk aanpakken in combinatie met de herbestemming van de leegstaande panden. Een aantal verstoringen zijn hierbij een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Te denken valt hierbij aan:
 - De functie van het dorps huis onder te brengen in de panden van het voormalig gemeentehuis, de Treemter vervolgens te slopen hetgeen de kans biedt om op die plek het Treemterplein te herinrichten met wellicht wonen en parkeren en de

relatie met de winkels en de (te realiseren) centrumfuncties aan de Dubbelstraat te verbeteren.

- Het herstel van in ieder geval een stuk van de lineaire structuur aan de zuidzijde van de Dubbelstraat, door hier de verstorende gebouwen te slopen, er structuur-versterkende nieuwbouw te leggen die een echte pleinwand creëert en er voor kan zorgen dat een nieuw te herinrichten Haskeplein ook een echt plein wordt. Zo kan de centrumfunctie hier versterkt worden en kunnen (maatschappelijke) centrumfuncties hier gecentreerd worden, hetzij via herbestemming hetzij via nieuwbouw.

Dick Bloemhof, 6 oktober 2015

Bijlage 4 - Beschrijving scenario's

Scenario 1

In scenario 1 worden de bestaande functies die gehuisvest zijn in de Treemter, de oude bibliotheek, Dubbel & Dwars, It Haske, het oude postkantoor, de Rabobank en de notaris panden opnieuw verdeeld over de panden rondom het Haskeplein. Voor de ruimte die er over blijft worden nieuwe initiatieven gezocht. Het slopen en nieuw bouwen is afhankelijk van het aanwezig zijn van een nieuwe ontwikkeling en de bereidheid van de eigenaren om mee te werken. Om dit scenario tot en met de laatste stap te realiseren moet er ongeveer voor 2.500 m² aan nieuwe ontwikkelingen gevonden worden.

Het gemeentehuis, It Haske en Dubbel & Dwars worden ingezet voor het huisvesten van bestaande functies. De overige panden: het Oude Postkantoor, de Rabobank, de panden van de notaris en Garage van der Heide, worden ingezet voor nieuwe ontwikkelingen. Voor een deel van het gemeentehuis moeten ook nog nieuwe gebruikers gevonden worden. Een deel van de nieuwbouw kan benut worden door de huidige gebruikers van de panden aan de

Dubbelstraat 4,6,8 en 8a en de gebruikers van de Oude Bibliotheek.

Aan het Treemterplein worden het huidige dorps huis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen. Later wordt deze locatie ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

Stap 1

De eerste stap bestaat uit het realiseren van een aantal punten. Sommige punten hiervan kunnen tegelijkertijd uitgevoerd worden. Voor de realisatie van scenario 1 moet het pand Dubbel & Dwars aan de Dubbelstraat 5, aangekocht worden. In ruil daarvoor kan de eigenaar van Dubbel & Dwars het pand It Haske aangeboden worden. Het gemeentehuis en Dubbel & Dwars (Dubbelstraat 1 en 5) moeten vervolgens ontwikkeld worden tot plek voor de volgende functies:

- Dorps huis
- Dienstverlening

- Bibliotheek/speel-o-theek
- Kantoren
- Therapieruimte
- Gemeenteloket
- Lokale Omroep
- Jongeren centrum

Om het dorps huis geschikt te laten blijven voor het geven van grote voorstellingen moet het gemeentehuis uitgebouwd worden. Hiervoor moet een grote zaal aangebouwd worden.

Vervolgens kan het pand van het dorps huis gesloopt worden (Bogermanstraat 3) evenals de oude bibliotheek (Bogermanstraat 7). Het betreffende terrein moet ingericht worden voor de toekomstige ontwikkeling. Als tussenoplossing kan men kiezen voor een groene inrichting.

Stap 2

Deze stap richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aan de Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a. Het gaat hier om het oude postkantoor, de Rabobank en het Notariskantoor. Het advies is om deze panden aan te kopen en vervolgens te slopen. De grond dient

verkocht te worden voor een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling moet passen in de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Stap 3

In deze stap wordt de inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein aangepakt. Een deel van het Treemterplein wordt verkocht aan een partij die er woningen gaat bouwen. De voormalige locatie van het dorps huis en de oude bibliotheek wordt ingericht als parkeerterrein.

Het Haskeplein wordt ingericht als dorpsplein. De parkeerfunctie vervalt op het Haskeplein en wordt volledig verzorgd door het Treemterplein.

Stap 4

Deze stap richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aan de Dubbelstraat 11. Hier bevindt zich nu het pand van Garage van der Heide. Het advies is om dit pand aan te kopen en vervolgens alle opstallen te slopen. Hierna kan de grond verkocht worden voor een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling moet passen in de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Stap 5

De laatste stap van dit scenario richt zich op het stimuleren van het verhuizen van de functies die op dit moment op de begane grond van It Hoekstee gevestigd zijn. Het doel is deze functies te verplaatsen naar het centrumgebied aan de Van Swinderenstraat. De vrijkomende ruimte krijgt hierbij een woonbestemming.

Scenario 2

In scenario 2 worden de bestaande functies die gehuisvest zijn in de Treemter, de oude bibliotheek, It Haske, het oude postkantoor, de Rabobank en de notaris panden opnieuw verdeeld over de panden rondom het Haskeplein. Voor de ruimte die er over blijft worden nieuwe initiatieven gezocht. Het slopen en nieuw bouwen is afhankelijk van het aanwezig zijn van een nieuwe ontwikkeling en de bereidheid van de eigenaren om mee te werken. Om dit scenario tot en met de laatste stap te realiseren moet er ongeveer voor 2.300 m² aan nieuwe ontwikkelingen gevonden worden.

Het gemeentehuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Hier past mogelijk een zorgfunctie of een hotel. Dubbel & Dwars blijft de huidige functie behouden. It Haske kan de bibliotheek huisvesten samen met de speel-o-theek. Garage van der Heide wordt gesloopt

en op het terrein wordt een nieuw dorps huis gebouwd. Op die plek krijgen ook de lokale omroep en het jongerencentrum onderdak. De overige panden: het Oude Postkantoor, de Rabobank en de panden van de notaris, worden ingezet voor nieuwe ontwikkelingen. Mogelijk dat de huidige gebruikers van die panden opnieuw plek kunnen krijgen op de nieuwbouw aan de Dubbelstraat 4,6,8 en 8a.

Aan het Treemterplein worden het huidige dorps huis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen. Later wordt deze locatie ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

Stap 1

Deze stap richt zich op het ontwikkelen van het dorps huis op de locatie waar momenteel Garage van der Heide gehuisvest is (Dubbelstraat 11). Hiervoor moet het pand aangekocht en gesloopt worden. Hierna dient er op deze locatie nieuwbouw gerealiseerd te worden voor het huisvesten van de volgende functies:

- Dorps huis

- Lokale Omroep
- Jongerencentrum

It Haske kan verkocht worden of ingezet worden voor de bibliotheekfunctie als stap 2 wordt uitgevoerd.

Vervolgens kan het pand van het dorps huis gesloopt worden (Bogermanstraat 3) evenals de oude bibliotheek (Bogermanstraat 7). Het betreffende terrein moet ingericht worden voor de toekomstige ontwikkeling. Als tussenoplossing kan men kiezen voor een groene inrichting.

Stap 2

Bij deze stap wordt een oplossing gezocht voor het (grotendeels) leegstaande gemeentehuis. Het gemeentehuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Mogelijke nieuwe invullingen zijn een hotel of een zorgcomplex. De bibliotheek kan samen met de speel-o-theek verhuizen naar It Haske en het gemeenteloket kan mogelijk verhuizen naar het Raadhuis.

Stap 3

Stap 3 richt zich op de panden aan de Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a. Het gaat hier om het oude postkantoor, de Rabobank en het

Notariskantoor. Het advies is om deze panden aan te kopen en vervolgens te slopen. De grond dient verkocht te worden voor toekomstige ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling moet passen in de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Stap 4

In deze stap wordt de inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein aangepakt. Een deel van het Treemterplein wordt verkocht aan een partij die er woningen gaat bouwen. De voormalige locatie van het dorps huis en de oude bibliotheek wordt ingericht als parkeerterrein.

Het Haskeplein wordt ingericht als dorpsplein. De parkeerfunctie vervalt op het Haskeplein en wordt volledig verzorgd door het Treemterplein.

Stap 5

De laatste stap van dit scenario richt zich op het stimuleren van het verhuizen van de functies die It Hoekstee momenteel kent, naar de Van Swinderenstraat.

Scenario 3

In scenario 3 worden de bestaande functies die gehuisvest zijn in de Treemter, de oude bibliotheek, It Haske, het oude postkantoor, de Rabobank en de notarispanen opnieuw verdeeld over de panden rondom het Haskeplein. Voor de ruimte die er over blijft worden nieuwe initiatieven gezocht. Het slopen en nieuw bouwen is afhankelijk van het aanwezig zijn van een nieuwe ontwikkeling en de bereidheid van de eigenaren om mee te werken. Om dit scenario tot en met de laatste stap te realiseren moet er ongeveer voor 2.900 m² aan nieuwe ontwikkelingen gevonden worden.

