

Projectenboek

Ruimtelijke plannen

Stand van zaken per 1 mei 2020

Natuurlijk
Loppersum!



Inhoudsopgave

1. Inleiding/Leeswijzer	3
2. Projectenportefeuille	4
3. Voortgangsrapportages	5
3.1 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)	5
3.2 Herstructurering/Inbreiding	10
3.3 Gemeentelijke eigendommen	18
3.4 Overige dossiers	19
3.5 Ruimtelijke beleidskaders	24

Inleiding

In haar vergadering van 28 januari 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid voor de periode 2019-2021 verlengd. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de raad twee keer per jaar wordt geïnformeerd over de stand van zaken in diverse 'ruimtelijke' dossiers. De informatie wordt gepresenteerd in voorliggend Projectenboek Ruimtelijke Plannen.

Om zo actueel mogelijk te zijn binnen de mogelijkheden die de procesafspraken van/voor de gemeenteraad ons biedt, is gekozen om 1 mei 2020 als peildatum voor de huidige informatiecyclus te nemen.

Leeswijzer

Het Projectenboek Ruimtelijke Plannen heeft als doelstelling het informeren over de voortgang en stand van zaken van diverse ruimtelijke plannen in de gemeente Loppersum. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de projecten die worden behandeld in het projectenboek. De diverse dossiers zijn thematisch ingedeeld.

Om de inhoud van het Projectenboek enigszins af te kaderen worden 'enkel' de dossiers opgenomen die in behandeling zijn bij het smaldeel VROM van de afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling: projecten als bijvoorbeeld de beheerplannen worden niet behandeld.

In hoofdstuk 3 wordt getracht per project een helder overzicht te geven van de voortgang en de stand van zaken. Er zal algemene informatie worden gegeven, maar ook de voortgang sinds het vorige projectenboek komt aan de orde. Ook wordt ingegaan op de financiële aspecten van de projecten. Deze beschrijving krijgt een vervolg in de paragraaf 'projectrisico's'. Hierin worden mogelijke bedreigingen voor een succesvolle voortzetting van het project benoemd.

Voorgaande onderdelen leiden uiteindelijk tot een conclusie waarin wordt gemeld wat het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is ten aanzien van het vervolg van een project. Waar mogelijk kan dit leiden tot aanpassingen in de voorgenomen aanpak. Terugkerend in het projectenboek is het kopje 'relatie gaswinning' waarin per project de relatie met het gaswinningsdossier wordt gelegd.

2. Projectenportefeuille

Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

- Loppersum – Over de Wijmers
- Middelstum – Pompsterweg
- Middelstum – Zuidrand
- Stedum – Hilmaarweg/Borglanden
- Westeremden – Huizingerweg

Herstructurering/Inbreiding

- Garrelsweer – Ockingeheemlaan
- Loppersum – Centrumplan
- Loppersum – Pomonaweg
- Loppersum – Duursumerweg, Badweg, Pomonaweg en Verbindingsweg
- 't Zandt – H. Oostingstraat, Hoofdstraat
- Middelstum – Coendersweg, Groensingel

Gemeentelijke eigendommen

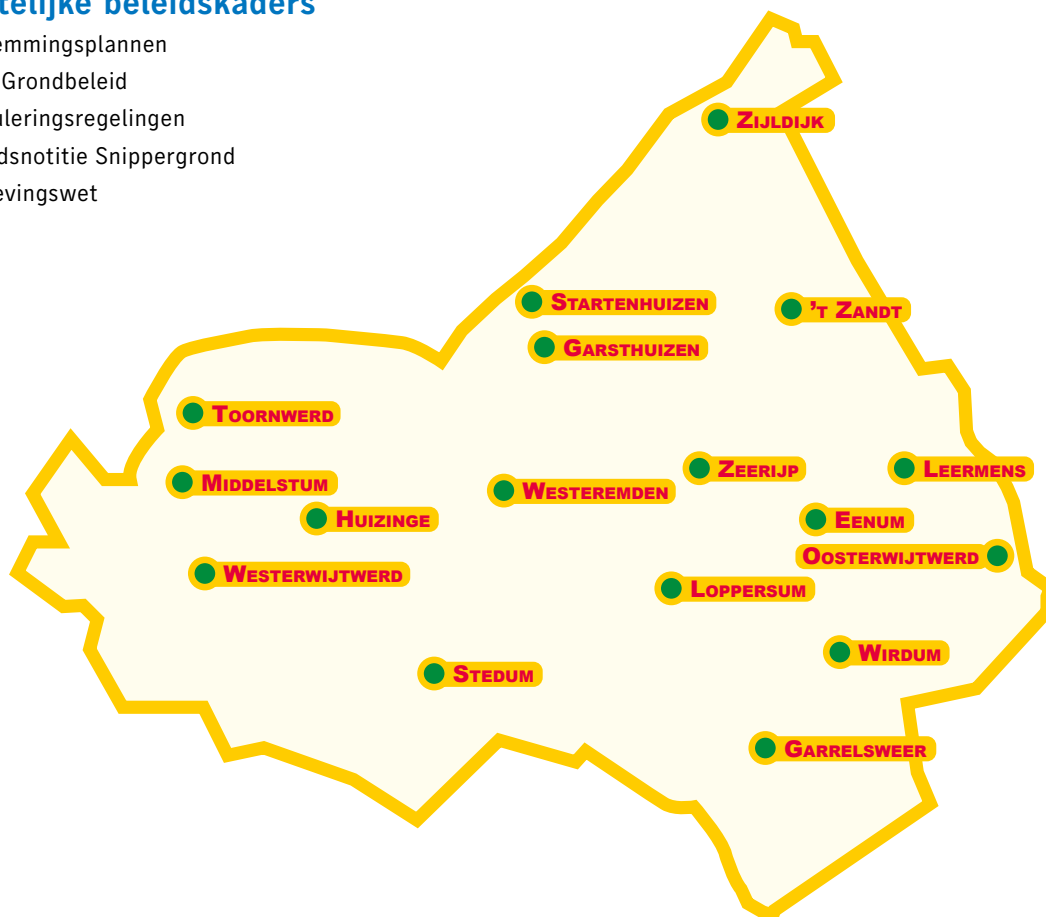
- Vrijkomende scholen

Overige dossiers

- Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen
- Onderwijshuisvesting
- Wiemersheerd
- Wirdum – Rusthoven

Ruimtelijke beleidskaders

- Bestemmingsplannen
- Nota Grondbeleid
- Stimuleringsregelingen
- Beleidsnotitie Snippergrond
- Omgevingswet



3.1.1 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

Loppersum – Over de Wijmers

Beschrijving

Ten zuiden van De Wijmers in Loppersum wordt gewerkt aan de realisatie van een uitbreidingsplan. Het plan biedt plaats aan maximaal vijftig woningen.

Stand van zaken

In 2010 is gestart met de verkoop van kavels in het plan Over de Wijmers. In dit plandeel zijn 16 kavels verkocht aan particulieren en zijn 13 rijwoningen gebouwd. Daarnaast zijn door een grondruil kavels in het bezit gekomen van aannemer Bouwborg die er 8 twee-onder-een-kapwoningen zal realiseren. Deze partij heeft ook een optie op nog eens 6 kavels aan Pelmolen. Op dit moment hebben 4 particulieren een optie op een kavel. Nadat onlangs een optie is geannuleerd staat op het moment nog 1 kavel te koop.

In 2018 is verder gegaan met het woonrijp maken van de wijk. Er is een speeltuin aangelegd en de aanleg van het recreatiehaventje is halverwege 2019 afgerond.

In september 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de pilot welstandsluw bouwen. Dit houdt in dat voor een aantal kavels de bouwmogelijkheden verruimd zijn. Dit met als doel om de verkoopsnelheid te verhogen. Dit heeft geresulteerd in de verkoop van 5 kavels in de wijk over de Wijmers. Hiermee zijn alle kavels binnen de pilot welstandsluw bouwen verkocht.

Financiën

De grondexploitatie van het uitbreidingsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Het project zal worden voortgezet op basis van de actualisatie van mei 2020.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Daarmee is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur genomen.

Relatie gaswinning

Dertien gerealiseerde woningen voorzien in tijdelijke huisvesting van inwoners wier woning bouwkundig versterkt wordt. De grond onder de woningen is verkocht. Bouwborg is bezig met de ontwikkeling van 8 twee-onder-een-kapwoningen aan de Tichelwerk. Dit betreffen permanente woningen. Deze woningen worden niet als wisselwoning ingezet maar kunnen wel dienst doen als ruilobject voor bewoners in de versterkingsopgave die de wens hebben slechts één keer te verhuizen. Het bouwen van woningen in de wijk zal in nauw overleg met de gemeenteraad en omwonenden plaatsvinden.

