

Projectenboek Ruimtelijke plannen

Stand van zaken per 24 april 2018

Natuurlijk
Loppersum!



GEMEENTE
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	19
3.4 Overige dossiers	21
3.5 Ruimtelijke beleidskaders	28

Inleiding

In haar vergadering van 24 november 2014 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2015-2018 vastgesteld. 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 28 mei 2018 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. In dit geval wordt derhalve de voortgang sinds oktober 2017 gemeld. 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

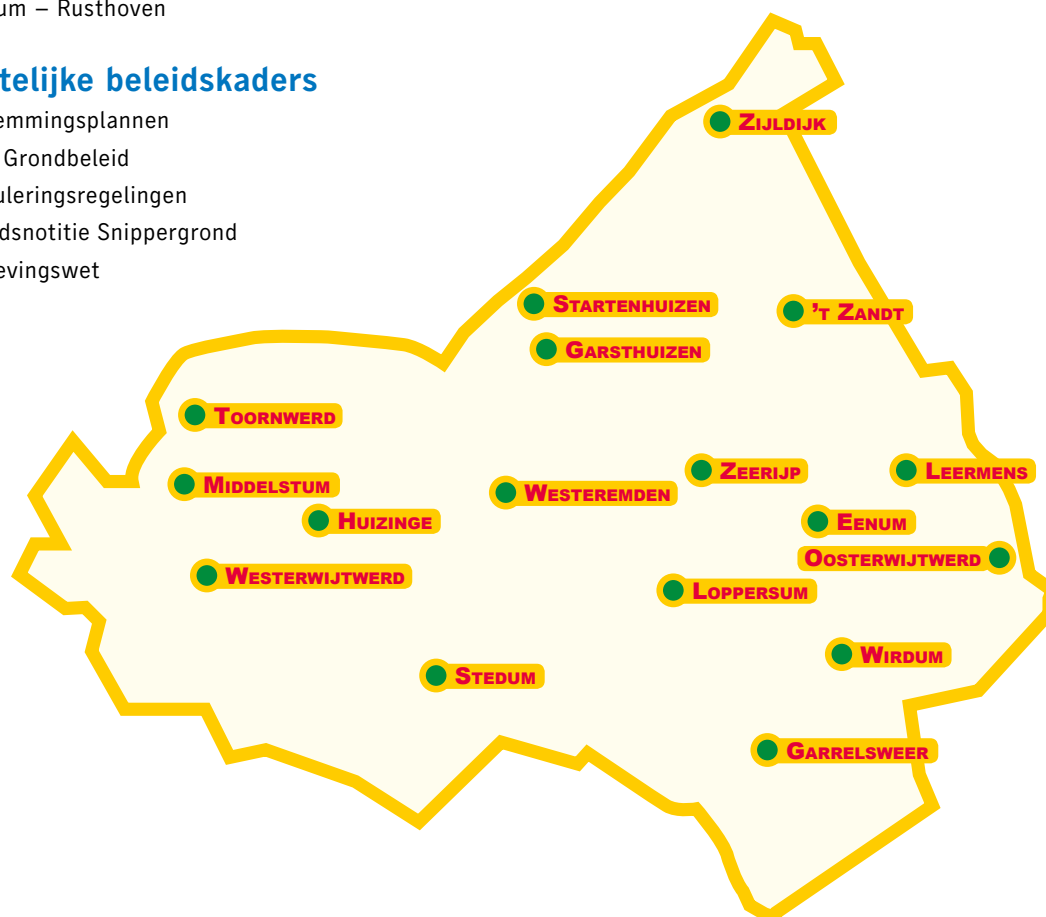
- Middelstum – Onderdendamsterweg 9
- Vrijkomende schoollocaties

Overige dossiers

- Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen
- Middelstum Centraal
- 't Zandt op de kaart
- Onderwijshuisvesting
- 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 fase 1a. In dit plandeel zijn elf kavels verkocht en zijn 13 rijwoningen gebouwd. In 2017 is een kavel verkocht betreffende de bouw van een vrijstaande woning. Daarnaast is verder gegaan met het woonrijp maken van de wijk en zijn de gronddepots opgeruimd. Met dorpsbewoners en bewoners uit de wijk Over de Wijmers is gewerkt aan een plan voor het haventje. Daarnaast is samen met de bewoners een speelplaats in de wijk ingericht. In september 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de pilot welstandsluw bouwen. Dit houdt in dat voor een aantal kavels de bouw mogelijkheden verruimd zijn. Dit met als doel om de verkoopsnelheid te verhogen.