Het gemeentehuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar evenals het terrein van Garage van der Heide. Hier passen mogelijk een zorgfunctie of een hotel. Dubbel & Dwars blijft de huidige functie behouden. It Haske kan verkocht worden of mogelijk ingevuld worden door een gebruiker van een pand dat gesloopt of verkocht wordt. De panden aan de Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a worden gesloopt. Op deze locatie komt het nieuwe dorps huis. Hier krijgen ook de bibliotheek, de speel-o-theek, de lokale omroep, het jongerencentrum en het gemeenteloket onderdak.

Aan het Treemterplein worden het huidige dorps huis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen. Later wordt deze locatie ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen. Het Haskeplein wordt, nadat alle ontwikkelingen rondom aankoop en sloop in gang zijn gezet, ontwikkeld tot dorpsplein.

Stap 1

Als nieuwe locatie voor het dorps huis worden de locaties aan de Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a ontwikkeld. Het gaat hier om het oude postkantoor, de Rabobank en het Notariskantoor. Het advies is om deze panden aan te kopen en vervolgens te slopen. Hierna dient er op deze locatie(s) nieuwbouw gerealiseerd te worden voor het huisvesten van de volgende functies:

- Dorps huis
- Bibliotheek/speel-o-theek
- Gemeenteloket
- Lokale Omroep
- Jongerencentrum

It Haske kan verkocht worden.

Vervolgens kan het pand van het dorps huis gesloopt worden (Bogermanstraat 3) evenals de oude bibliotheek (Bogermanstraat 7). Het betreffende terrein moet ingericht worden voor de toekomstige ontwikkeling. Als tussenoplossing kan men kiezen voor een groene inrichting.

Stap 2

Bij deze stap wordt een oplossing gezocht voor het (grotendeels) leegstaande gemeentehuis. Het gemeentehuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Mogelijke nieuwe invullingen zijn een hotel of een zorgcomplex.

Stap 3

Deze stap richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aan de Dubbelstraat 11. Hier bevindt zich nu het pand van Garage van der Heide. Het advies is om dit pand aan te kopen en vervolgens alle opstallen te slopen. Hierna kan de grond verkocht worden voor een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling moet passen in de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Stap 4

In deze stap wordt de inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein aangepakt. Een deel van het Treemterplein wordt verkocht aan een partij die er woningen gaat bouwen. De voormalige locatie van het dorps huis en de oude bibliotheek wordt ingericht als parkeerterrein.

Het Haskeplein wordt ingericht als dorpsplein. De parkeerfunctie vervalt op het Haskeplein en wordt volledig verzorgd door het Treemterplein.

Stap 5

De laatste stap van dit scenario richt zich op het stimuleren van het verhuizen van de functies die It Hoekstee momenteel kent, naar de Van Swinderenstraat.

Scenario 4

In scenario 4 wordt gerekend met de ruimte die de huidige gebruikers zeggen in de toekomst nodig te hebben. Het gaat hierbij om de toekomstige ruimtebehoefte van de huidige functies rondom het Haskeplein en op het Treemterplein. Gebleken is dat een aantal gebruikers met minder ruimte toe kan. Er zijn ook gebruikers die mogelijk willen stoppen of verhuizen waardoor ruimte vrij komt.

In dit scenario wordt de ruimte die reeds beschikbaar is, ingezet voor het herverdelen van de huidige functies. De panden die als eerste worden ingezet zijn: het gemeentehuis, It Haske en het pand van Dubbel & Dwars. Deze panden beschikken op dit moment in totaal over 3.191 m² ruimte. De toekomstige behoefte voor deze functies is naar verwachting 3.955 m². Er is hiermee een ruimtetekort in de genoemde panden van 764 m². Voor de grote zaal voor het dorpshuis moet er achter het gemeentehuis 250 m² nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit lost een deel op van het tekort aan m². De overige extra ruimtevrage van 514 m² kan worden opgelost door het verplaatsen van een aantal functies naar een andere locatie, bijvoorbeeld naar de Raadhuisstraat of de Van Swinderenstraat. Zo zou het gemeenteloket ondergebracht kunnen worden in het Raadhuis en mogelijk kunnen de huidige gebruikers

van de oude bibliotheek op een andere locatie ruimte vinden. Ook kunnen sommige gebruikers ruimtes multifunctioneel gaan gebruiken en/of ruimtes delen waardoor er minder m² nodig is. Dit laatste is niet onderzocht.

Het gemeentehuis, It Haske en Dubbel & Dwars worden ingezet voor het huisvesten van bestaande functies. De overige panden: het Oude Postkantoor, de Rabobank, de panden van de notaris en Garage van der Heide, worden in eerste instantie gesloopt en dit terrein wordt ingericht als groen. Een eventueel tekort aan m² voor het huisvesten van de bestaande gebruikers kan worden opgelost door nieuwbouw. Wanneer dit nodig is, is er minder behoefte aan groen. Dit geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen die zich aandienen. Echter voordat er nieuwbouw gepleegd wordt, moet onderzocht worden of er elders in het centrumgebied geen leegstand is die beter benut kan worden.

Een mogelijkheid in dit scenario is ook om Garage van der Heide niet aan te kopen en te slopen. In die situatie verdient het aanbeveling met de eigenaar te onderzoeken of de gevel aangepast kan worden zodat die meer past bij de omgeving. De garage zorgt in Balk voor belangrijke economische activiteit. Deze

activiteit keert naar verwachting niet terug als de garage eenmaal verdwenen is.

Aan het Treemterplein worden het huidige dorpshuis en de oude bibliotheek gesloopt. Deze ruimte wordt na het slopen eerst ingericht met sober groen. Later wordt deze locatie ingericht als parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein wordt op dat moment aangeboden aan een ontwikkelaar voor het bouwen van woningen.

Stap 1

Om dit scenario te realiseren, is het van belang met alle betrokken partijen in gesprek te komen en intentieovereenkomsten af te sluiten. Als eerste moet de mogelijkheid tot het aankopen van Dubbel & Dwars onderzocht worden, eventueel kan It Haske als ruilmiddel worden ingezet. Zodra de beschikbaarheid van het pand van Dubbel & Dwars zeker lijkt moet er gesproken worden met de eigenaren en gebruikers van de Treemter, de oude bibliotheek, It Haske, de Rabobank, het oude postkantoor en de notarispanen. Er moeten afspraken gemaakt worden met de eigenaren over de aankoop van hun pand. Met de gebruikers moeten afspraken gemaakt worden over hun nieuwe ruimte. Voor een deel van deze gebruikers is ruimte beschikbaar te maken in het gemeentehuis en

Dubbel & Dwars. Voor een ander deel zal elders ruimte gevonden moeten worden.

Het gemeentehuis moet aangepast worden voor de nieuwe gebruikers. Dit vergt investeringen. Er is nieuwbouw nodig voor het onderbrengen van de grote zaal voor het dorpshuis. Ook moet er een verbinding komen tussen het gemeentehuis en Dubbel & Dwars. De speel-o-theek die nu nog buiten het centrum gevestigd is, kan ondergebracht worden bij de bibliotheek. Voor de functies die nu nog onderdak hebben bij de oude bibliotheek, het oude postkantoor, de Rabobank en de panden van de notaris is ook ruimte beschikbaar. Voor deze functies zijn geen grote bouwkundige aanpassingen nodig omdat het pand al geschikt is voor kantoorfuncties.

Stap 2

Als het dorpshuis daadwerkelijk gaat verhuizen naar het gemeentehuis en Dubbel & Dwars en als de huidige gebruikers van de oude bibliotheek elders een plek hebben gevonden, kan het pand van het dorpshuis gesloopt worden (Bogermanstraat 3) evenals de oude bibliotheek (Bogermanstraat 7). De percelen waarop de Treemter en de oude bibliotheek zich bevonden worden

op een sobere wijze ingericht als groen. De rest van het terrein blijft intact (parkeren).

Stap 3

Er moet overleg plaatsvinden met de eigenaar van Garage van der Heide om de ruimtelijke kwaliteit van deze hoek te verbeteren. Als de eigenaar wil verkopen, moet er een koopovereenkomst gesloten worden. Het moet de eigenaar duidelijk worden dat deze kans zich niet weer snel aandient. Bij het verkrijgen van het pand wordt het terrein ingericht als groen. Als er zich nieuwe initiatieven aandienen die ruimte zoeken rondom het Haskeplein kan deze locatie daar een rol in spelen en kan het terrein (deels) verkocht worden aan een ontwikkelaar.

Als de eigenaar het bedrijf wil behouden moet er met de eigenaar gekeken worden naar de mogelijkheden om de uitstraling van het pand passend te krijgen binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het Haskeplein.

Stap 4

In deze stap wordt de inrichting van het Treemterplein en het Haskeplein aangepakt. De woning aan de Schoolstraat 1 wordt

aangekocht en gesloopt. Het deel van het Treemterplein dat bij stap 2 is ingericht als groen wordt ingericht als parkeerterrein (2100 m²). Het huidige parkeerterrein en de locatie Schoolstraat 1 (2100 m²) wordt aangeboden aan een ontwikkelaar voor woningbouw.