Vervolg

Er wordt verder ingezet op de verkoop van de nog beschikbare kavels.



3.1.2 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

Middelstum – Pompsterweg

Beschrijving

Op een gemeentelijk perceel ter grootte van circa één hectare aan de Pompsterweg in Middelstum (bedrijventerrein Boerdam – Fraamklap) bestaat de mogelijkheid om nieuwe opstallen voor bedrijven op te richten.

Stand van zaken

Er heeft zich eind 2018 een potentiële koper gemeld voor het volledige perceel. Voorwaarde voor vestiging van het betreffende bedrijf is de mogelijkheid op het terrein een bedrijfswoning te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Begin 2019 heeft het college de principe-uitspraak gedaan inderdaad een bedrijfswoning toe te willen staan mits directe noodzaak voor wonen nabij werken bestaat. Het college heeft inmiddels ingestemd met de verkoop van de kavel aan de optiehouder. De verwachting is dat de grond halverwege 2020 daadwerkelijk wordt overgedragen.

Financiën

De grondexploitatie is in 2018 afgesloten. Eventuele opbrengsten n.a.v. de kavelverkoop komen ten gunste van de begroting.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Daarmee is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur genomen.

Vervolg

De verwachting is de verkoop van het perceel aan de Pompsterweg in 2020 af te ronden. Daarmee is het bedrijventerrein Boerdam – Fraamklap volledig uitgegeven.



3.1.3 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

Middelstum – Zuidrand

Beschrijving

Ten zuiden van Middelstum wordt gewerkt aan de realisatie van een uitbreidingsplan. Het plan biedt plaats aan maximaal 35 woningen.

Stand van zaken

In 2010 is de uitgifte van bouwkavels gestart. Op dit moment zijn er 9 kavels aan particulieren verkocht en zijn er 2 kavels in optie uit gegeven. Er zijn nog 2 vaste en 1 flexibele kavel beschikbaar.

De kavel aan de Boerdamsterweg is middels een A-B-C constructie verkocht aan bouwbedrijf Veenstra. De bouw van een twee-onder-een-kap is afgerond, aan de vrijstaande woning wordt momenteel nog gebouwd. De kavels aan Ticheldobbe zijn verkocht aan woningcorporaties Woongroep Marenland en Wierden en Borgen, die verwachten er in juni 2020 16 sociale huurwoningen op te leveren.

In september 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de pilot welstandsluw bouwen. Voor vier kavels in het uitleggegebied zijn de bouwmogelijkheden verruimd. Dit met als doel om de verkoopnelheid te verhogen. Drie van deze vier kavels zijn inmiddels verkocht en één kavel is nog beschikbaar.

Financiën

De grondexploitatie van het uitbreidingsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Het project zal worden voortgezet op basis van de actualisatie van mei 2020.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Daarmee is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur genomen.

Relatie gaswinning

In Middelstum Zuidrand worden 16 sociale huurwoningen gebouwd die dienen als vervanging van in het kader van de versterking te slopen huurwoningen elders.

Vervolg

Op dit moment zijn er 2 kavels in optie uitgegeven voor particuliere bouw. In de komende periode wordt ingezet op de verkoop van de laatste 3 beschikbare kavels in het gebied.



3.1.4 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

Stedum – Hilmaarweg/Borglanden

Beschrijving

In Stedum is door de gemeente Loppersum en woningstichting Wierden en Borgen gewerkt aan de herstructurering van het noordwestelijke deel van Stedum.

Stand van zaken

Over een periode van meerdere jaren zijn in verschillende fasen 30 huurwoningen gesloopt. Als vervanging zijn 6 nieuwe huurwoningen gebouwd. Tevens is de openbare ruimte onder handen genomen. Hiermee is de opgave op het gebied van herstructurering afgerond. Het traject met betrekking tot de door provincie Groningen toegekende ISV-subsidie is in 2015 afgerond. Wat resteert, is het vermarkten van het aandeel 'uitbreiding' in het plangebied. In 2019 is 1 kavel verkocht. Daarnaast is een gedeelte van een bouwkaavel aan een aanwonende verkocht. De nog uit te geven gronden zijn nog goed te verkavelen.

Financiën

De grondexploitatie van het uitbreidingsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Het project zal worden voortgezet op basis van de actualisatie van mei 2020.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Daarmee is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur genomen.

Vervolg

In de komende periode zal worden gewerkt aan het vermarkten van de kavels in het plandeel 'Borglanden'.



3.1.5 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

Westeremden – Huizingerweg

Beschrijving

Aan de Huizingerweg in Westeremden bestaat de mogelijkheid om dertien woningen toe te voegen aan de voorraad. Van dit aantal zijn er sinds 2007 negen woningen gerealiseerd.

Stand van zaken

De gemeente Loppersum biedt kavels voor particulier opdrachtgeverschap aan. De insteekweg, haaks op de Huizingerweg is inmiddels woonrijp gemaakt. De vrije bouw kavels in Westeremden werden gebruikt voor de locatie van de tijdelijke school in Westeremden. De tijdelijke school is inmiddels weer afgebroken. Er zijn afspraken met particulieren gemaakt om een gedeelte van de vrije bouw kavels te verhuren om de bouw van een tijdelijke wisselwoning mogelijk te maken. De interesse in kavels is toegenomen met het resultaat dat 1 kavel in optie is uitgegeven.

Financiën

De grondexploitatie is in 2016 afgesloten. Eventuele opbrengsten n.a.v. de kavelverkoop komen ten gunste van de begroting.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Daarmee is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur genomen.

Relatie gaswinning

De locatie is meegenomen in de zoekvraag naar locaties die in aanmerking kunnen komen voor de bouw van wisselwoningen en/of innovatieve nieuwbouw.

Vervolg

De beschikbare kavels blijven in de markt. Met deze voorraad kan worden voorzien in een zekere behoefte aan kavels in Westeremden.



3.2.1 Herstructurering/Inbreiding

Garrelsweer – Ockingeheemlaan

Beschrijving

Woningstichting Wierden en Borgen heeft aan de Ockingeheemlaan in Garrelsweer tien woningen gesloopt. Concrete plannen voor vervangende nieuwbouw zijn er niet. Wel zijn Wierden en Borgen en de gemeente Loppersum, samen met Dorpsbelang Garrelsweer, in gesprek over het realiseren van een nieuwe invulling van de locatie.

Stand van zaken

Na de sloop is er een open plek in het dorp ontstaan. Vanuit het dorp bestaat sterk de wens om de open plek te vullen met woningen. Ook is er door partijen wel eens gesproken over een grondruil, waarbij de speeltuin van de Ockingeheemlaan naar een meer centrale plaats wordt verplaatst. Van deze grondruil is momenteel geen sprake. Het is het voornemen van Wierden en Borgen om de kavels op termijn weer in de markt te zetten.

Financiën

Alle kosten voor het project zijn voor rekening van de eigenaar van de locatie.

Risico's

Het is zaak dat er een goede invulling voor de open plek in het dorp gevonden wordt.

Relatie gaswinning

Op dit moment is er geen relatie met het dossier 'gaswinning'.

Vervolg

Wierden en Borgen is voornemens de kavels op termijn via een makelaar in de markt te zetten.

3.2.2 Herstructurering/Inbreiding

Loppersum – Centrumplan

Beschrijving

In 2019 is de centrumvisie afgerond. Met deze centrumvisie wil en kan Loppersum een toekomstig bestendig en aantrekkelijk centrum realiseren voor Loppersum. Met het vaststellen van de centrumvisie kunnen nieuwe stappen gezet worden. Het versterken van de panden in het centrum van Loppersum zijn in deze visie koppelkansen. Met de visie kan de versterkingsopgave eveneens worden gefaciliteerd.

Stand van zaken

De Klankbordgroep Centrumvisie praat mee over de toekomst van het centrum van Loppersum. Koppelkansen die als gevolg van de versterking ontstaan, in combinatie met een toekomstvisie op het centrum, zijn onderzocht en uitgeschreven. In opdracht van de gemeente Loppersum schreef adviesbureau DTNP een ruimtelijke centrumvisie. Deze centrumvisie, die in samenhang met de versterkingsadviezen een ruimtelijke doorvertaling krijgt, is halverwege 2019 afgerond. De ruimtelijke centrumvisie gaat uit van een basisvoorzieningenprogramma van circa 3100 m² bruto vloeroppervlakte als zekere ondergrens. Daarbij wordt als kans gezien een sociaal/cultureel programma te laten integreren in het centrum. Het centrum blijft en wordt daarmee aantrekkelijk, toegankelijk en divers.

Recentelijk heeft NCG aangegeven dat het centrum als één gebied mag worden aangepakt, in relatie tot versterken. Om invulling te kunnen geven aan deze versterkingsopgave wordt in het tweede kwartaal van 2020 een projectgroep opgestart.