Financiën

De grondexploitatie van het uitbreidingsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Het project zal worden voortgezet op basis van de actualisatie van mei 2018.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Eén van de grote nadelen hiervan is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur.

Relatie gaswinning

Dertien gerealiseerde woningen voorzien in tijdelijke huisvesting van inwoners wiens woning bouwkundig versterkt wordt. De grond onder de woningen is verkocht. Er wordt onderzocht of er nog meer behoefte is aan de bouw van permanente wisselwoningen in de wijk. Het eventueel bouwen van meer permanente wisselwoningen in de wijk zal in nauw overleg met de gemeenteraad en omwonenden plaats vinden.

Vervolg

In 2018 wordt verder ingezet op het stimuleren van de verkoop van bouwgrond. Momenteel zijn vier kavels in optie uitgegeven. Bouwborg heeft het voornemen om projectmatig 2¹-woningen te bouwen in Over de Wijmers. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Opzet is om de woningen in te zetten als wisselwoning voor de versterkingsopgave. Het bouwplan is reeds getoond aan een delegatie van bewoners van Over de Wijmers en is positief ontvangen. Bouwborg maakt thans afspraken met NCG/CVW over verhuur van de woningen. Indien partijen afspraken kunnen maken, wil Bouwborg nog in 2018 starten met de bouw. In de onderhandelingen over de verkoop van bouwgrond in Over de Wijmers wordt ook betrokken het perceel grond aan de Pomonaweg achter het gemeentehuis. Tevens wordt ingezet op het realiseren van een voorziening voor vaarrecreatie.



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. Om zoveel mogelijk vrijheid te houden richting potentiële kavelkopers is er geen strikte verkaveling gemaakt.

Stand van zaken

De bouwmogelijkheid is in het bestemmingsplan geregeld. Kopers kunnen op korte termijn starten met de bouwwerkzaamheden. Begin 2018 heeft zich een geïnteresseerde gemeld voor de gehele kavel die momenteel de mogelijkheden op de locatie aan het verkennen is.

Financiën

De grondexploitatie is in 2017 afgesloten. Eventuele opbrengsten n.a.v. de kavolverkopen komen ten gunste van de begroting.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Eén van de grote nadelen hiervan is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur.

Relatie gaswinning

Partijen die over wensen te gaan tot aankoop en bebouwing van gronden kunnen gebruik maken van de Nieuwbouwregeling.

Vervolg

De locatie staat vermeld op het online-vastgoedplatform voor zakelijk vastgoed in de Eemsdelta-gemeenten: Delfzijl, Eemmond, Appingedam en Loppersum. Het vermarkten van dergelijke terreinen blijkt een stevige uitdaging te zijn.



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 bouw kavels gestart. Op dit moment zijn er vijf kavels verkocht en is één kavel in optie uit gegeven die ruimte biedt voor 3 woningen. Daarnaast zijn we in gesprek met de corporaties Wierden en Borgen en Woongroep Marenland over de realisatie van 16 huurwoningen in het uitbreidingsplan.

In september 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de pilot welstandsluw bouwen. Voor vier kavels in het uitleggebied zijn de bouw mogelijkheden verruimd. Dit met als doel om de verkoop snelheid te verhogen.

Financiën

De grondexploitatie van het uitbreidingsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Het project zal worden voortgezet op basis van de actualisatie van mei 2018.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Eén van de grote nadelen hiervan is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur.

Relatie gaswinning

De locatie is meegenomen in de zoekvraag waarin de gemeente Loppersum is gevraagd naar locaties die in aanmerking kunnen komen voor de bouw van wisselwoningen en/of innovatieve nieuwbouw. Partijen die over wensen te gaan tot aankoop en bebouwing van gronden kunnen gebruik maken van de Nieuwbouw-regeling.

Vervolg

In de komende periode zal worden gewerkt aan het vermarkten van de kavels. Op dit moment is er één kavel in optie uitgegeven. Dit betreft een kavel voor de bouw van 3 woningen. Betreft een andere kavel voor projectmatige bouw zijn gesprekken gaande. Verder wordt gekeken of ook hier de mogelijkheid bestaat om op bepaalde locaties nieuwe woonconcepten toe te staan.