Het Haskeplein wordt in zijn geheel ingericht als dorpsplein inclusief de locatie van het oude postkantoor, Rabobank en Notarispannen. Afhankelijk van de mogelijkheden aan de Dubbelstraat 11 (Garage van der Heide) wordt de Dubbelstraat 11 ook groen. De parkeerfunctie op het Haskeplein vervalt en wordt volledig verzorgd door het Treemterplein. Als er in de toekomst behoefte is aan ruimte voor economische ontwikkeling in het centrum van Balk kan een deel van het dorpsplein hiervoor worden gebruikt. Hier dient bij de inrichting rekening mee gehouden te worden.

Stap 5

De laatste stap richt zich op het stimuleren van het verhuizen van de functies die It Hoekstee momenteel kent, naar de Van Swinderenstraat. De huidige gebruikers moeten gestimuleerd worden om te verhuizen. De huidige eigenaar moet gestimuleerd worden de bestemming van zijn panden te wijzigen in wonen.

Stap dorps huis naar gemeentehuis

In deze paragraaf wordt de verplaatsing van het dorps huis naar het gemeentehuis apart uitgelicht. Er wordt een deel (25%) van het gemeentehuis aangekocht voor het dorps huis evenals het pand Dubbel & Dwars. Deze panden worden geschikt gemaakt voor het dorps huis en de functies die nu in It Haske gevestigd zijn. De rest van het gemeentehuis wordt aangeboden aan een ontwikkelaar. It Haske wordt verkocht als horecalocatie en de panden van de Treemter en de oude bibliotheek worden gesloopt waarna het gebied tijdelijk wordt ingericht als groen.

De reden dat deze stap apart inzichtelijk wordt gemaakt is omdat dit de stap lijkt te zijn die als eerste gerealiseerd kan worden. Hij is bedoeld als eerste stap op weg naar het realiseren van de gestelde ambitie om het gehele centrum aan te pakken.

Bijlage 5 - Afwegingen en Risico's

Ruimtelijke Kwaliteit

In alle scenario's wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Echter, er is een aantal afwegingen die meegenomen kunnen worden bij het maken van de definitieve keuze.

In alle scenario's wordt o.a. geadviseerd om de panden aan de Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 aan te kopen en te slopen, maar er zit verschil in volgorde en nieuwe invulling. Dit brengt enkele afwegingen met zich mee. Hieronder wordt per scenario de afwegingen met betrekking tot deze panden en de ruimtelijke kwaliteit beschreven.

Scenario 1

In dit scenario wordt geadviseerd om de betreffende panden pas aan te kopen en te slopen wanneer zich een nieuwe functie voordoet. Wanneer zich die niet voordoet bestaat de kans dat de huidige panden blijven staan, inclusief de huidige functies. Dan kan er alsnog gekozen worden voor een aanpassing van de puien van deze panden die beter past bij de gewenste uitstraling. De vraag hierbij is echter wel of een dergelijke constructie niet gaat zorgen voor uitstel en uiteindelijk afstel van de ontwikkelingen.

Scenario 2 en 3

In scenario 2 wordt een nieuwe invulling (incl. nieuwbouw) beschreven voor Dubbelstraat 11 en in scenario 3 wordt een nieuwe invulling (incl. nieuwbouw) beschreven voor Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a. Nieuwbouw kan aangepast worden op de ruimtelijke kwaliteit. In scenario 2 geldt voor Dubbelstraat 4, 6, 8 en 8a hetzelfde als in scenario 1. In scenario 3 geldt voor Dubbelstraat 11 hetzelfde als in scenario 1. Oftewel, in scenario 2 en 3 heeft men voor minimaal 1 pand sneller zicht op een uitstraling die past bij de ruimtelijke kwaliteit, maar is er ook onzekerheid met betrekking tot de uitstraling van de panden (Dubbelstraat 11 óf 4, 6, 8, 8a) waar nog geen nieuwe invulling voor gevonden is. De vraag die gesteld kan worden bij de keus tussen scenario 2 en 3 is welk pand meer invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Welk pand verstoort deze kwaliteit het meest? Is dit het pand van Garage v.d. Heide of het pand van de Rabobank en de Notaris? Deze afwegingen kunnen meegenomen worden in het maken van een keus.

Scenario 4

In scenario 4 wordt per direct gekozen voor het aankopen en slopen van de panden aan de Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11. Er wordt geadviseerd een groene invulling te ontwikkelen voor deze

locaties. Hierdoor wordt zekerheid geboden met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer er zich een nieuwe invulling voordoet voor de betreffende locaties kan er altijd nog gekozen worden voor nieuwbouw.

Daarnaast speelt bij alle scenario's de vraag of het überhaupt gaat lukken om de panden aan de Dubbelstraat 4, 6, 8, 8a en 11 aan te kopen en te slopen in verband met de bereidheid van de eigenaren. Ongeacht de keus voor een scenario moet er nagedacht worden over een plan B met betrekking tot deze panden wanneer ze niet gesloopt kunnen worden. Dit plan moet in ieder geval gericht zijn op het aanzicht van het betreffende pand zodat deze (enigszins) past binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

Economische dynamiek

De factor economische dynamiek is minder makkelijk te voorspellen of te beïnvloeden. Deze factor is echter wel van groot belang voor het optimaliseren van de leefbaarheid in Balk. In alle scenario's is rekening gehouden met de huidige dynamiek en een mogelijk toekomstige dynamiek. Hieronder worden de afwegingen per scenario beschreven.

Scenario 1

In dit scenario wordt het voorstel gedaan te zoeken naar een nieuwe invulling voor enkele locaties om vervolgens de huidige panden op deze locaties aan te kopen en te slopen. De nieuwbouw die hiervoor in de plaats komt wordt afgestemd op de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Ondanks dat Herbestemming Noord enkele kansen ziet met betrekking tot nieuw programma, is er nog geen zekerheid. Wanneer er geen andere invulling gevonden wordt is de verwachting dat de huidige economische dynamiek in stand gehouden wordt. Er kan niets gezegd worden over of de mogelijk nieuwe programmering meer of minder economische dynamiek met zich meebrengt ten opzichte van de huidige economische dynamiek.

Scenario 2 en 3

In dit scenario wordt het voormalige gemeentehuis, inclusief het gedeelte waar momenteel de bibliotheek zich bevindt, beschikbaar gesteld voor een nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt gedacht aan een zorgcomplex of toeristische invulling zoals hotelaccommodaties. Dit zou een grote bijdrage kunnen bieden aan de economische dynamiek in het dorp. Er is echter nog geen

concreet plan voor de ontwikkeling van één van deze functies op deze locatie.

Scenario 4

Dit scenario is niet afhankelijk van onzekere factoren. Dit scenario richt zich op het creëren van ruimte wanneer dit daadwerkelijk nodig is. Oftewel, het ruimteaanbod past zich aan op de gevraagde economische dynamiek. Wanneer er (tijdelijk) geen behoefte of vraag is naar nieuwe programmering, dan zal leegstand de ruimtelijke kwaliteit niet verstoren. Er kan niets gezegd worden over de economische dynamiek ten opzichte van de andere scenario's aangezien wel de gelegenheid wordt geboden om deze dynamiek te vergroten. Het verschil zit in het feit dat het risico op leegstand verminderd wordt in scenario 4.

Ruimtebehoefte

Voor de toekomstbestendigheid van een centrum of dorp wordt o.a. gekeken naar de voorzieningen en de daarvoor benodigde ruimte. In alle scenario's is hier rekening mee gehouden aangezien er in alle gevallen in ieder geval ruimte verdwijnt. Het huidige ruimteaanbod is bijna 10.000 m². Er wordt van uit gegaan dat er in de toekomst minder ruimte nodig is voor alle gebruikers. De ruimte

die overblijft verschilt per scenario. Hieronder worden de verschillen en afwegingen beschreven.

	Sc. 1	Sc. 2	Sc. 3	Sc. 4
Gemeentehuis	2850	2600	2600	2850
Dubbel & Dwars	341	341	341	341
It Haske	400	400	400	400
Dubbelstraat 4,6,8,8a	1402	1402	1950	0
Dubbelstraat 11	1450	1300	1450	0
Totaal	6443	6043	6741	3591
Programma Korte termijn	3955	3756	3856	3955
Benodigd nieuw programma	2488	2287	2885	-364

In deze tabel wordt de ruimtebehoefte en het ruimteaanbod van de 4 scenario's met elkaar vergeleken. Als alle stappen van de scenario's doorgang vinden is er totaal een aanbod van 6.443 m² in scenario 1, 6.043 m² in scenario 2, 6.741 m² in scenario 3 en 3.591 m² in scenario 4. Voor al dit aanbod is op basis van de inventarisatie op korte termijn invulling van bijna 4.000 m². Dit betekent dat de eerste 3 scenario's in meer of mindere mate

afhankelijk zijn van nieuwe invullingen. Voor scenario 4 zijn geen nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk om het aanbod gevuld te krijgen.

Het programma korte termijn maakt het toekomstige ruimteaanbod inzichtelijk van de huidige gebruikers. Op dit moment hebben de huidige gebruikers van de bovengenoemde panden en de panden aan de Bogermanstraat 3 en 7 een ruimtegebruik van ongeveer 6.600 m². Met de meeste partijen is contact geweest en is gevraagd hoeveel ruimte zij in de toekomst zouden gaan gebruiken. Voor de partijen waar geen contact mee is geweest, is hun huidige ruimtegebruik opgenomen. Op basis hiervan is gebleken dat de toekomstige ruimtebehoefte rond de 4.000 m² ligt.