Financiën

Voor het ontwikkelen van de centrumvisie zijn middelen beschikbaar gesteld. Vanuit de NPG gelden zijn enkele strategische aankopen gedaan om de versterkingsopgave op gang te kunnen brengen.

Risico's

De risico's die de gemeente Loppersum loopt zijn beperkt. De strategische aankopen zijn gedaan om verhuisbewegingen in het winkelgebied in Loppersum op gang te helpen. Daarbij wordt niet alleen naar de aanwezige winkels in het centrum gekeken, maar ook naar andere functies in Loppersum. Het gaat om functies die door en voor de versterkingsopgave tijdelijk of permanent nieuwe ruimte in het dorp Loppersum zoeken. Op termijn zullen de aangekochte panden worden verkocht.

Relatie gaswinning

Het Zigtermanplein kan met de vastgestelde centrumvisie blijven bestaan en is aangewezen als locatie voor tijdelijke wisselwinkels. Wisselwinkels zullen nodig zijn wanneer huidige winkels versterkt moeten worden en wanneer de winkeliers, na versterking en aanpassingen, naar de eigen locatie terug willen keren. De mogelijke tijdelijke invulling van het Zigtermanplein met noodwinkels moet zorgen voor een bereikbaar centrum en bereikbare winkels gedurende de versterking. De klankbordgroep, bestaande uit inwoners en mkb-ers blijft betrokken bij de aanpak van de versterking van het centrumplan.

Vervolg

In 2020 zal gestart worden met de invulling van de versterkingsplannen van het centrum. Om voortgang van de versterkingsopgave te waarborgen wordt een projectteam opgericht.

3.2.3 Herstructurering/Inbreiding

Loppersum – Pomonaweg

Beschrijving

Hollestelle, de ontwikkeltak van bouwbedrijf Ballast Nedam, werkte aan de ontwikkeling van twaalf appartementen. Voor de appartementen was een bouwvergunning afgegeven, echter, verkoopresultaten zijn niet geboekt. Het terrein is, door een grondruil met grond in uitbreidingsgebied Over de Wijmers weer van de gemeente Loppersum, die in 2019 het terrein als bouwplaats en gronddepot heeft gebruikt tijdens de versterking van het gemeentehuis.

Stand van zaken

Het terrein is inmiddels schoon opgeleverd aan de gemeente door de aannemer van de versterking van het gemeentehuis. De gemeente is in gesprek met Wierden en Borgen om woningbouw op deze locatie te realiseren. Deze woningbouw moet in eerste instantie in de context van de versterkingsopgave worden gezien. Daarnaast is er in het gebied 'Loppersum Noord' een grote bouwopgave. Mogelijk wordt (een deel van) het terrein tijdelijk ingezet als bouwterrein om de buurt in de versterkingsperiode te ontlasten.

Financiën

Recent zijn de gesprekken met Wierden en Borgen opgestart om woningbouw te kunnen realiseren op het terrein achter het gemeentehuis. Momenteel wordt onderzocht wat op deze locatie gerealiseerd kan worden. Mede de invulling van het perceel bepaalt de verkoopwaarde.

Risico's

Wanneer de gesprekken met Wierden en Borgen niet tot resultaten leiden, zal de grond aan de markt worden aangeboden.

Relatie gaswinning

Het terrein is opgeleverd aan de gemeente door de aannemer van het versterken van het gemeentehuis. Om de wijk in de versterkingsperiode (uitvoering) te ontlasten, kan het terrein tijdelijk worden ingezet als bouwterrein. Daarnaast wordt gekeken hoe bebouwing op het terrein de versterkingsopgave in Loppersum kan steunen.

Vervolg

Op dit moment lopen gesprekken met Wierden en Borgen om passende huisvesting in het kader van bouwen vóór de sloop te onderzoeken.



3.2.4 Herstructurering/Inbreiding

Loppersum – Duursumerweg, Badweg, Pomonaweg en Verbindingsweg

Beschrijving

Woningstichting Wierden en Borgen heeft 40 huurwoningen aan de Duursumerweg, Badweg, Pomonaweg en Verbindingsweg in Loppersum aangemeld voor de pilot versterken van 1.650 huurwoningen. De versterking zou in 2017 plaatsvinden op een vergelijkbare wijze als de huurwoningen aan de Sjuxumerweg in 2015 zijn aangepakt (versterking in combinatie met NoM). Een delegatie van bewoners heeft zich verenigd in de werkgroep 'belangenbehartiging huurders Duursumerweg-Pomonaweg-Badweg'. Zij hebben (op 27 maart 2017 per brief) aan de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de wens van bewoners om te komen tot sloop en nieuwbouw van levensloopbestendige woningen in plaats van het versterken van bestaande woningen. De gemeenteraad heeft op 18 april 2017 een motie aangenomen, waarbij alle betrokken partijen werd verzocht in overleg te gaan om te komen tot nieuwbouw van (levensloopbestendige) woningen in overleg met bewoners. Na de aangenomen motie hebben de inspanningen van partijen, op initiatief van de gemeente, geleid tot de mededeling van Wierden en Borgen aan de huurders dat gewerkt gaat worden aan een woningbouwplan. Dit plan moet voorzien in sloop van bestaande woningen en bouw van passende nieuwbouwwoningen. De nieuwbouw zal niet leiden tot hogere woonlasten. Daarmee is het versterken van deze woningen geen optie meer.

Stand van zaken

Een gezamenlijk plan van aanpak

De gemeente en woningstichting Wierden en Borgen hebben afgesproken samen een plan van aanpak op te stellen. Hierin worden afspraken gemaakt over te nemen besluiten, bouwprogramma, benodigde wisselwoningen, tijdsplan, e.d. In de gezamenlijke verkenning bleek al snel dat er veel ontwikkelingen zijn in het gebied tussen de Molenweg en de spoorlijn (Loppersum Noord). In het gebied is in 2019 een kindcentrum opgeleverd, een warmtenet is in ontwikkeling, en daarnaast wordt de openbare ruimte, mede vanwege rioolvervanging, heringericht. Particuliere woningen worden in opdracht van de NCG versterkt of worden middels sloop/nieuwbouw vervangen. Wierden en Borgen heeft plannen gereed om een deel van het bestaande bezit in Loppersum Noord te vervangen voor sloop-nieuwbouw. In het gebied worden eveneens woningen van Wierden en Borgen versterkt. NCG en Wierden en Borgen zijn in gesprek met enkele particuliere woningeigenaren die dakdelers zijn met Wierden en Borgen. Het zogenoemde 'gespikkeld bezit'.

Omgevingsmanagement

Er is besloten om omgevingsmanagement toe te passen door plannen, communicatie en plannings op elkaar af te stemmen. Een gezamenlijke planning is opgesteld voor uitvoering van alle plannen, met betrokken partijen, in Loppersum Noord. Daarbij wordt gekeken naar de totale belasting van het gebied. Alle te verwachten bouwactiviteiten, inclusief de sanering en versterking van de werf en sloop/nieuwbouw aan de Duursumerweg (particulier bezit) zijn in kaart gebracht en worden op elkaar afgestemd. Er wordt bij de planvorming rekening gehouden met veiligheid en bereikbaarheid van scholen, kerk, zwembad e.d.

De aanbesteding van de openbare ruimte zal in het tweede kwartaal van 2020 plaatsvinden. Daarbij wordt in de aanbesteding maximale flexibiliteit van de aannemer gevraagd. Klankbordgroep Loppersum Noord is betrokken bij de invulling van de plannen en de volgorde van aanpak in de wijk. Middels nieuwsbrieven wordt de wijk geïnformeerd. Wierden en Borgen heeft een huiskamer ingericht voor belangstellenden om informatie uit te wisselen. Een inloop voor de wijk op 7 april om de plannen van Wierden en Borgen te presenteren en om de informatie vanuit de wijk op te halen is in verband met coronamaatregelen afgelast. Er wordt gezocht naar manieren om, ondanks de maatregelen, de wijk adequaat te kunnen informeren.

In september 2019 is begonnen met de bouw van 10 levensloopbestendige woningen aan de Badweg. Deze woningen zijn medio april 2020 opgeleverd.

Financiën

Voor de vervanging van het riool en het herinrichten van de openbare ruimte heeft de gemeente middelen beschikbaar gesteld. Voor de meerkosten is een claim gelegd in het gebiedsversterkingsplan. Ook is subsidie toegekend uit spoor 1 – dialoogtafelgelden.

Risico's

En zijn geen specifieke risico's voor de gemeente.

Relatie gaswinning

Het project is een rechtstreeks gevolg van de versterkingsaanpak. Een groot deel van de herstructurering wordt betaald door versterkingsgelden alternatief aan te wenden. In de planvorming dient Wierden en Borgen rekening te houden met de toepassing van de bouwrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Praktijkrichtlijn (NPR). Als koppelkans wordt in de plannen het warmtenet ingepast.