3.1.4 Uitbreidingsplannen (wonen/werken)

Stedum – Hilmaarweg/Borglanden

Beschrijving

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

Stand van zaken

Over een periode van jaren zijn in verschillende fasen dertig huurwoningen gesloopt. Als vervanging zijn zes 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. Momenteel zijn drie kavels in optie uit gegeven. In 2017 is één kavel verkocht. Tevens is er recent in 2018 één kavel verkocht.

Financiën

De grondexploitatie van het uitbreidingsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Het project zal worden voortgezet op basis van de actualisatie van mei 2018.

Risico's

Er is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Eén van de grote nadelen hiervan is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur.

Relatie gaswinning

De locatie is meegenomen in de zoekvraag waarin de gemeente Loppersum is gevraagd naar locaties die in aanmerking kunnen komen voor de bouw van wisselwoningen en/of innovatieve nieuwbouw. Partijen die over wensen te gaan tot aankoop en bebouwing van gronden kunnen gebruik maken van de Nieuwbouw-regeling.

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 veertien 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. Daarnaast biedt aannemer U. Veenstra uit Harkema een drie-onder-één-kap woning aan. De insteekweg, haaks op de Huizingerweg is inmiddels woonrijp gemaakt. De vrije bouw kavels in Westeremden worden in de eerste helft van 2018 gebruikt voor de locatie van de tijdelijke school te Westeremden.

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. Eén van de grote nadelen hiervan is het risico van renteverlies door marktontwikkelingen en conjunctuur.

Relatie gaswinning

De locatie is meegenomen in de zoekvraag waarin de gemeente Loppersum is gevraagd naar locaties die in aanmerking kunnen komen voor de bouw van wisselwoningen en/of innovatieve nieuwbouw. Partijen die overwensen te gaan tot aankoop en bebouwing van gronden kunnen gebruik maken van de Nieuwbouw-regeling.

Vervolg

De beschikbare kavels blijven in de markt. Met deze voorraad kan worden voorzien in een zekere behoefte aan kavels in Westeremden. De nog beschikbare bouw kavels worden in de eerste helft van 2018 gebruikt als locatie voor de tijdelijke school te 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. Wierden en Borgen heeft de kavels in de markt gezet. Tot op heden heeft dit nog niet tot verkopen geleid.

Financiën

Voor dit project geldt dat alle kosten voor het project voor rekening van de eigenaar van de locatie zijn.

Risico's

Er is een 'gat' ontstaan in het hart van het dorp.

Relatie gaswinning

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

Vervolg

Wierden en Borgen heeft de vrijgekomen locatie via een makelaar in de markt gezet. Middels particulier opdrachtgeverschap zouden hier dan (vrijstaande) woningen gebouwd kunnen worden.

3.2.2 Herstructurering/Inbreiding

Loppersum – Centrumplan

Beschrijving

De gemeente Loppersum werkt aan de herstructurering van het centrumgebied van Loppersum. Centraal in de ontwikkeling stonden de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt, de uitbreiding van de Hubo en het opnieuw inrichten van de openbare ruimten. In het kader van de centrumontwikkeling wordt de locatie Hogestraat 4 ook opgepakt.

Stand van zaken

De uitbreiding van de Hubo en de nieuwbouw van de Albert Heijn zijn afgerond. Ook is de openbare ruimte tussen beide winkels en het appartementencomplex van Wierden en Borgen opnieuw ingericht. In het tweede kwartaal van 2016 is de tweede fase van de herinrichting van het centrum van Loppersum afgerond. Dit betreft onder andere het Marktplein, de Hogestraat en de Burgemeester Van der Munnikstraat. Momenteel wordt er gewerkt aan de tijdelijke inrichting van Hogestraat 4. In mei 2018 zal het plein worden geopend.

Om de bouw van de nieuwe supermarkt mogelijk te maken is overgegaan tot de aankoop van Hogestraat 2. In maart 2016 is overeenstemming bereikt over meerjarige verhuur van het opstal aan Nationaal Coördinator Groningen. Het pand is daardoor sinds medio maart 2016 in gebruik als Versterkingspunt.