Het benodigd nieuw programma maakt inzichtelijk hoeveel extra ruimte er gecreëerd wordt waar nu nog geen nieuwe invulling voor gevonden is. Er is wel zicht op mogelijke nieuwe ontwikkelingen, echter zijn deze geen van alle concreet. Er zijn kansen op het gebied van zorg, toerisme en woningbouw. Hiermee is (een deel van) het benodigde nieuwe programma te realiseren. Bij scenario 4 wordt schaarste gecreëerd. De partijen die in dit scenario geen ruimte kunnen vinden, kunnen mogelijk ruimte vinden in panden

aan de Van Swinderenstraat of de Raadhuisstraat. Mogelijk is er ook nog ruimte te besparen als ruimtes meer multifunctioneel ingezet kunnen worden. Dit laatste is sterk afhankelijk van de activiteit en de afspraken die partijen onderling kunnen maken. Het multifunctioneel inzetten van ruimtes is niet onderzocht.

Op basis van bovenstaande is scenario 4 de meest veilige. In de eerste 3 scenario's moet nog gezocht worden naar definitieve invulling. Bij scenario 4 is al zicht op de nieuwe invulling en wordt schaarste gecreëerd. De daadwerkelijke herverdeling van de huidige functies over het nieuwe aanbod moet nog wel geformaliseerd worden. In scenario 4 is er altijd nog ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als er op een slimme wijze wordt omgegaan met de inrichting van het dorpspleinplein en de locatie Dubbelstraat 11.

Risico's

Hieronder worden de risico's per scenario beschreven. De kans dat onderstaande risico's werkelijkheid worden is niet opgenomen in het schema. Dit aspect vereist nader onderzoek en een vervolgesprek met de betrokkenen. Zo is bijvoorbeeld bekend dat de eigenaar van Garage v.d. Heide bereid is om mee te denken,

maar dat hij ook andere mogelijkheden ziet die invloed kunnen hebben op het gekozen scenario. Uit een tweede gesprek moet blijken welke voorwaarden er worden gesteld en in hoeverre de eigenaar daadwerkelijk bereid is om mee te werken. Dit geldt ook voor andere betrokkenen en belanghebbenden.

Scenario 1

Risico	Gevolgen voor scenario?	Alternatief of oplossing
Dubbel & Dwars kan niet worden aangekocht.	Aanzienlijk	Scenario 2 of 3
Dubbelstraat 4, 6, 8, en 8a kan niet worden aangekocht.	Klein (Zolang aanzicht verbeterd wordt. Economische activiteit blijft.)	Alleen opwaardering pui zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Dubbelstraat 11 kan niet worden aangekocht.	Klein (Zolang aanzicht verbeterd wordt. Economische activiteit blijft.)	Alleen opwaardering pui zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Pandeigenaar It Hoekstee wil niet meewerken aan woonbestemming begane grond.	Klein (Aanzicht van pand veranderd niet.)	Stimuleringspremie aanbieden.

Scenario 2

Risico	Gevolgen voor scenario?	Alternatief of oplossing
Dubbelstraat 11 kan niet worden aangekocht.	Aanzienlijk	Scenario 1, 3 of 4. In dat geval blijft de huidige situatie aan de Dubbelstr. 11 onveranderd. Alleen opwaardering pui zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Er kan geen nieuwe invulling gevonden worden voor het voormalige gemeentehuis.	Aanzienlijk	Scenario 1 of 4. Mogelijk is er wel een nieuwe invulling te vinden voor het nieuwe pand dat in dit scenario gerealiseerd op de Dubbelstr. 11.
Dubbelstraat 4, 6, 8, en 8a kan niet worden aangekocht.	Klein (Zolang aanzicht verbeterd wordt. Economische activiteit blijft.)	Alleen opwaardering pui zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Pandeigenaar It Hoekstee wil niet meewerken aan woonbestemming begane grond.	Klein (Aanzicht van pand veranderd niet.)	Stimuleringspremie aanbieden.

Scenario 3

Risico	Gevolgen voor scenario?	Alternatief of oplossing
Dubbelstraat 4, 6, 8, en 8a kan niet worden aangekocht.	Aanzienlijk	Scenario 1,2 of 4. In dat geval blijft de huidige situatie aan de Dubbelstr.4, 6, 8, en 8a onveranderd. Alleen opwaardering puien zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Er kan geen nieuwe invulling gevonden worden voor het voormalige gemeentehuis.	Aanzienlijk	Scenario 1 of 4.
Dubbelstraat 11 kan niet worden aangekocht.	Klein (Zolang aanzicht verbeterd wordt. Economische activiteit blijft.)	Alleen opwaardering pui zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Pandeigenaar It Hoekstee wil niet meewerken aan woonbestemming begane grond.	Klein (aanzicht van pand veranderd niet)	Stimuleringspremie aanbieden.

Scenario 4

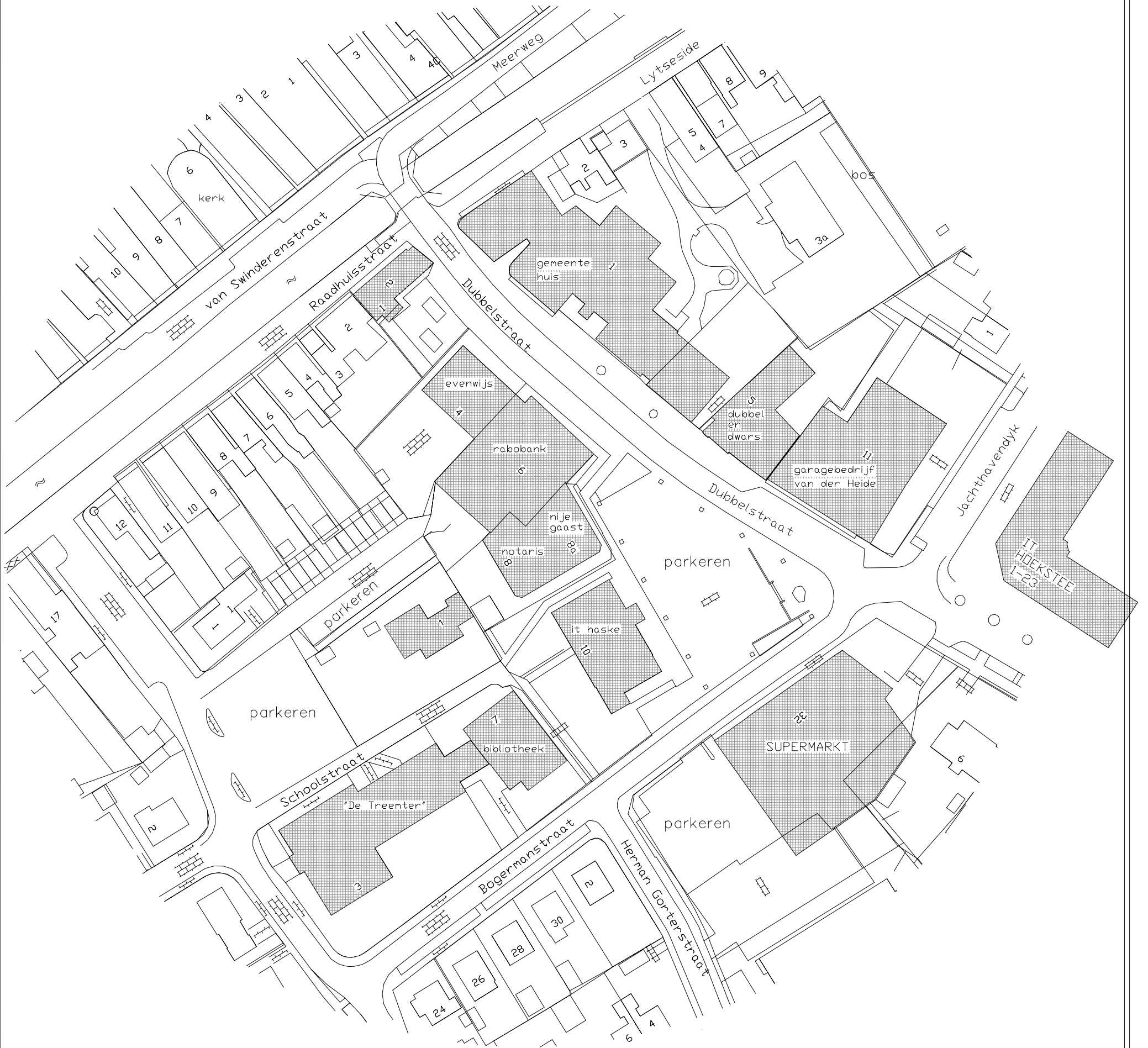
Risico	Gevolgen voor scenario?	Alternatief of oplossing
Dubbel & Dwars kan niet worden aangekocht.	Aanzienlijk	Scenario 2 of 3
Dubbelstraat 4, 6, 8, en 8a kan niet worden aangekocht.	Aanzienlijk	Scenario 1. In dat geval blijft de huidige situatie aan de Dubbelstr.4, 6, 8, en 8a onveranderd. Alleen opwaardering puien zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Dubbelstraat 11 kan niet worden aangekocht.	Klein (zolang aanzicht verbeterd wordt)	In dat geval blijft de huidige situatie aan de Dubbelstr. 11 onveranderd. Alleen opwaardering pui zodat deze enigszins aansluit op ruimtelijke kwaliteit.
Pandeigenaar It Hoekstee wil niet meewerken aan woonbestemming begane grond.	Klein (aanzicht van pand veranderd niet)	Stimuleringspremie aanbieden.