Vervolg

Gemeente, NCG en woningstichting Wierden en Borgen werken samen in de realisatie van de herstructureringsopgave. De klankbordgroep wordt betrokken bij de voortgang en planvorming. In het tweede kwartaal van 2020 worden de plannen van Wierden en Borgen gepresenteerd, de planning verder uitgewerkt en de aanbesteding van riool en openbare ruimte afgerond. Aan de Duursumerweg wordt in het derde kwartaal van 2020 gestart met sloop/nieuwbouw van woningen in particulier bezit.

3.2.5 Herstructurering/Inbreiding

't Zandt – H. Oostingstraat, Hoofdstraat

Beschrijving

Voor 't Zandt is een business case opgesteld, waarbij onderzocht is of bij een stevige versterkingsopgave een alternatief plan kan worden gerealiseerd. Doelstelling is een sterker 't Zandt met een betere woningvoorraad.

Stand van zaken

Aan de Hink Oostingstraat zijn 14 van de 17 woningen gesloopt. De kosten zijn vergoed door NAM. De ondergrond van de 6 huurwoningen van Woongroep Marenland wordt aan de gemeente in eigendom overgedragen. De resterende 3 huurwoningen worden gesloopt zodra er geschikte nieuwbouw beschikbaar is voor de zittende huurders. De grond aan de Hink Oostingstraat, waar de woningen zijn gesloopt, gaat gebruikt worden als wisselwoninglocatie en wordt verhuurd aan CVW of Jan Snel. Inmiddels zijn deze wisselwoningen opgeleverd.

Woongroep Marenland heeft bouwplannen ontwikkeld voor de bouw van 10 huurwoningen. 6 van deze huurwoningen worden gerealiseerd op de locatie Hoofdstraat 49-51. De locatie is volledig in eigendom van de gemeente en wordt in bouwrijpe staat overgedragen aan Woongroep Marenland tegen een sociale koopsom. De sloop van de woning Hoofdstraat 51 is voor de bouwvak 2019 afgerond.

Daarnaast wil Woongroep Marenland 4 huurwoningen bouwen aan de Hink Oostingstraat. Door de herverkaveling van de woningen aan het pleintje van de Hink Oostingstraat kan een kwalitatief hofje ontstaan. De bouwgrond van Woongroep Marenland wordt daarvoor geruild tegen de bouwgrond van de gemeente. Inmiddels is opdracht gegeven voor een grondsanering aan de Hoofdstraat teneinde deze kavel bouwrijp op te leveren. De grond zal rond 15 juni worden overgedragen.

Financiën

De aankoop en sloop van woningen aan de Hink Oostingstraat worden gedekt door de bijdrage van de NAM. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocaties Hoofdstraat 49 en 51 en Hink Oostingstraat moet rekening gehouden worden met een tekort. De hele herstructureringsaanpak past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave in de woningvoorraad van 't Zandt. In 't Zandt op de kaart zijn externe middelen aanwezig en beschikbaar gesteld om eventuele tekorten te dekken.

Risico's

Er zijn diverse risico's aan het project verbonden. Voor Woongroep Marenland geldt naast het financiële risico van de bouw ook het risico van de verhuurbaarheid van de te realiseren nieuwbouwwoningen. De gemeente Loppersum loopt het financiële risico's van het bouwrijp maken van de nieuwbouwlocaties. Dit risico is inmiddels inzichtelijk, er is een collegebesluit betreffende de saneringskosten.

Relatie gaswinning

Het project komt rechtstreeks voort uit de versterkingsopgave. Met versterkingsgelden wordt getracht krimp en transformatie van de woningvoorraad te bewerkstelligen. In de planvorming dient Woongroep Marenland rekening te houden met de toepassing van de bouwrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Praktijkrichtlijn (NPR). Woongroep Marenland kan gebruik maken van de Nieuwbouwregeling.

Vervolg

Woongroep Marenland heeft vergunning aangevraagd voor de bouw van 10 woningen. De gemeente zal de locaties bouwrijp maken. Begin 2020 zal de bouw starten.

3.2.6 Herstructurering/Inbreiding

Middelstum – Coendersweg, Groensingel

Beschrijving

Woongroep Marenland en Woningstichting Wierden en Borgen hebben voor de pilot 'versterking huurwoningen' ook adressen aangedragen in Middelstum. Woningstichting Wierden en Borgen heeft onder andere woningen aangedragen rondom de nieuw te bouwen school en nabij de sportvoorzieningen (18 woningen). In goed overleg tussen gemeente en woningstichting Wierden en Borgen is NAM gevraagd een bijdrage beschikbaar te stellen voor sloop en nieuwbouw in plaats van versterken.

Woongroep Marenland heeft onder andere aan de Coendersweg en Groensingel in Middelstum woningen aangedragen voor de pilot (16 woningen). Deze woningen bleken technisch moeilijk en tegen hoge kosten te versterken. Op verzoek van Woongroep Marenland heeft NAM het aanbod gedaan om de woningen niet te versterken en een budget beschikbaar gesteld voor sloop en nieuwbouw.

In Middelstum ligt geen krimpogave voor de sociale huurwoningvoorraad. De woningbouwcorporaties en gemeente werken daarom samen om de sociale huurwoningvoorraad te transformeren. Met de transformatie worden meerdere doelen nagestreefd. Uiteraard worden nieuwe woningen voor andere doelgroepen gebouwd (senioren, levensloopbestendig), maar ook wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de locaties. Zo wordt gedeeltelijk verdund teruggebouwd en gedeeltelijk wordt vrijkomende ruimte gebruikt voor een andere invulling.

Stand van zaken

De woningbouwcorporaties hebben inmiddels een sloopbesluit genomen en de huurders geïnformeerd. Met de huurders is gesproken over nieuwbouw. De nieuwbouw vindt deels plaats op de huidige locaties aan de Coendersweg en Groensingel, maar ook deels in de uitleglocatie Middelstum Zuidrand. Beide corporaties bouwen samen 16 woningen in de Zuidrand. Voor de inrichting van de openbare ruimte in Middelstum Zuidrand heeft overleg plaatsgevonden met de huidige bewoners van het uitleggebied.

Woongroep Marenland wil verdund terugbouwen op hun locatie aan de Coendersweg en de Groensingel. Samen met woongroep Marenland is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld om de nieuwbouw te kaderen. De stedenbouwkundige aanbevelingen leiden tot een kwaliteitsimpuls. Met de huidige inzichten worden 13 levensloopbestendige woningen gebouwd. De tijdelijke verhuizing naar wisselwoningen van huurders Groensingel/Coendersweg verloopt niet vlekkeloos. Enkele huurders in het project zijn nog in gesprek met Marenland over de voorwaarden. De hoop en verwachting is dat uiterlijk in het derde kwartaal van 2020 gestart kan worden met sloop/nieuwbouw van deze woningen en dat er met de huurders overeenstemming is bereikt.

Ook Woningstichting Wierden en Borgen kan gedeeltelijk woningen terugbouwen aan de Coendersweg, maar wel veel minder. Een deel van de vrijkomende ruimte wordt gebruikt voor een 'smok en vot'-voorziening voor de nieuwe school en voor een uitbreiding van het parkeren voor de aanwezige sportvoorzieningen. In praktijk is de parkeervoorziening voor sport vaak te klein. De (uitbreiding van de) parkeervoorziening sport is uiteraard ook te gebruiken voor de nieuw te bouwen school, ofwel een mooi voorbeeld van dubbelgebruik. In verband met de veel latere sloop van de woningen en het gereed komen van het kindcentrum midden 2019, is er inmiddels een parkeerplaats aangelegd op de voormalige locatie van de bibliotheek. Er zal samen met Wierden en Borgen moeten worden bekeken hoe en welke gronden overgaan naar de gemeente.

Financiën

Het project kent vele financiële facetten. De nieuwbouw op grond van de woningbouwcorporaties is geheel voor rekening en risico van de woningbouwcorporaties. De corporaties hebben hiervoor een aanbod van NAM geaccepteerd. De nieuwbouw in Middelstum Zuidrand is ook geheel voor rekening en risico van de corporaties. De corporaties hebben wel een sociale grondprijs bedongen, terwijl de grond in de grondexploitatie een marktconforme waardering voor particuliere bouw had. Via een subsidiespoor is een bijdrage toegezegd gekregen om sociale woningbouw in de Zuidrand te kunnen realiseren.

De inrichtingskosten van de vrijkomende grond aan de Coendersweg rondom de nieuw te bouwen school en nabij de sportvoorzieningen moeten nog gedekt worden. Deels zou dit kunnen uit het beschikbare budget voor nieuwbouw van de school voor de 'smok en vot'-voorziening, dit is inmiddels afgerond.