Eind 2017 heeft de NCG aangegeven te willen verhuizen vanwege ruimtegebrek. Per 1 mei 2018 wordt de huur-overeenkomst ontbonden en neemt de NCG haar intrek in het pand aan de Wijmersweg 43. Voor Hogestraat 2 zal worden gezocht naar een nieuwe invulling.

In oktober 2016 heeft er een brainstorm over het centrum en de Hogestraat plaats gevonden. Deze brainstorm is georganiseerd door de Bedrijven Vereniging Loppersum. Hieruit kwam de wens van ondernemers om ook op het marktplein een aantal verwijsborden te plaatsen en de verbinding tussen het parkeerplein en de Hogestraat te verbeteren.

De toegang richting de Hogestraat vanaf het parkeerplein is opnieuw bestraat, er zijn op het parkeerplein bij de Hubo en Albert Heijn verwijsborden aangebracht en is er een poster, met verwijzing naar de Hogestraat, op het parkeerterrein geplaatst. Daarnaast was er de wens om het pand Hogestraat 4 aan te kopen en te slopen. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten het pand aan te kopen. Het pand is sinds juli 2017 in eigendom van de gemeente Loppersum. Inmiddels is gestart met de sloop en de tijdelijke inrichting. E.e.a. in afwachting van de versterkingsopgave voor het centrum en de uitkomsten van de centrumvisie die wordt opgesteld voor het centrum van Loppersum. Eind 2018 worden hier de eerste uitkomsten van verwacht.

Financiën

De raad is voorgesteld in te stemmen met het afsluiten van de grondexploitatie van het centrumplan. De werkzaamheden die binnen deze grondexploitatie vallen zijn afgerond.

De locatie Hogestraat 4 maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie voor het centrumplan maar wordt separaat uitgevoerd.

Risico's

De kosten voor het inrichten van de openbare ruimte komen voor rekening van de gemeente Loppersum.

Relatie gaswinning

Voor de invulling van de locatie Hogestraat 4 ligt een koppeling met het dossier gaswinning. De locatie kan mogelijk dienen als locatie voor wisselwinkels. Daarnaast is voor het verkrijgen van de locatie, middelen van de NAM ontvangen.

In het kader van de versterking is er een klankbordgroep centrumontwikkeling Loppersum opgericht. In deze klankbordgroep wordt gesproken over de versterking van het centrum en de toekomstige centrumontwikkeling. In dit kader wordt op korte termijn opdracht verleend voor het laten opstellen van een centrumvisie, die uiteindelijk vertaald zal worden in een ruimtelijke visie.

Vervolg

In 2018 wordt de herinrichting van de Lagestraat, Kruisweg en Schepperij opgepakt.



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.

Stand van zaken

Het eigendom wordt betrokken bij onderhandelingen over grondverkoop in Over de Wijmers. Verwerving van deze locatie is mogelijk noodzakelijk voor de versterking van het gemeentehuis, maar kan ook belangrijk zijn voor de ontwikkelingen in Loppersum Noord (tussen Molenweg en spoorbaan). Op de middellange termijn zou de locatie zelfs cruciaal kunnen zijn voor de toekomst van het huidige gemeentehuis na herindeling. Getracht wordt te komen tot een grondruil, waarbij Bouwborg projectmatig kan bouwen in Over de Wijmers.

Financiën

Voor dit project geldt dat alle kosten voor het project voor rekening van de eigenaar van de locatie zijn.

Risico's

Voor de gemeente Loppersum brengt dit project geen risico's met zich mee.

Relatie gaswinning

In de planvorming dient de initiatiefnemer rekening te houden met de toepassing van de bouwrichtlijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Praktijkrichtlijn (NPR). Tevens kan initiatiefnemer gebruik maken van de Nieuwbouwregeling.

Vervolg

In 2018 vinden verdere onderhandelingen plaats om tot een grondruil te komen.



3.2.4 Herstructurering/Inbreiding

Loppersum – Duursumerweg, Badweg, Pomonaweg en Verbindingsweg

Beschrijving

Woningstichting Wierden en Borgen heeft een 40-tal huurwoningen aan de Duursumerweg, Badweg, Pomonaweg en Verbindingsweg te 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 van de betreffende huurwoningen, verenigd in de werkgroep belangenbehartiging huurders Duursumerweg-Pomonaweg-Badweg, heeft bij brief van 27 maart 2017 aandacht gevraagd bij de gemeenteraad 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.