Bijlage 6 - Schetsen

- *Huidige situatie*
- *Scenario 1*
- *Scenario 2*
- *Scenario 3*
- *Scenario 4*
- *Wensbeeld Plaatselijk Belang*

BALK

HUIDIG



DUBBELSTRAAT

- 1 BIBLIOTHEEK - GEMEENTELOKET
- 2 SOCIAAL WIJKTEAM/TROUWLOCATIE
- 4 DUBBEL EN DWARS
- 5 EVENWIJS
- 6 RABOBANK
- 8 NOTARIS
- 8A ONDERWIJSBUREAU NIJE GAAST
- 10 IT HASKE SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
- 11 GARAGE V/D HEIDE

SCHOOLSTRAAT 1

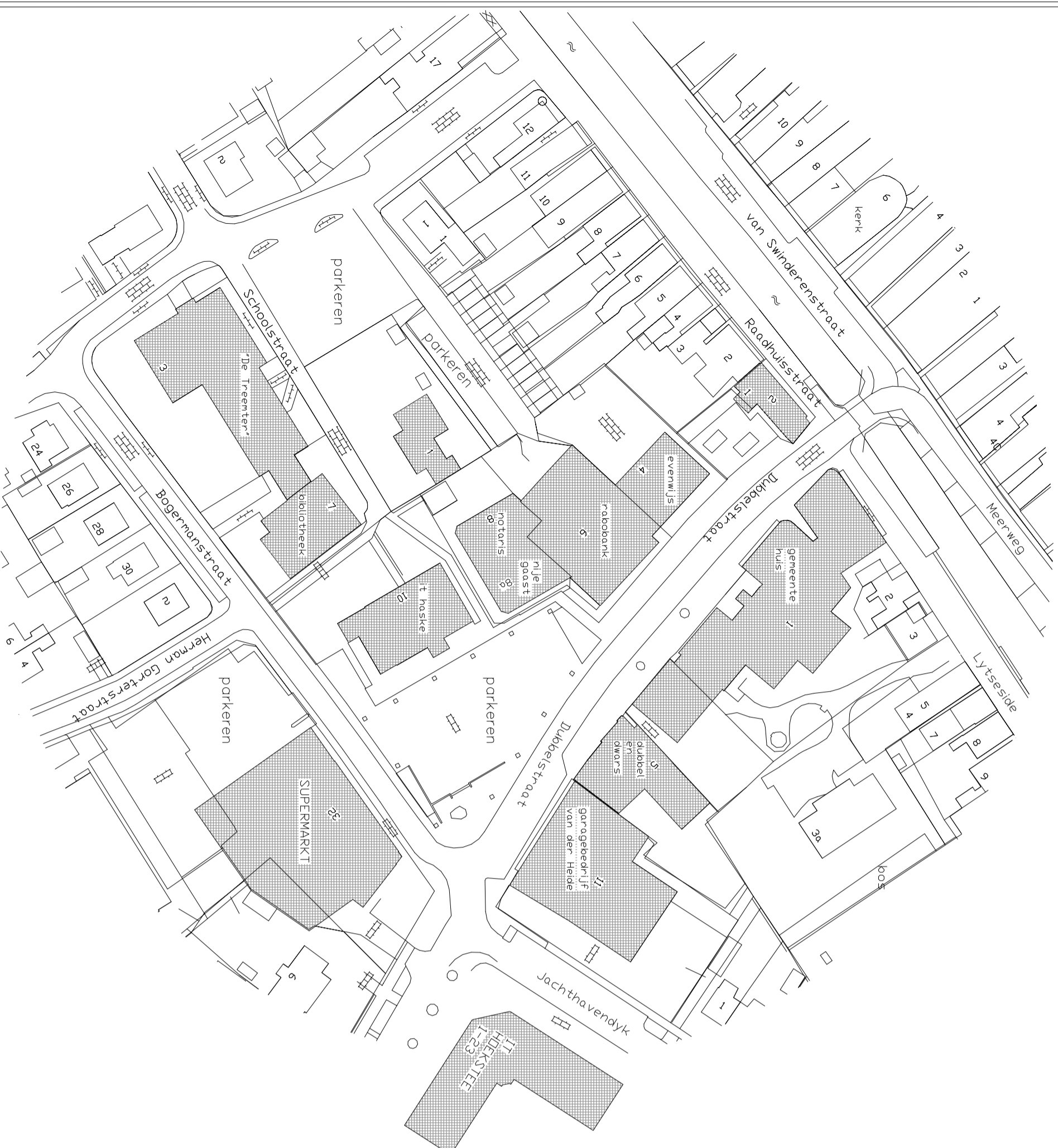
WONING

BOGERMANSTRAAT

- 3 ZALENCESTRUM DE TREEMTER
- 7 OUDE BIBLIOTHEEK

BALK SCENARIO 1

HUIDIG



TOEKOMSTIG



- DUBBELSTRAAT
- 1 BIBLIOTHEEK – GEMEENTELIJKET
 - 2 SOCIAAL WILKTEAM/TRUWLOCATIE
 - 4 DUBBEL EN DWARS
 - 5 EVENWIJJS
 - 6 RABOBANK
 - 8 NOTARIS
 - 8A ONDERWIJSBUREAU NIJE GAAST
 - 10 IT HASKE SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
 - 11 GARAGE V/D HEIDE

- SCHODLSTRAAT 1
WONING
- BOGERMANSTRAAT
- 3 ZAALCENTRUM DE TREETEMTER
 - 7 OUDE BIBLIOTHEEK

- STAP 1
- AANKOP DUBBELSTRAAT 5 (DUBBEL EN DWARS)
DUBBEL EN DWARS NAAR DUBBELSTRAAT 10 (IT HASKE)

- GEMEENTEHUIS NIEUWE FUNCTIES
- DORPSHUIS
- DIENSTVERLENING
- BIBLIOTHEEK
- KANTOREN
- THERAPIERUIMTE
- GEMEENTELIJKET
- LOKALE OMROEP
- JONGERENCENTRUM

- DUBBEL EN DWARS VERBOUWEN EN MET TUSSENDEEL VERBINDEN MET HET GEMEENTEHUIS
- DAN SLOOP DE TREETEMTER EN OUDE BIBLIOTHEEK
- DIT GEBIED INRICHTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

- STAP 2
- SLOOP DUBBELSTRAAT 4-6-8-9A
- DIT GEBIED INRICHTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

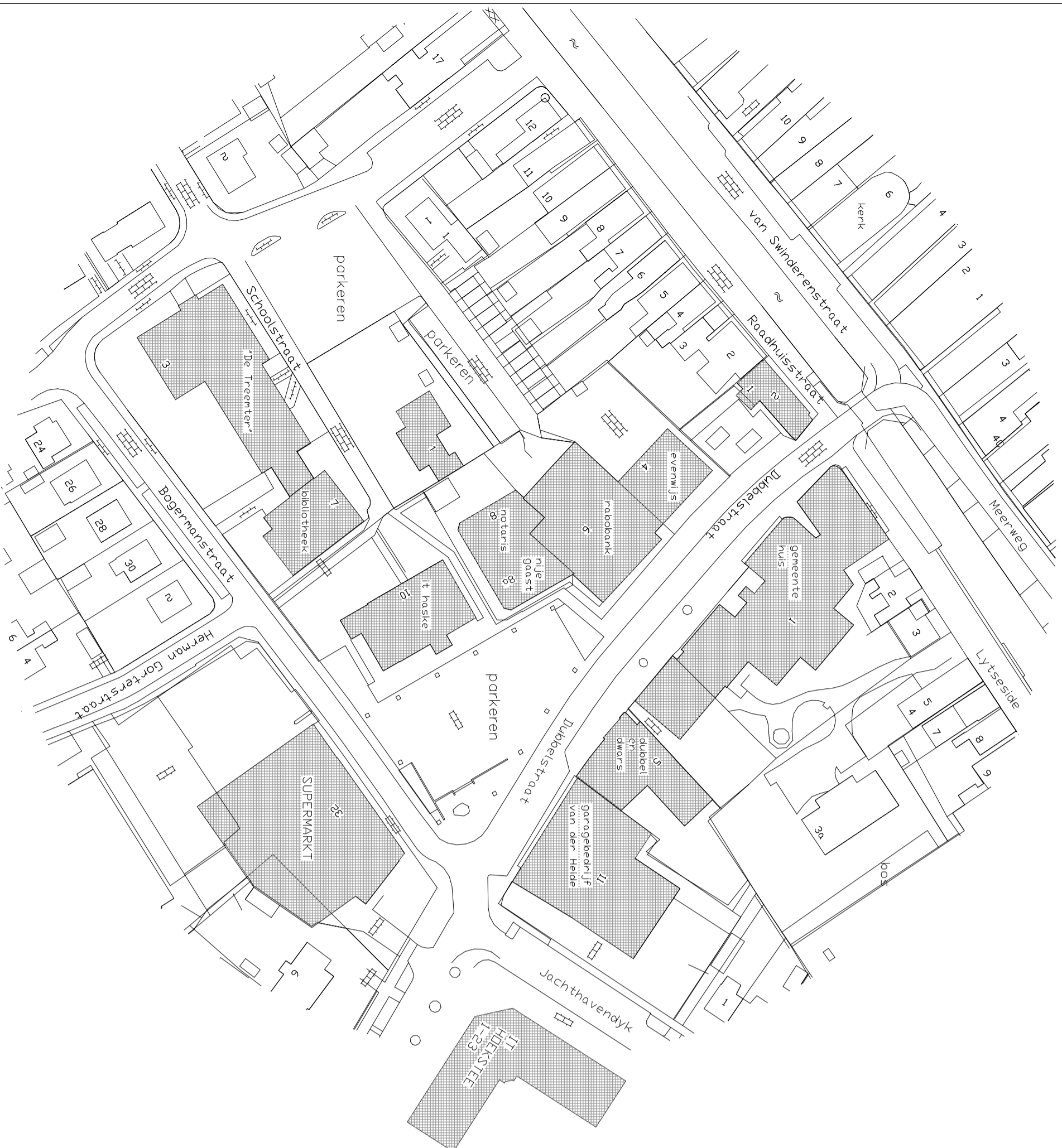
- STAP 3
- HERINRICHTING TREETEMTERPLEIN EN HET HASKEPLEIN
- DEEL TREETEMTERPLEIN WONINGBOUW EN PARKEERTERRAIN
- HASKERPLEIN WORDT DORPSPLEIN