Risico's

De grondexploitatie Middelstum Zuidrand wordt jaarlijks geactualiseerd. Als de grondverkoop en de subsidie alsnog leiden tot een tekort op de grondexploitatie, worden bij de actualisatie voorstellen gedaan voor dekking van het tekort.

Voor de inrichting van de vrijkomende grond aan de Coendersweg is nog geen plan gemaakt en dus zijn de noodzakelijke investeringen nog onbekend. Of het beschikbare budget toereikend is, kan dus niet met zekerheid worden gesteld.

Relatie gaswinning

Het project vloeit rechtstreeks voort uit de versterkingsopgave. Door versterkingsgeld alternatief aan te wenden kan een impuls gegeven worden aan de transformatie van de huurwoningvoorraad en bovendien wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. In de planvorming dienen de woningbouwcorporaties rekening te houden met de toepassing van de bouwrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Praktijkrichtlijn (NPR). Tevens kan gebruik gemaakt worden van de Nieuwbouwregeling. De nieuwbouwregeling gold nog tot 1 juli. Er wordt op dit moment gewerkt aan een vervolg op deze regeling.

Vervolg

In overleg met de huurders worden de nieuwbouwplannen verder uitgewerkt. Voor de inrichting van de omgeving van de nieuw te bouwen school heeft een verkeerscommissie plannen uitgewerkt.

Risico's

De grondexploitatie Middelstum Zuidrand wordt jaarlijks geactualiseerd. Als de grondverkoop en de subsidie alsnog leiden tot een tekort op de grondexploitatie, worden bij de actualisatie voorstellen gedaan voor dekking van het tekort.

Voor de inrichting van de vrijkomende grond aan de Coendersweg is nog geen plan gemaakt en dus zijn de noodzakelijke investeringen nog onbekend. Of het beschikbare budget toereikend is, kan dus niet met zekerheid worden gesteld.

Relatie gaswinning

Het project vloeit rechtstreeks voort uit de versterkingsopgave. Door versterkingsgeld alternatief aan te wenden kan een impuls gegeven worden aan de transformatie van de huurwoningvoorraad en bovendien wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. In de planvorming dienen de woningbouwcorporaties rekening te houden met de toepassing van de bouwrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Praktijkrichtlijn (NPR). Tevens kan gebruik gemaakt worden van de Nieuwbouwregeling. De nieuwbouwregeling gold nog tot 1 juli. Er wordt op dit moment gewerkt aan een vervolg op deze regeling.

Vervolg

In overleg met de huurders worden de nieuwbouwplannen verder uitgewerkt. Voor de inrichting van de omgeving van de nieuw te bouwen school heeft een verkeerscommissie plannen uitgewerkt.

3.3.1 Gemeentelijke eigendommen

Vrijkomende schoollocaties

Beschrijving

De gemeente Loppersum beschikt over een aantal schoolgebouwen die leeg staan of op korte termijn leeg komen te staan. Het betreft CBS Roemte in Loppersum, De Klaver in Stedum, OBS de Bongerd in Stedum, OBS de Wilster in Middelstum en OBS Wirdumerklimmer in Wirdum. Voor de schoollocaties moet gezocht worden naar een definitieve nieuwe invulling. Een aantal schoollocaties kent op dit moment een tijdelijke invulling.

Stand van zaken

De vrijkomende schoollocaties zijn in beeld gebracht. Per locatie wordt de komende maanden gezocht naar een vervolgstrategie. Dit kan herbestemmen dan wel sloop zijn. Voor de volgende locaties zijn de volgende (voorlopige) besluiten genomen:

- Voor CBS Roemte in Loppersum is er in eerste instantie een huurovereenkomst overeengekomen met het CVW. Deze school werd gebruikt als test- en expositie ruimte voor 'aardbevingsbestendige technieken'. Dit contract is per 1 januari 2020 beëindigd. Er is contact met een ontwikkelaar over een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie.
- OBS de Bongerd in Stedum is inmiddels gesloopt.
- OBS Wirdumerklimmer in Wirdum is in eigendom van de gemeente Loppersum. De school werd in 2017-2018 verhuurd aan het CVW en in 2019 gebruikt door GemCC. In 2020 wordt het gebouw deels aan de NCG verhuurd voor de tijdelijke huisvesting van de dorpshuizen van Garrelsweer en Wirdum en daarnaast ook aan het programmabureau van de B6 aannemers.
- OBS de Wilster in Middelstum: Voor de gebiedsontwikkeling van deze locatie is een subsidie van het Nationaal Programma Groningen toegekend. De locatie is geschikt voor woningbouw. De gemeente gaat samen met de inwoners de nieuwe locatie voor de speelvoorzieningen bepalen.
- Voor De Klaver in Stedum zal gezamenlijk met dorpsbelangen worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn betreffende dit gebouw. Ter overbrugging zal leegstandsbeheer worden ingezet.

Financiën

Voor de scholen is het niet mogelijk nog aanspraak te maken op middelen van de NAM voor de versterking van de scholen. Voor de gebiedsontwikkeling Locatie De Wilster in Middelstum heeft het Nationaal Programma Groningen een subsidie van € 246.887, - toegekend. Inmiddels is er een collegebesluit betreffende de aankoop van dit pand, dit zal in mei 2020 zijn beslag hebben.

Risico's

Doordat de scholen niet versterkt kunnen worden met middelen van de NAM zijn de mogelijkheden m.b.t. de panden beperkter. Dit brengt voor de gemeente risico met zich mee.

Relatie gaswinning

Alle bovengenoemde scholen hebben te maken met aardbevingsschade. De middelen die hiervoor door de NAM zijn toegekend worden ingezet voor de bouw van een aantal nieuwe scholen. Op deze wijze worden koppelkansen benut. Dit houdt echter in dat er voor de bovengenoemde gebouwen geen mogelijkheid meer is om in aanmerking te komen voor middelen voor versterkingsgelden.

Vervolg

De projecten worden de komende periode verder uitgewerkt. Waar zich nieuwe situaties voordoen zal hierop worden ingespeeld.

3.4.1 Overige dossiers

Aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen

Beschrijving

In 2015 is in verschillende samenstellingen en door verschillende partijen gewerkt aan het opstellen van meerjarenprogramma's. Daarin staan uitvoeringsmaatregelen die moeten leiden tot een aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen. Nationaal Coördinator Groningen is belast met de regie op de uitvoering van het meerjarenprogramma dat op 1 januari 2016 in werking trad.

Stand van zaken

In december 2018 is het 'Plan van aanpak versterking gemeente Loppersum 2019', dat opgesteld is door de lokale stuurgroep, gepresenteerd aan inwoners van Loppersum. Deze aanpak gaat over het uitvoeren van de versterkingsopgave, op basis van de veelbesproken HRA methode. Plan van aanpak 2020 overlapt en gaat verder met plan van aanpak 2019. Het geeft aan wat Loppersum denkt wat nodig is, geeft de plannen voor 2020 aan en geeft een doorkijk naar 2021. Centrum Veilig Wonen is inmiddels opgeheven en NCG heeft de uitvoeringstaken overgenomen. De door de stuurgroep opgestelde aanpak is goedgekeurd door het SodM. In 't Zandt is de versterkingsopgave afgestemd op het gemeentelijk beleid conform het Woon- en Leefbaarheidsplan; dit betekent een verminderde maar kwalitatief betere woningvoorraad. Woongroep Marenland heeft voor diverse locaties ook besloten te kiezen voor sloop en verdunde nieuwbouw. In Loppersum kiezen particuliere eigenaren overwegend voor sloop en nieuwbouw op de eigen kavel. De in de kern Loppersum actieve corporaties opteren veelal voor sloop en nieuwbouw, waar financieel mogelijk. Waar versterking voor particulieren een mogelijkheid is, wordt getracht zo spoedig mogelijk te komen tot realisatie, conform de aanpak als beschreven in het plan van aanpak 2020.

Voor deze bewoners zijn er gedurende de versterkingsopgave 20 logeerwoningen in Loppersum en 30 logeerwoningen in Middelstum gerealiseerd. In Loppersum zijn in verband met de versterkingsopgave van deelgebied II nog ruim 40 wisselwoningen extra nodig. Op twee locaties zijn deze wisselwoningen, na een moeizaam proces van inspraak, momenteel in aanbouw. Uitgangspunt bij de versterkingsopgaven is en blijft dat bewoners in eigen sociale omgeving moeten kunnen blijven gedurende de versterking.