Stand van zaken

De inspanningen van partijen na de aangenomen motie hebben geleid tot de mededeling van de woningstichting Wierden en Borgen aan de huurders van de betreffende woningen dat gewerkt gaat worden aan een woningbouwplan, dat voorziet in sloop van de bestaande woningen en de bouw van passende nieuwbouwwoningen. De nieuwbouw zal niet leiden tot hogere woonlasten. Daarmee is het versterken van deze woningen geen optie meer. Gemeente en woningstichting Wierden en Borgen hebben afgesproken samen een plan van aanpak op te stellen, waarin afspraken gemaakt worden over te nemen besluiten, bouwprogramma, benodigde wisselwoningen, tijdspad, 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 wordt een kindcentrum gerealiseerd, een warmtenet ontwikkeld, de openbare ruimte moet mede vanwege rioolvervanging worden heringericht, woningen worden in opdracht van de NCG versterkt en de woningstichting gaat nieuwe woningen bouwen. Daarop is besloten om omgevingsmanagement toe te passen door plannen, communicatie en planningen op elkaar af te stemmen. Op 11 april 2018 wordt de stand van zaken van alle plannen gepresenteerd. Daarna zal een gezamenlijke planning moeten worden opgesteld voor uitvoering van alle plannen.

Financiën

Vrij laat in het proces is de keus gemaakt om niet te versterken en te switchen naar sloop en nieuwbouw. Een deel van het versterkingsbudget was reeds gebruikt in de voorbereiding van de versterking. Het restantbudget van versterking is niet voldoende om de hele investering in sloop en nieuwbouw te dekken. Woningstichting Wierden en Borgen zal een groot deel van de investering in de nieuwbouw voor haar rekening nemen. NAM, woningstichting en gemeente hebben de intentie uitgesproken, dat bij een eventueel tekort, partijen zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor het tekort. Vooreerst streven partijen naar een oplossing zonder tekort.

Risico's

Wellicht zal de gemeente Loppersum verzocht worden een bijdrage te leveren in het resterende tekort, waarbij uiteraard de bijdrage gekoppeld zal worden aan te bereiken gemeentelijke doelstellingen.

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). Wierden en Borgen kan gebruik maken van de Nieuwbouwingeregeling.

Vervolg

Gemeente en woningstichting Wierden en Borgen stellen samen een plan van aanpak op voor de realisatie van de herstructureringsopgave. Aan woningstichting Wierden en Borgen is de uitdaging om conform het plan van aanpak een succesvol plan te ontwikkelen op de locatie.

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. Het alternatief dat in de business case financieel is uitgewerkt betreft de nieuwbouw van 6 senioren-huurwoningen op de locatie Hoofdstraat 49-51, sloop van 17 woningen aan de H. Oostingstraat 2 t/m 34 (9 huurwoningen en 8 particuliere koopwoningen) en herhuisvesten van de particuliere eigenaren in door NAM en NCG opgekochte woningen, dan wel te koop staande woningen.

Stand van zaken

Nadat in het voorjaar 2017 versterkingsadviezen beschikbaar kwamen voor de woningen H. Oostingstraat 8 t/m 34 zijn de bewoners en eigenaren geïnformeerd over de versterkingsopgave. Daarbij is de bewoners en eigenaren gevraagd of het zinvol was om via keukentafelgesprekken te onderzoeken of een alternatief plan, dat mogelijk zou leiden tot sloop van de woningen, bespreekbaar zou zijn. Daarna hebben Woongroep Marenland, gemeente, NCG en NAM na diverse overleggen besloten dat een alternatief plan rekenkundig tot de mogelijkheden behoort. De eigenaren en bewoners zijn daarna collectief geïnformeerd dat betrokken partijen graag keukentafelgesprekken willen voeren in de zomer van 2017.

De keukentafelgesprekken hebben geleid tot inzicht in de (woon)wensen van bewoners en eigenaren. Het blijkt dat bewoners en eigenaren in grote meerderheid herhuisvestingswensen hebben, uiteraard met de nodige mitsen en maren. Daarop hebben Woongroep Marenland en college besloten de gesprekken te vervolgen en te gaan voor realisatie van de business case. Begin oktober zijn de eigenaren en bewoners ingelicht over dit standpunt. Nadat NAM uitsprak garant te staan voor de afgesproken financiële regeling, zijn de eerste koopafspraken gemaakt. Inmiddels zijn 5 woningen in eigendom van de gemeente.