- STAP 4
- DUBBELSTRAAT 11 GARAGE VAN DER HEIDE
- AANKOPEN EN SLOPEN
- DIT GEBIED INRICHTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

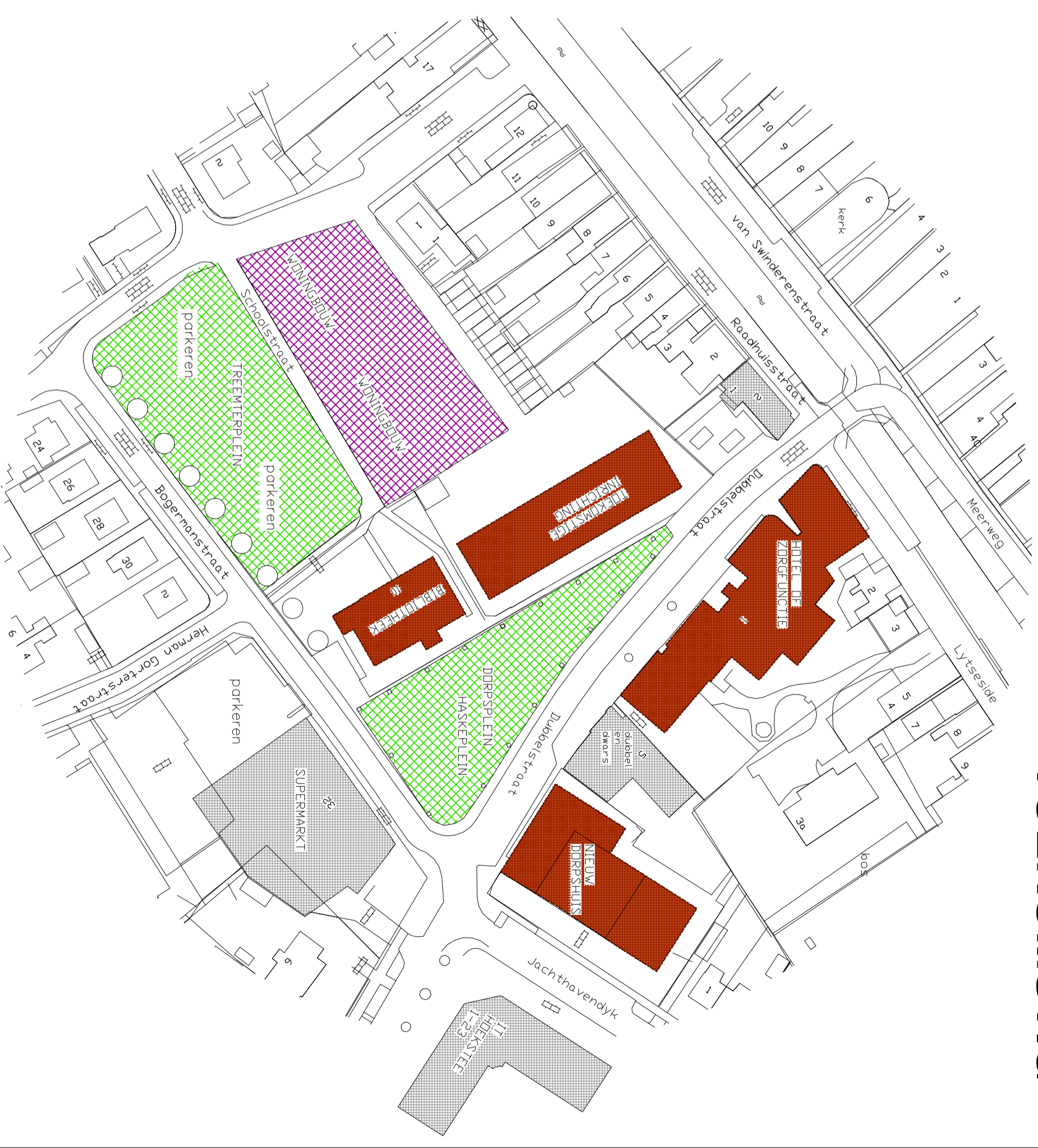
- STAP 5
- HET VERHUIZEN VAN DE FUNTIES VAN DE BEGANE GROND VAN IT HOEKSTEE NAAR HET CENTRUMGEBIED
- AAN DE VAN SWINDERENSTRAAT
- DEZE VRIJKOMENDE RUIMTE GESCHIKT MAKEN VOOR WOONBESTEMMING

BALK SCENARIO 2

HUIDIG



TOEKOMSTIG



- DUBBELSTRAAT
BIBLIOTHEEK - GEMEENTELOKET
SOCIAAL WILKSTAM/TRIUVILDCATIE
DUBBEL EN DWARS
EVENALS
KABIDANK
NOTARIS
8A ONDERWIJSBUREAU NIEUW GAAS
10 IT HASKEE SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
11 GARAGE V/D HEIDE
- SCHOUWSTRAAT 1
WOONING
- BOGERMANSTRAAT
3 ZALENCENTRUM DE TREEMTER
7 OUDE BIBLIOTHEEK

- STAP 1
AANKOOP EN SLOOP PAND GARAGE VAN DER HEIDE
DORPSSHUIS ONTWIKKELEN OP TERREIN VAN GARAGE VAN DER HEIDE
IN HET NIEUWE PAND KOMEN DORPSSHUIS, LOKALE OMROEP, EN JONGEREN CENTRUM.
IT HASKEE KAN VERKOCHT WORDEN OF DIENEN ALS BIBLIOTHEEK
HET HUIDIGE DORPSSHUIS DE TREEMTER KAN GESLOOPT WORDEN EVENALS
DE OUDE BIBLIOTHEEK NAAST DE TREEMTER