Vanuit de gemeente Loppersum zijn in de volgende projecten opgestart:

- Koppelkansen in de uitvoering van het woon- en leefbaarheidsplan (reeds op andere plaatsen in het projectenboek beschreven).
- Opstellen van gebiedsvisies voor Middelstum en Zeerijp. De gebiedsvisies van Loppersum en 't Zandt zijn afgerond en vastgesteld. Die van Middelstum en Zeerijp zijn in de maak. Opstellen van een Energietransitieplan voor de kern Loppersum (voorbeeld voor de andere dorpen). Op 20 september jl. is er door 16 partijen een overeenkomst getekend om dit plan tot uitvoering te brengen.
- Afwegingskader en projectenboek voor de inrichting van de openbare ruimte.
- Oprichten van een klankbordgroep en projectteam voor de versterking van de panden in het centrum van Loppersum. Dit betreft het winkelbestand en de tussenliggende woningen, als beschreven in de centrumvisie
- Verwerven van subsidie in het kader van gasloze wijken. Op 1 oktober 2018 is een toekenning van subsidie ontvangen van het ministerie.
- Het verpleeg- en verzorgingshuis Wiemersheerd en de aanleuncomplexen van Van Leeuwenhof en Hoge Heem zijn geïnspecteerd en voldoen niet aan de norm. Binnen de pilot Wiemersheerd denken vastgoedeigenaar Woonzorg Nederland, de zorgverlener Zonnehuisgroep Noord, NCG en de gemeente nu na over een toekomstbestendige invulling. Op 11 maart 2019 is het Groninger Zorgakkoord getekend door zorg- en marktpartijen. Het convenant gaat deels over zorggebouwen in Loppersum en over toekomstige invulling van de gebouwen. In het tweede kwartaal van 2020 wordt onderzocht wat wonen met een Plus in Loppersum inhoudt. Bij de uitwerking van de plannen wordt gekeken hoe een Plus een meerwaarde aan het Wiemersheerd complex en aan het dorp kan geven. Ontwikkelingen van het dorps huis worden zo mogelijk afgestemd met Wiemersheerd en vice versa, om een Plus te kunnen realiseren.

In het voorjaar van 2018 heeft het kabinet aangegeven dat de gaswinning naar 0 gaat in 2030. Dit betekent volgens de minister een ander veiligheidsrisico. De minister heeft advies gevraagd aan de Mijnraad en voor de zomer heeft de Mijnraad advies uitgebracht. Op 20 september 2018 is in bestuurlijk overleg vastgesteld hoe de versterkingsopgave wordt vervolgd. Daarin is o.a. bepaald: Prioriteit bij de 1.500 meest onveilige panden; Batch 1.467 wordt uitgevoerd; binnen Batch 1.581 kunnen eigenaren kiezen voor niet versterken of het versterkingsadvies spiegelen aan de meest recente NPR. De NCG werkt aan een plan van aanpak voor de uitvoering. Daarnaast is bestuurlijk afgesproken te werken aan een Nationaal Programma Groningen (NPG). De rijksoverheid stelt 1,15 miljard beschikbaar voor investeringen in het aardbevingsgebied.

Financiën

Over de kosten voor het uitvoeren van het meerjarenprogramma 'Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen' zijn afspraken gemaakt tussen de deelnemers van het bestuursakkoord 'Herstel van vertrouwen, vertrouwen van herstel'. De gemeente Loppersum ontvangt hiervoor een lumpsum bijdrage. Vanuit het NPG is een bijdrage voor plannen in Loppersum gehonoreerd aan de gemeente Loppersum.

Risico's

Planvorming en uiteindelijke uitvoering van benoemde uitvoeringsmaatregelen kosten veel tijd, geld en energie. Afstemming tussen de acties van Nationaal Coördinator Groningen, de gemeente Loppersum en partijen 'in het veld' (eigenaren/inwoners) is hierbij van het allergrootste belang. Daar waar mogelijk wordt de samenwerking met de inwoners gezocht in de vorm van klankbordgroepen en/of het participeren in projectgroepen.

Vervolg

In aansluiting op het Plan van aanpak 2019 zijn projecten opgepakt. Een deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd, een deel is in uitvoering en een deel wordt dit jaar opgestart. Dit vraagt veel van de flexibiliteit van onze medewerkers en inwoners. Op veel plekken binnen de gemeente Loppersum ploppen nu bouwplaatsen op. Afstemming van werkzaamheden is wenselijk en noodzakelijk.

3.4.2 Overige dossiers

Onderwijshuisvesting

Beschrijving

De gemeente Loppersum is verantwoordelijk voor de huisvesting van onderwijs. In 2014 zijn de beleidsmatige kaders van de huisvesting van onderwijs in de gemeente Loppersum vastgelegd in de 'Visie Lopster Schoolgebouwen 2013-2025'. Pijlers in deze visie zijn: Financiën, Kwaliteit en Leefbaarheid. Als gevolg van de gaswinning is de pijler Veiligheid toegevoegd. In de raadsvergadering van juni 2015 is de Kadernotitie Onderwijshuisvestingstransitie vastgesteld.

Stand van zaken

De volgende scholen zijn gereed en in gebruik genomen door de onderwijsbesturen en kinderopvang

- Klimop, Middelstum 2017
- Abt Emo, Westeremden 2019
- KC Loppersum 2019
- KC de Klaver, Stedum 2019
- KC Middelstum 2019
- Wilgenstee 2020

Er is op dit moment nog één school in ontwikkeling. Voor de school in 't Zandt is besloten om hier toch nieuwbouw te plaatsen. De projectgroep is medio 2019 begonnen, de bouw zal 2e kwartaal 2020 starten, oplevering in de zomervakantie 2020.

Financiën

De middelen die benodigd zijn voor de uitvoering van de kadernotitie zullen enerzijds worden gevonden in een bijdrage van de NAM. Ook zal er een bijdrage worden verkregen vanuit het Rijk. Anderzijds zal de ruimte die geboden wordt vanuit de gemeentelijke begroting het kader vormen. Hierover is in juli 2017 door de raad een besluit genomen.

Risico's

Met schoolbesturen en andere betrokkenen is overeenstemming bereikt over de uitvoering van de genoemde maatregelen. Tevens dienen de huisvestingsvraagstukken te worden vertaald in ruimtelijke ingrepen. Tot slot kent elke ontwikkeling haar projectspecifieke risico's met betrekking tot budget, planning en kwaliteit. Bij de nieuwbouw zal een bewaking van het uitvoeringsproces prioriteit hebben. Voor het bouwkundig versterken is vooral de planning een risico, hierover wordt met de uitvoerende organisatie en de scholen maandelijks gesproken.

Relatie gaswinning

De opgave in het dossier onderwijshuisvesting kent een sterke link met de uitvoering van het Meerjarenprogramma 'Aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen'. Er zal worden gestreefd naar het zwaluwstaarten van trajecten die vanuit de gemeente Loppersum geïnitieerd zijn en van trajecten die vanuit NAM, Nationaal Coördinator Groningen en Centrum Veilig Wonen geïnitieerd zijn.

Vervolg

Er wordt momenteel gewerkt aan de uitvoering van de transitie die in de kadernotitie is vastgelegd. De gemeenteraad zal regelmatig worden geïnformeerd over de voortgang.

3.4.3 Overige dossiers

Wiemersheerd

Beschrijving

Woonzorg Nederland, Zonnehuisgroep Noord en de gemeente Loppersum onderzoeken gezamenlijk met Zorgcoöperatie Loppersum een mogelijke nieuwe invulling van woon-zorgcomplex Wiemersheerd. Het complex is eigendom van Woonzorg Nederland. Het onderzoek sluit aan bij het op 11 maart 2019 getekende Groninger Zorgakkoord. Dit akkoord is gericht op het ontwikkelen van een toekomstbestendige zorgstructuur in het aardbevingsgebied.

Stand van zaken

In het Groninger Zorgakkoord is afgesproken dat twintig huidige zorgpanden in het aardbevingsgebied, onderdeel zijn van nieuwbouwplannen. Woon-zorgcomplex Wiemersheerd zal in overeenstemming met het Groninger Zorgakkoord herontwikkeld worden. De invulling van het terrein en de aan te bieden zorg zal passen binnen gestelde kaders uit het Groninger Zorgakkoord. Het is voor Loppersum van groot belang dat er toekomstbestendige zorg in Loppersum blijft. Middels verschillende ruimtelijke studies wordt gekeken naar herinvulling van het huidige terrein. In de planvorming wordt eveneens gekeken naar de huidige (kwetsbare) bewoners en overige gebruikers van Wiemersheerd. Streven is om deze bewoners en partijen slechts één keer te laten verhuizen en een passende plek binnen Loppersum te bieden. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Wiemersheerd wordt ook input vanuit het dorp gevraagd. Bijvoorbeeld voor de invulling van 'wonen met een plus'. Koppelkansen binnen het gebied worden eveneens gezocht. Bijvoorbeeld door samenwerking met het te versterken dorps huis te zoeken.