De nieuwbouwlocatie Hoofdstraat 49 en 51 voor de realisatie van 6 sociale huurwoningen voor senioren door Woongroep Marenland is veilig gesteld. Hoofdstraat 49 is gemeente-eigendom en voor verwerving van het perceel Hoofdstraat 51 heeft eigenaar NAM de gemeente een voorstel gedaan, rekening houdend met de nieuwe bestemming.

Financiën

Voor dit project hebben NCG en NAM een financiële regeling afgesproken. In principe zijn alle te maken kosten gedekt door de bijdrage van NAM.

Voor de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat 49 en 51 zal een grondexploitatie worden opgesteld. Gelet op de boekwaarde, aankoopsom, grondkwaliteit, bestemmingsplanprocedure, planontwikkelingskosten en de lagere verkoopopbrengst vanwege de sociale bestemming moet rekening gehouden worden met een tekort op de grondexploitatie.

Deze hele herstructureringsaanpak past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave in de woningvoorraad van 't Zandt. In 't Zandt op de kaart zijn ruim (externe) middelen aanwezig en beschikbaar gesteld om eventuele tekorten te dekken.

Risico's

Uiteraard zijn er diverse risico's aan het project verbonden. Voor Woongroep Marenland geldt naast het financiële risico ook het risico van de verhuurbaarheid van de te realiseren nieuwbouwwoningen. Dit kan leiden tot plan-aanpassingen of verbreding van de opgave van Woongroep Marenland.

De gemeente Loppersum loopt het financiële risico's dat de bijdrage uit de financiële regeling niet helemaal kostendekkend is. Ook bestaat het risico's dat eigenaren en bewoners vertrekken uit het 't Zandt, waardoor de ongewenste krimp wordt versterkt. Tot slot kan een laatste eigenaar de sloop van de bestaande woningen lang ophouden, waardoor beheerproblemen kunnen ontstaan met opgekochte en leegstaande woningen.

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 zal het nieuwbouwplan voor de locatie Hoofdstraat 49 en 51 verder uitwerken. De gemeente zal met de particuliere eigenaren verder in gesprek gaan om de alternatieve woonwensen verder uit te werken. De gemeente biedt naast een bedrag ook vervangende huisvesting in 't Zandt aan. Opzet is dat vervangende huisvesting in 't Zandt eerst wordt versterkt en daarna de ruiling feitelijk wordt uitgevoerd.



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 had 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 financieel onredelijk 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 krimpoppave 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 wordt al 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 verdere ontwikkeling van deze eengezinswoningen konden de huidige huurders zich melden voor een klankbordgroep. 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.

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.

Als compensatie voor het verlies aan bouwgrond van Woningstichting Wierden en Borgen mag Wierden en Borgen een plan ontwikkelen op de huidige locatie van school De Wilster. Een gedeelte van het gebouw is al in eigendom van Wierden en Borgen (kinderopvang). De locatie is pas na nieuwbouw van de vervangende school beschikbaar, dus in 2019. Er is nog niet gewerkt aan planvorming voor deze locatie.

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 grondprijz bedongen, terwijl de grond in de grondexploitatie een marktconforme waardering 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.

Voor de ontwikkeling van De Wilster-schoollootatie tot woningbouw is met Woningstichting Wierden en Borgen afgesproken dat Wierden en Borgen moet zorgen voor het bouw- en woonrijp maken. De gemeente zal zorgdragen voor sloop, hetgeen is gedekt in het scholenprogramma.

Risico's

Financieel voor grondexploitatie Middelstum Zuidrand geldt dat er nog geen definitief woningbouwplan beschikbaar is en het dus nog onbekend is of de subsidie het tekort in de grondexploitatie dekt.

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.

Alle ins en outs van de ontwikkeling van De Wilster-locatie zijn nog niet bekend.

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.

Vervolg

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

3.3.1 Gemeentelijke eigendommen

Middelstum – Onderdendamsterweg 9

Beschrijving

De gemeente Loppersum heeft voor het systeem van afvalinzameling behoefte aan een locatie waar grote verzamelcontainers gewisseld kunnen worden. De huidige locatie aan de Tolweg in Middelstum is slechts deels geschikt. Om te voorzien in een locatie is overgegaan tot de aankoop van een bedrijfslocatie aan de Onderdendamsterweg in Middelstum.