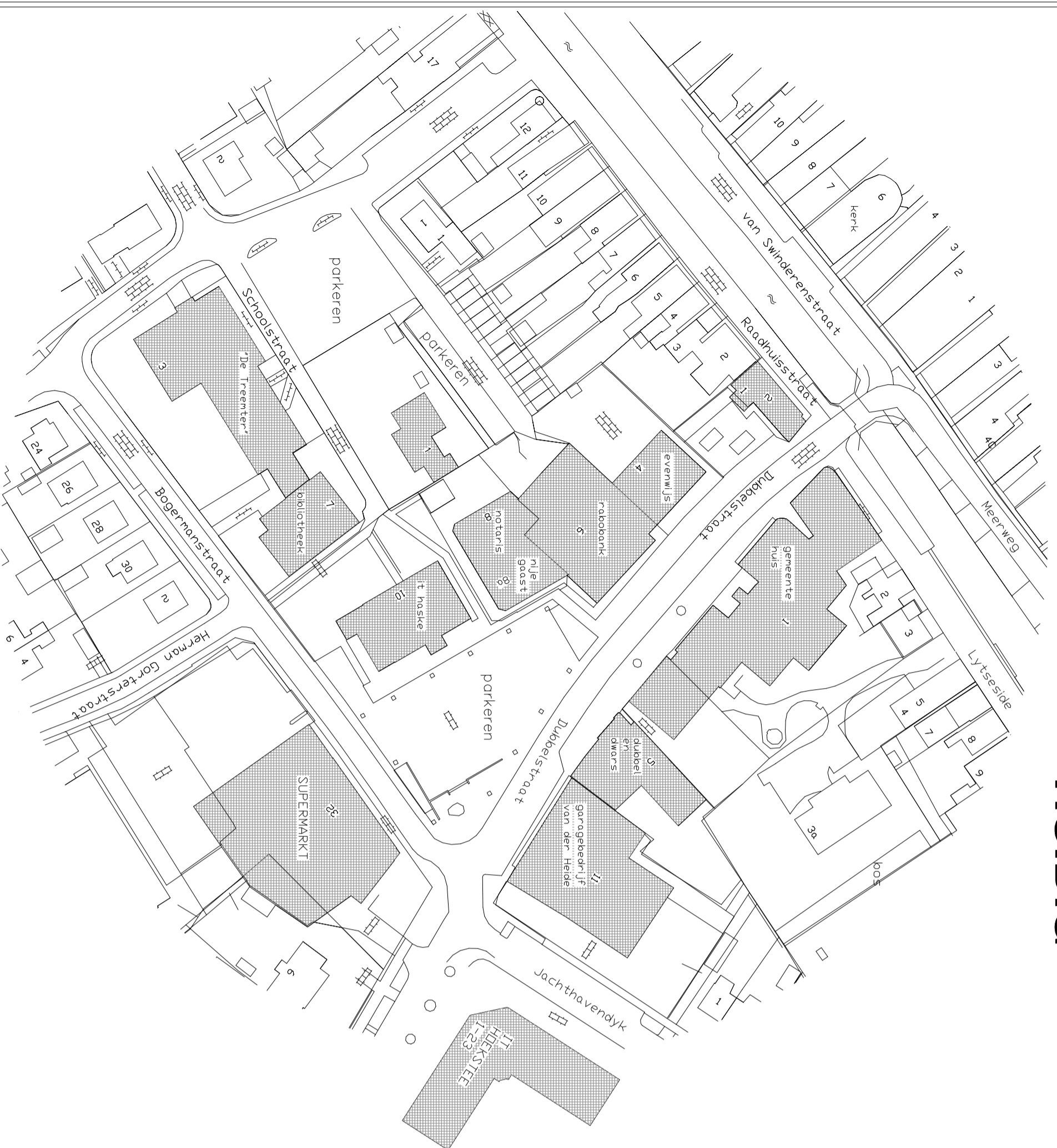
- STAP 2
HET GROTENDEELS LEEGSTAANDE GEMEENTEHUIS KAN VERKOCHT WORDEN AAN EEN ONTWIKKELAAR
DEZE KAN MOGELIJK EEN HOTEL OF ZORGFUNCTIE KRIJGEN
HET GEMEENTELOKET KAN VERHUIZEN NAAR HET RAADHUIS
- STAP 3
DUBBELSTRAAT 4, 6, 8, 8A KUNNEN WORDEN AANGEKocht EN WORDEN GESLOOPT
HET TERREIN KAN OPNIEUW ONTWIKKELD WORDEN, PASSEND IN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE KWALITEIT

- STAP 4
INRICHTING VAN DE PLEINEN
EEN DEEL VAN HET TREEMTER TERREIN KAN WORDEN ONTWIKKELD VOOR WONINGBOUW EN EEN DEEL
KAN WORDEN INGERICHT ALS PARKEERTERREIN
HET HASKEPLEIN KAN WORDEN INGERICHT ALS DORPSPLEIN
PARKEREN KAN DAN OP HET TREEMTERTERREIN

- STAP 5
HET VERHUIZEN VAN DE FUNTIES VAN DE BEGANE GROND VAN IT HOEKSTEE NAAR HET CENTRUMGEBIED
AAN DE VAN SWINDERENSTRAAT
DEZE VRIJKOMENDE RUIMTE GESCHIKT MAKEN VOOR WOONBESTEMMING

BALK SCENARIO 3

HUIDIG



TOEKOMSTIG



- 1 DUBBELSTRAAT
- 2 BIBLIOTHEEK - GEMEENTELOKET
- 3 SOCIAAL WUKTEAM/TROUWLOCATIE
- 4 DUBBEL EN DWARS
- 5 EVENWIJS
- 6 RABOBANK
- 8 NOTARIS
- 8A ONDERWIJSBUREAU NIJE GAAST
- 10 IT HASKE SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
- 11 GARAGE V/D HEIDE

SCHODL STRAAT 1
WONING

- BOGERMANSTRAAT
- 3 ZALENCENTRUM DE TREETTER
- 7 DUDE BIBLIOTHEEK

STAP 1

NIJEUWE LOKATIE VOOR HET DORPSHUIS
AANKOOP EN SLOOP VAN DE PANDEN DUBBELSTRAAT 4, 6, 8, 8A
IN DE NIJEUWBOW KOMEN VERVOLGENS
HET DORPSHUIS
BIBLIOTHEEK
GEMEENTE LOKET
LOKALE OMRDEP
JONGERECENTRUM
IT HASKE KAN WORDEN VERKOCHT

DE TREETTER EN DE DUDE BIBLIOTHEEK ZULLEN WORDEN GESLOOPT
OP DEZE LOKATIE KAN DEELS WONINGBOW EN DEELS PARKEERTERRIEN WORDEN GEREALISEERD.

STAP 2

HET GROTENDEELS LEESSTANDE GEMEENTEHUIS KAN VERKOCHT WORDEN AAN EEN ONTWIKKELAAR
DEZE KAN MOGELIJK EEN HOTEL OF ZORGFUNCTIE KRIJGEN

STAP 3

PAND VAN GARAGEBDRIJF VAN DER HEIDE ZAL WORDEN GEKOCHT EN GESLOOPT
HET TERRIEN KAN ONIJEUW ONTWIKKELD WORDEN , PASSEND IN DE GEWENSTE RUIMTELJKE KWALITEIT

STAP 4

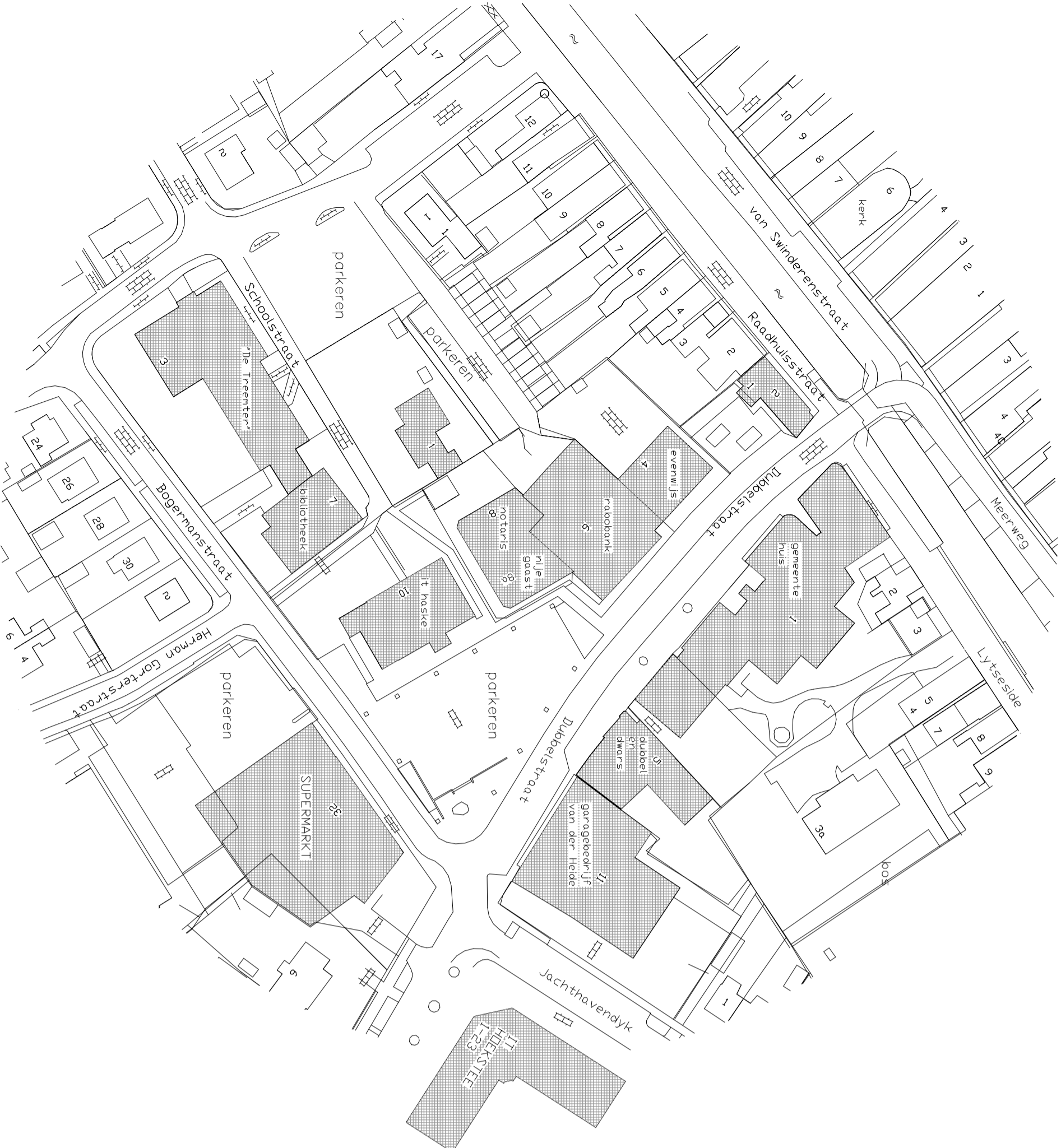
INRICHTING VAN DE PLEINEN
EEN DEEL VAN HET TREETTER TERRIEN KAN WORDEN ONTWIKKELD VOOR WONINGBOW EN EEN DEEL
KAN WORDEN INGERICHT ALS PARKEERTERRIEN.
HET HASKEPLEIN KAN WORDEN INGERICHT ALS DORPSPLEIN
PARKEREN KAN DAN OP HET TREETTERTERRIEN