Financiën

In het Groninger Zorgakkoord is in totaal 331 miljoen euro gereserveerd voor het ambitieuze zorgproject waar Wiemersheerd onderdeel van is. Een deel van dit bedrag komt ten goede aan de eigenaar van Wiemersheerd. De eigenaar heeft een terugbouwplicht en is (financieel) verantwoordelijk.

Risico's

Vertraging van uitvoeringsplannen, door het niet passen van het te realiseren totaal project binnen het huidige bestemmingsplan en mogelijke onjuiste interpretaties van in het Groninger Zorgakkoord.

Relatie gaswinning

Het woon-zorgcomplex Wiemersheerd is in het kader van de versterkingsopgave als gevolg van de gaswinning geïnspecteerd. Uit het versterkingsadvies blijkt dat gebouwen versterkt moeten worden. Ook sloop-nieuwbouw van de panden is daarbij als één van de mogelijkheden onderzocht. Het Groninger Zorgakkoord en Visie (Bevings-) bestendige zorg in Groningen zijn kansen voor Loppersum in relatie tot de gaswinning.

Vervolg

Na het stedenbouwkundige plan wordt een financiële doorrekening gemaakt. Wanneer deze past binnen gestelde kaders, kan het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt en invulling gegeven worden aan de uitwerking van het plan.

3.4.4 Overige dossiers

Wirdum – Rusthoven

Beschrijving

De voormalige steenfabriek 'Rusthoven' in Wirdum is in 2019 verkocht en in eigendom overgedragen aan Stichting Het Groninger Landschap.

Stand van zaken

Het Groninger Landschap heeft een plan voor de locatie gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met het cultureel erfgoed en de vleermuizen in de oude ringoven. De bedoeling van Het Groninger Landschap is om de door de vorige eigenaren gevormde depots af te voeren en daarmee het aanblik van de voormalige steenfabriek te verbeteren.

Financiën

Het Groninger Landschap heeft een financiële bijdrage gevraagd aan de gemeente en de provincie. De provincie draagt bij in de kosten van de ontwikkeling onder voorwaarde dat de gemeente ook zal bijdragen.

De gemeente heeft besloten ook een bijdrage te leveren. De gemeentelijke bijdrage wordt gefinancierd uit een aangevraagd en toegekend bedrag uit NPG-middelen, jaartranche 2018. Groninger Landschap heeft inmiddels de financiële bijdrage ontvangen.

Risico's

In de restanten van de steenfabriek is een vleermuiskolonie aanwezig. De ringoven wordt door velen gezien als industrieel erfgoed, maar is niet rechtens beschermd. De vleermuizen gebruiken de ringoven als (winter)verblijf en het terrein fungeert als foerageergebied. Voor ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op deze functies dient ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie. De depots bevatten verontreiniging en leiden tot een verplichting tot sanering (afvoeren en reiniging). Daarnaast is er asbest gevonden in het ingestorte dak, liggend op de ringoven en in de directe nabijheid van de ringoven.

Relatie gaswinning

Niet van toepassing.

Vervolg

Het Groninger Landschap kan starten met de uitvoering.



3.5.1 Ruimtelijke beleidskaders

Bestemmingsplannen

Beschrijving

Een bestemmingsplan geeft voor ieder stuk grond aan waarvoor het gebruikt mag worden en wat er gebouwd mag worden. Ondanks dat per 1 juli 2018 de actualiseringsplicht van bestemmingsplannen is vervallen, zijn de bestemmingsplannen van de gemeente Loppersum cyclisch geactualiseerd. Hierdoor zijn onze bestemmingsplannen actueel.

Stand van zaken

Begin 2019 is het bestemmingsplan 'Woondorpen' vastgesteld. Hiermee zijn alle bestemmingsplannen voor de gemeente Loppersum geactualiseerd. Het bestemmingsplan 'Woondorpen' geldt voor alle dorpen in de gemeente met uitzondering van de centrumdorpen Loppersum en Middelstum. Er is een beroep ingediend tegen een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De zitting bij de Raad van State zou 27 maart 2020 plaatsvinden. Vanwege de coronamaatregelen zijn zittingen zonder urgentie afgelast. De Raad van State heeft na gedegen bestudering van het dossier laten weten geen hoorzitting in deze zaak nodig te achten, nu de betrokken partijen hebben laten weten geen gebruik te willen maken van hun recht ter zitting te worden gehoord. De uitspraak van de Raad van State wordt dan ook afgewacht.

Er is door de gemeenteraad besloten een vervolg te geven aan de pilot 'Welstandsluw bouwen' geldend voor een gedeelte van Over de Wijmers Loppersum en Zuidrand Middelstum. Er is een paraplubestemmingsplan en een nieuwe welstandsnota opgesteld voor het totale grondgebied van de gemeente met mogelijkheden tot welstandsluw bouwen voor woonhuizen. De karakteristieke gebieden en erfgoedpanden worden uitgezonderd van het welstandsluw bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan lag t/m 13 april 2020 ter inzage en naar verwachting wordt het bestemmingsplan en de welstandsnota in juni ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Financiën

In de gemeentelijke begroting is een bedrag opgenomen voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Welstandsluw bouwen.'

Risico's

Tegen het vaststellen van een bestemmingsplan bestaat een mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep. Een ander risico is dat de geraamde kosten worden overschreden.

Relatie gaswinning

Met het welstandsluw bouwen wordt meer ruimte gegeven voor aardbevingsbestendige ontwerpen.

Vervolg

De uitspraak door de Raad van State over het bestemmingsplan 'Woondorpen' wordt afgewacht. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan over welstandsluw bouwen in juni 2020 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

3.5.2 Ruimtelijke beleidskaders

Nota Grondbeleid

Beschrijving

In de raadsvergadering van januari 2019 is de Nota Grondbeleid verlengd voor de periode 2019-2021. In deze nota zijn de beleidskaders ten aanzien van grondbeleid vastgelegd. Grondbeleid kan worden omschreven als het totaal van maatregelen dat door een gemeente gebruikt wordt om verandering in het gebruik van grond te sturen.

Stand van zaken

De nota Grondbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd. Uit de jaarlijkse evaluaties bleek deze nota op hoofdlijnen goed te functioneren. De raad heeft daarom in januari 2019 besloten de Nota Grondbeleid 2015-2018 via een addendum voort te zetten voor de periode 2019-2021. De nota is op onderdelen geactualiseerd en verlengd tot aan de herindeling.

De belangrijkste aanpassingen betroffen de grondpolitiek en het uitgiftebeleid. In de Nota Grondbeleid 2015-2018 wordt uitgegaan van een passieve grondpolitiek buiten de huidige uitleggebieden. Het addendum biedt daarnaast ook de optie om hier waar nodig toch een actieve grondpolitiek toe te passen. Reden hiervoor is om zo bij te kunnen dragen aan het realiseren van de doelstellingen uit het Woon- en Leefbaarheidsplan, waaronder het behouden en creëren van compacte kernen en het creëren van een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Wat betreft de uitgifteprocedure van de bouw kavels is de inschrijvergoeding komen te vervallen en is de periode van de eerste optie verlengd van 3 tot 6 maanden.

Financiën

Middels de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties, voorliggende projectenboek en de planning & control-cyclus wordt de gemeenteraad op meerdere momenten per jaar de kans geboden om sturing te geven aan het grondbeleid van de gemeente Loppersum.

Risico's

Het voeren van grondbeleid kan financiële en juridische risico's met zich meebrengen. Per project zullen de risico's geïnterpreteerd en beperkt worden.

Relatie gaswinning

In algemene zin zal er worden gestreefd naar het zwaluwstaarten van trajecten die vanuit de gemeente Loppersum geïnterpreteerd zijn en van trajecten die vanuit NAM, Nationaal Coördinator Groningen en Centrum Veilig Wonen geïnterpreteerd zijn.

Vervolg

Gronduitgifte vindt plaats conform de nota grondbeleid.

3.5.3 Ruimtelijke beleidskaders

Stimuleringsregelingen

Beschrijving

In de raadsvergadering van mei 2011 werd de verordening 'Startersregeling Loppersum' vastgesteld. In december 2016 was het fonds uitgeput is besloten het fonds aan te vullen. In totaal is € 160.000 in het fonds geïnvesteerd. Behalve de startersregeling beschikt de gemeente Loppersum sinds mei 2017 ook over een Blijverslening. Voor het verstrekken van blijversleningen heeft de gemeenteraad in december 2016 € 80.000 beschikbaar gesteld. Sinds juli 2018 is het voor particuliere woningeigenaren mogelijk een Duurzaamheidslening aan te vragen. Hiervoor is een budget van € 500.000 beschikbaar. De lening wordt actief gepromoot als een middel om de energietransitie te versnellen. Sinds 21 april 2020 kennen we in de gemeente Loppersum ook de Verzilverlening. Deze regeling is aanvullend op de woonregelingen die we al kennen. De regeling onderscheidt zich niet op basis van het type maatregelen maar de aard van de lening: de lening wordt aangegaan op basis van de overwaarde van de woning, en kent geen maandelijkse aflossing. Er is € 1.000.000 beschikbaar, gedeeltelijk gefinancierd door het NPG. De gemeente verricht voor alle leningen de toetsing van de aanvragen op basis van de eigen verordening. SVn zorgt voor de krediettoets en administratieve afhandeling.