Stand van zaken

De overdracht van het gebouw en ondergrond, plaatselijk bekend Onderdendamsterweg 9 heeft inmiddels plaatsgevonden. In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een afscheidingsmuur tussen het perceel en het naastgelegen woonperceel. Tegen deze omgevingsvergunning is beroep ingesteld bij de rechtbank. Op 26 april 2017 heeft de rechtbank Noord-Nederland uitspraak gedaan over het beroep dat is ingediend. De rechtbank verklaart het beroep ongegrond. N.a.v. deze uitspraak kan vervolg gegeven worden aan de omgevingsvergunning. Over de realisatie van de afscheidingsmuur heeft overleg plaatsgevonden met de aanwonende. Het ontwerp voor de aankleding van de muur is na dit overleg aangepast waar de aanwonende zich in kan vinden. De containerwissellocatie is inmiddels in gebruik genomen.

Financiën

De kosten voor het aanbrengen van de erfafscheiding komen voor rekening van de gemeente Loppersum.

Risico's

Doordat de beroepsprocedure is afgerond brengt dit project voor de gemeente Loppersum geen risico's met zich mee.

Relatie gaswinning

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

Vervolg

In november is er gestart worden met de realisatie van de afscheidingsmuur, de locatie als containerwissellocatie is inmiddels in gebruik genomen. Het gebruik van de tijdelijke locatie aan de Tolweg is beëindigd. Deze locatie wordt opgeknapt en na restauratie in gebruik genomen als parkeervoorziening voor vrachtwagens.



3.3.2 Gemeentelijke eigendommen

Vrijkomende schoollocaties

Beschrijving

De gemeente Loppersum beschikt over een aantal schoolgebouwen die op korte termijn leeg komen te staan. Het betreft CBS Roemte te Loppersum, CBS Crangeborg te Stedum, OBS de Bongerd te Stedum, OBS de Wilster te Middelstum en OBS Wirdummerklimmer te Wirdum. Voor de schoollocaties moet gezocht worden naar een nieuwe invulling.

Stand van zaken

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

Voor CBS Roemte is er in eerste instantie een huurovereenkomst overeengekomen met het CVW. Deze school wordt gebruikt als test- en expositie ruimte voor 'aardbevingsbestendige technieken'.

OBS de Bongerd in Stedum is een sloopvergunning binnen en deze is inmiddels gesloopt. De vrijkomende locatie wordt betrokken bij de versterkingsopgave in Stedum en kan mogelijk ingezet worden voor een kwaliteitsverbetering. Ook kan de locatie ingezet worden als bouwplaats of voor de bouw van wisselwoningen.

OBS Wirdummerklimmer te Wirdum: Deze school is in eigendom van de gemeente Loppersum. Dit gebouw is verhuurd aan het Centrum voor Veilig Wonen. Het zal als kantoorfunctie worden gebruikt ten behoeve van het bouwkundig versterken van de onderwijshuisvesting en de zorggebouwen.

Financiën

Voor de scholen is het niet mogelijk nog aanspraak te maken op middelen van de NAM voor de versterking van de scholen. De Wirdummerklimmer vormt hierop een uitzondering, hiervoor zijn de middelen nog beschikbaar. De andere middelen zijn al verkregen en worden ingezet voor de realisatie van een aantal nieuwe scholen in de gemeente.

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 herstel van aardbevingsschade.

Vervolg

Op zich is er op dit moment een consolidatie. De Bongerd is gesloopt en de Roemte en de Wirdummerklimmer verhuurd.

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, met daarin 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

Op het gebied van de versterking van bouwwerken lopen verschillende trajecten. Binnen het uitvoeringsprogramma zijn prioritaire gebieden aangewezen waar gestart is met inspectie en engineering. Het beschikbaar komen van de versterkingsadviezen is vertraagd. De eerste versterkingsadviezen in Loppersum en 't Zandt zijn sinds eind 2017 beschikbaar. Op dit moment wordt er geïnspecteerd in de kernen Loppersum en 't Zandt en Zeerijp. In Loppersum en 't Zandt is een versterkingspunt ingericht. In Middelstum en Stedum zijn ruimtes beschikbaar om bewoners te ontvangen en daar overleg te plegen. De NCG is bezig om de versterkingspunten organisatorisch te bundelen tot één versterkingspunt waarbij in ieder dorp wel een fysieke locatie beschikbaar blijft voor overleg en ontvangst. De pilot Fivelstraat en pilot Delfstraat/Zeedijken waren het meest gevorderd als het gaat om versterken binnen het I&E (inspectie en engineeringprogramma)-programma. Door de laatste inzichten en het afwegingskader versterken is de eigenaren van de pilotwoningen ook de optie sloop-nieuwbouw geboden.