STAP 5

HET VERHUIZEN VAN DE FUNTIES VAN DE BEGANE GROND VAN IT HOEKSTEE NAAR HET CENTRUMGEBIED
AAN DE VAN SWINDERENSTRAAT
DEZE VRIJKOMENDE RUIMTE GESCHIKT MAKEN VOOR WOONBESTEMMING

BALK SCENARIO 4

HUIDIG



TOEKOMSTIG



- DUBBELSTRAAT
1 BIBLIOTHEEK – GEMEENTELIJKET
2 SOCIAAL VIJKTUW/ROUWLOCATIE
4 DUBBEL EN DWARS
5 EVENWILS
6 RABOBANK
8 NOTARIJS
8A ONDERVULSBUREAU NIJE GAAST
10 IT HASKE SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
11 GARAGE V/D HEIDE

- SCHODL STRAAT 1
WONING
BOGERMANSTRAAT
3 ZALENCENTRUM DE TREEMTER
7 OUDE BIBLIOTHEEK

- STAP 1
GEMEENTEHUIS NIEUWE FUNCTIES
DORPSSHUIS
BIBLIOTHEEK
SPEEL-D-THEEK
NOTARIJS
EVENWILS
RABOBANK
JONGEREN CENTRUM

- UITBOUW VAN CA 250 M2 RECHTER ACHTERKANT GEMEENTEHUIS
VERHUIZEN VAN HET GEMEENTELIJKET NAAR HET RAADHUIS (RAADHUISSTRAAT 1)
DUBBEL EN DWARS GESCHIKT ALS HORECA – DORPSSHUIS
IT HASKE GESCHIKT VOOR HORECA
SLOPEN VAN DUBBELSTRAAT 4, 6, 8, 8A

- STAP 2
SLOPEN DE TREEMTER EN DE OUDE BIBLIOTHEEK (BOGERMANSTRAAT 3 EN 7)

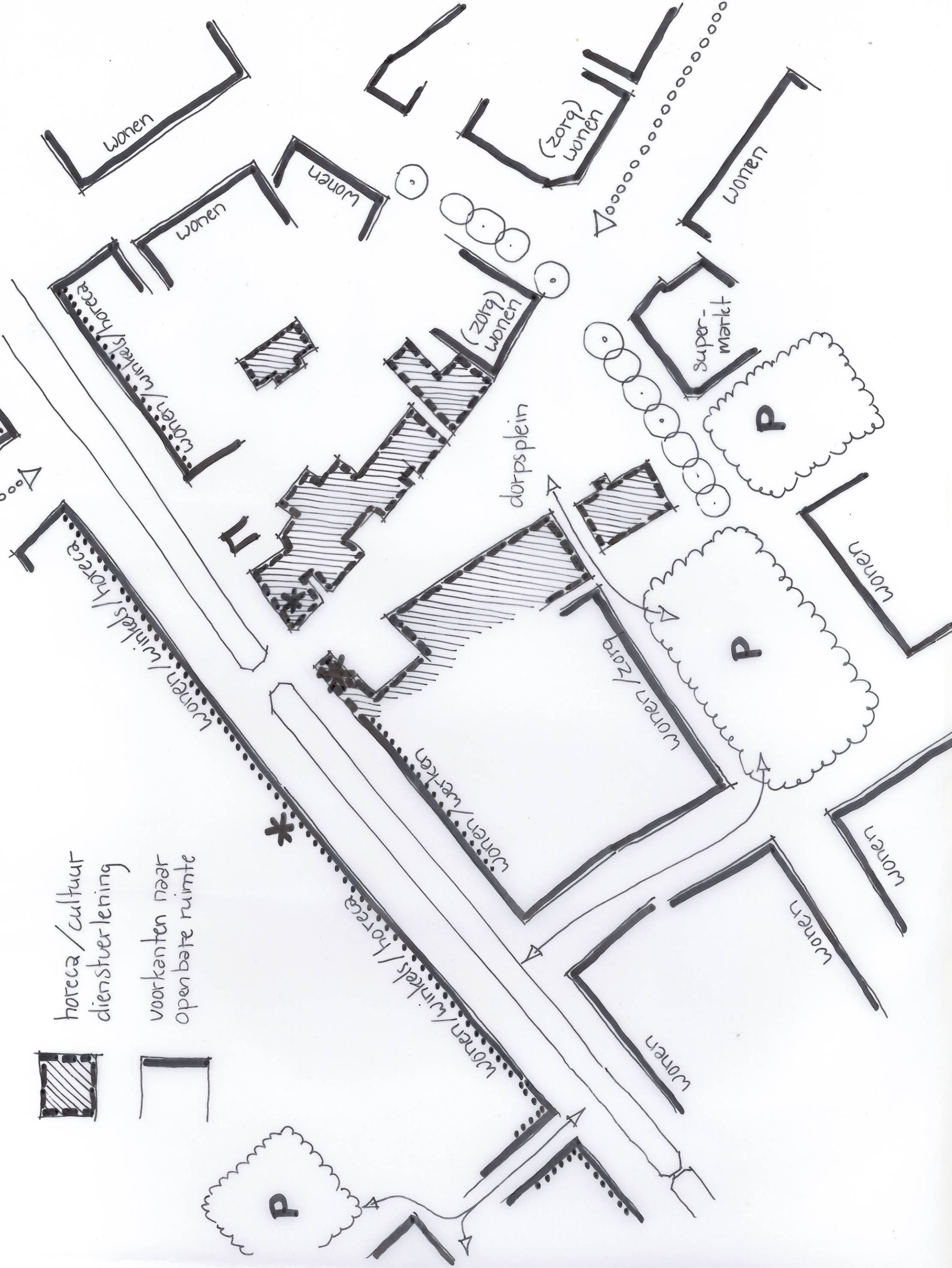
- STAP 3
DUBBELSTRAAT 11 GARAGE VAN DER HEIDE
AANKOPEN EN SLOPEN
GEBIED INRICHTEN TOT PARK/DORPSTUIN

- STAP 4
SLOPEN SCHODL STRAAT 1
INRICHTEN ALS NIEUWBOU WONDEN
TREEMTER TERREIN INRICHTEN ALS PARKEERTERREIN
VERGRUIVEN HASKEPLEIN OP TERREIN VAN DUBBELSTRAAT 4, 6, 8, 8A .

- STAP 5
HET VERHUIZEN VAN DE FUNCTIES VAN DE BEGANE GROND VAN IT HOEKSTEE NAAR HET CENTRUMGEBIED
AAN DE VAN SWINDERENSTRAAT
DEZE VRIJKOMENDE RUIMTE GESCHIKT MAKEN VOOR WOODBESTEMMING

horeca / cultuur
dienstverlening

voorkanten naar
openbare ruimte





CENTRUM | BALK

Kenniscentrum Herbestemming Noord

Het doel van Kenniscentrum Herbestemming Noord is een duurzame herbestemming tot stand te brengen met een zo kort mogelijke procedure, met zo beperkt mogelijke kosten, met zo veel mogelijk gebruikmaking van de monumentale waarden en karakteristieken en met optimale inzet van subsidies en andere financieringsregelingen. Herbestemming Noord is in 2013 ontstaan op initiatief van de drie noordelijke steunpunten, volledig ondersteund door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de drie noordelijke provincies.

Eerste hulp bij herbestemmen

- Praktische antwoorden op leegstand- en krimpvraagstukken
- Samenbrengen vraag en aanbod
- Focus op bredere context pand
- Verbinden van ontwikkelingen
- Gemeenten adviseren bij leegstandvraagstukken

Onze diensten

- Meldpunt
- Herbestemmingsmakelaar
- Quickscan haalbaarheid herbestemming
- Haalbaarheidsonderzoek

Herbestemming Noord is een samenwerkingsverband tussen Stichting DBF en de drie noordelijke steunpunten voor cultureel erfgoed (Libau Steunpunt Cultureel Erfgoed Groningen, Steunpunt Erfgoed Drenthe en Steunpunt Monumentenzorg Fryslân).

Contact

T 0800 - erfgoed
I www.herbestemmingnoord.nl
E info@herbestemmingnoord.nl
T @herbestemmingN

Opdrachtgever



Plaatselijk Belang Balk Vooruit

Mede financiers



Gemeente De Fryske Marren



Provincie Fryslân – Iepen Mienskip Fûns



Plaatselijk Belang Balk Vooruit



Kenniscentrum Herbestemming Noord

Uitvoering



Stichting DBF



Steunpunt Monumentenzorg Fryslân



Rijksuniversiteit Groningen