Stand van zaken

De eerste tranche van de Starterslening was snel uitgeput. De aanvullingen van het fonds hebben ervoor gezorgd dat nog meer starters geholpen konden worden. Sinds 2011 heeft de gemeente Loppersum in totaal 17 leningen verstrekt met een gezamenlijke waarde van bijna 300.000 euro. In 2020 zijn nog geen startersleningen verstrekt. Sinds maart 2017 is de verordening 'Blijverslening Loppersum' vastgesteld. Per 1 mei 2017 is de regeling van kracht. Tot op heden hebben zich wel een aantal geïnteresseerden gemeld, maar zijn er nog geen leningen aangevraagd. Een van de redenen hiervoor is dat ouderen vaak niet voldoen aan de inkomenseis die aan deze lening wordt gesteld. Met de Verzilverlening bieden we een alternatief aan deze groep inwoners. De verzilverlening is een aanvulling op de bestaande blijvers- en duurzaamheidslening, maar is alleen beschikbaar voor inwoners van 57 jaar of ouder, die al een gedeelte van hun hypotheek hebben afgelost. De verordening is op 20 april 2020 door de raad vastgesteld. Sinds juli 2018 zijn 37 duurzaamheidsleningen verstrekt met een gezamenlijke waarde van € 323.553, -.

Financiën

In het startersfonds resteert momenteel circa € 75.000. De mensen die in de eerste tranche een starterslening hebben verkregen zijn inmiddels begonnen met het aflossen van de lening: omdat het een revolverend fonds betreft, zal het beschikbare bedrag in de tijd (lees: jaren) toenemen. Van deze middelen kunnen nieuwe leningen verstrekt worden. Voor het verstrekken van blijversleningen is € 80.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag is nog beschikbaar. Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen is in totaal € 500.000, - beschikbaar. Er resteert momenteel een bedrag van € 214.475, -. Voor het uitgeven van verzilverleningen is, mede door een bijdrage van het NPG, 1 miljoen euro beschikbaar.

Risico's

De mogelijkheden van de gemeente Loppersum om inwoners te helpen zijn beperkt. Kans op teleurstelling door het niet-toewijzen van een aanvraag is daarmee aanwezig. Op dit moment is er voor ieder leningstype nog voldoende budget beschikbaar. Daarnaast bestaat de kans dat inwoners hun starterslening, blijverslening, duurzaamheidslening of verzilverlening niet (volledig) kunnen terugbetalen. In de praktijk ziet SVn, en ook wijzelf, dat leningen eigenlijk altijd worden afgelost. Het risico dat de gemeente Loppersum daarmee loopt is klein.

Relatie gaswinning

Het stimuleren van de woningmarkt in de gemeente Loppersum is belangrijk: door de stimuleringsregelingen van SVn te hanteren kan de gemeente Loppersum zich profileren als een gemeente waar het prettig wonen is.

Vervolg

Het aantal uitgegeven startersleningen groeit de afgelopen jaren gestaag. Op dit moment is er nog voldoende budget om jaarlijks een aantal verzoeken te honoreren.

3.5.4 Ruimtelijke beleidskaders

Beleidsnotitie Snippergrond

Beschrijving

In de raadsvergadering van 26 november 2018 is de beleidsnotitie Snippergrond 2015-2018 verlengd voor de periode 2019-2021. In deze beleidsnotitie zijn de beleidskaders ten aanzien van gemeentelijke gronden, niet zijnde bouw kavels, vastgelegd.

Stand van zaken

In de beleidsnotitie is opgenomen dat ingezet wordt op actieve verkoop. In 2015 is het gemeentelijk areaal geïventariseerd. Op kaartmateriaal is vervolgens aangegeven welke percelen voor uitgifte in aanmerking komen. Het betreft zowel verkoop, verhuur als adoptie. In het tweede kwartaal van 2015 is een projectmedewerker ingehuurd, deze werkte aan de actieve verkoop van de percelen. De inspanning heeft een mooi resultaat opgeleverd: er is een totale koopsom ad € 70.000, - gerealiseerd. Dit is echter niet de eindstand van het project. Ook in de afgelopen jaren zijn enkele stukken snippergrond verkocht. Echter, doordat al veel verkopen hebben plaatsgevonden en de werkzaamheden niet langer projectmatig worden opgepakt zijn de opbrengsten minder groot. De huidige beleidsnotitie kent een looptijd tot en met de herindeling.

Financiën

De kosten en opbrengsten van het de verkoop van snippergroen worden jaarlijks verwerkt in de begroting.

Risico's

In voorkomende gevallen wordt een beroep gedaan op verjaring, waardoor er geen koopsom gerealiseerd wordt. Ook worden we geconfronteerd met clandestien gebruik. Indien er geen oplossing wordt gevonden in de vorm van verkoop of verhuur, zal overgegaan worden tot handhaving: in dat geval zal de gemeente Loppersum de onderhoudsplicht weer overnemen.

Relatie gaswinning

Niet van toepassing.

Vervolg

Het project met betrekking tot de actieve uitgifte van gemeentelijke percelen wordt voortgezet.

3.5.5 Ruimtelijke beleidskaders

Omgevingswet

Beschrijving

Het huidige omgevingsrecht is verbrokkeld en verdeeld over tientallen wetten. Er zijn aparte wetten voor onder meer bodem, bouwen, geluid, infrastructuur, mijnbouw, milieu, monumentenzorg, natuur, ruimtelijke ordening en waterbeheer. Deze verbrokkeling leidt tot afstemmings- en coördinatie problemen en verminderde kenbaarheid en bruikbaarheid voor alle gebruikers. De nieuwe wet moet de bestaande wetten vervangen en zorgen voor een integrale en gebiedsgerichte benadering, waarbij de fysieke leefomgeving centraal staat. De invoering van de Omgevingswet stond gepland voor 2021. Deze is echter uitgesteld tot nader orde.

Stand van zaken

Sinds eind 2017 hebben de raden van Appingedam, Delfzijl en Loppersum (ADL) de intentie uitgesproken voor een herindeling. Na dit besluit is een traject gestart om de invoering van de Omgevingswet gezamenlijk verder te realiseren. De invoering Omgevingswet wordt als werkgroep opgenomen binnen de herindeling.

Om in beeld te brengen waar de gemeenten ten opzichte van elkaar staan is een 0-meting uitgevoerd. Op basis daarvan is een plan van aanpak geschreven om binnen de werkgroep Omgevingswet de invoering te realiseren.

De vier verschillende onderdelen die binnen dit proces aan de orde komen zijn:

1. Beleid, Regelgeving & Participatie
 - Wettelijke verplichting per 1-1-2021
 - Uitgangspunten huidig beleid
 - Leertrajecten
2. (Werk)processen
3. Bewustwording
4. Informatisering – Digitaal Stelsel Omgevingswet

Door middel van dit proces zullen de drie gemeenten richting de herindeling gezamenlijk tot invoering van de Omgevingswet komen. Dit zal doorlopen in 2021 binnen de gemeente Eemsdelta.

Financiën

Het invoeren van de Omgevingswet is in belangrijke mate een organisatorisch vraagstuk. Er zijn echter ook zaken waarvoor budget nodig is. De drie gemeenten hebben hiervoor een bedrag in de begroting opgenomen. Daarnaast wordt het proces binnen de herindeling opgepakt zodat ook daar middelen uit beschikbaar worden gesteld.

Risico's

De wetgeving is momenteel nog in ontwikkeling. Naarmate de wetgeving meer vorm krijgt, zal duidelijk worden welke risico's er binnen dit project gelopen wordt. Ondertussen wordt alvast vooruitlopend op vaststelling zoveel mogelijk in de gedachte van de Omgevingswet gehandeld.

Relatie gaswinning

Niet van toepassing.

Vervolg

Het plan van aanpak is gereed met daarin een stappenplan tot invoering van de Omgevingswet. Het project is zodanig ingericht dat het beleid en de organisaties voor inwerkingtreding van de Omgevingswet gereed zijn om in overeenstemming met de nieuwe wetgeving te handelen.



GEMEENTE
LOPPERSUM

Gemeente Loppersum
Postbus 25
9919 ZG Loppersum
Telefoon: 0596 - 548200
gemeente@loppersum.nl
www.loppersum.nl