De eerste fase (150 stuks) van het versterken van 1.650 huurwoningen is begin 2016 afgerond. In deze fase zijn 100 woningen in de gemeente Loppersum (Loppersum, Middelstum en Zijldijk) versterkt. In het zogenaamde pilot extensie 1A programma worden in 2018 en 2019 nog eens 133 huurwoningen versterkt en naar verwachting naar Nul op de Meter (NoM) gebracht. Deze woningen bevinden zich in Garrelsweer, Loppersum, Middelstum, Wirdum, Zeerijp en 't Zandt. De woningen in Loppersum zijn in uitvoering, de woningen in 't Zandt zijn gereed en de overige woningen zitten in de pijplijn.

Om deze bewoners tijdelijk onderdak te bieden zijn er 20 logeerwoningen in Loppersum en 30 logeerwoningen in Middelstum gerealiseerd. Uitgangspunt is dat bewoners in eigen sociale omgeving moeten kunnen blijven gedurende de versterking zodat in dorpen als Garrelsweer, Wirdum en Zeerijp maatwerkoplossingen worden gezocht.

In Loppersum wordt al geruime tijd gewerkt aan de uitvoering van de sloop en herbouw van 43 woningen, destijds gebouwd door de firma Jarino (project 43). De nieuwbouw van fase 1 is inmiddels gereed en bewoners van fase 2 zijn inmiddels verhuisd naar de wisselwoningen in Over de Wijmers en de Wirdumerweg. Fase 2 moet dan in de zomer van 2018 gereed zijn.

Parallel aan het versterkingsprogramma van woningen lopen de onderzoeken naar overige gebouwen (onderwijs/zorg) en infrastructuur.

Vanuit de gemeente Loppersum zijn in dit kader 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 Loppersum, 't Zandt, Middelstum en Stedum. De gebiedsvisies van Loppersum en 't Zandt zijn afgerond en vastgesteld. Die van Middelstum en Stedum zijn in de maak.
- Opstellen van een energietransitieplan voor de kern Loppersum (blauwdruk 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 voor de versterking van de panden in het centrum van Loppersum. Dit betreft het winkelbestand en de tussenliggende woningen.

- Het verpleeg- en verzorgingshuis Wiemersheerd en de aanleuncomplexen van Leeuwenhof en Hoge Heem zijn geïnspecteerd en voldoen niet aan de norm. Binnen de pilot Wiemersheerd denken de vastgoed eigenaar Woonzorg Nederland, de zorgverlener Zonnehuisgroep Noord, de NCG en de gemeente nu na over een toekomstbestendige invulling.

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.

Risico's

Planvorming en uiteindelijke uitvoering van benoemde uitvoeringsmaatregelen kosten veel tijd, geld en energie. Afstemming tussen de acties van Nationaal Coördinator Groningen, Centrum Veilig Wonen, 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 2017 en de daarop volgende jaren zal worden gewerkt aan de uitvoering van de maatregelen die in het meerjarenprogramma 'Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen' zijn benoemd.

Uitvoering van projecten/programma's die in 2017/2018 zijn voorzien:

- Versterking van 133 woningen in de huursector (pilot 1A-extensie)
- Aanvang versterking van de in 2016 onderzochte woningen in Loppersum en 't Zandt.
- Inspectie en engineering van de overige woningen in de kern Loppersum en 't Zandt.
- Inspectie en engineering van woningen in de nieuwe prioritaire gebieden Stedum en Middelstum.
- Aanvang inspectie en engineering van woningen in 2018 in het nieuwe prioritaire gebied Zeerijp.
- Aanvang inspectie en engineering van woningen in 2018 in het nieuwe prioritaire gebied Garrelsweer

3.4.2 Overige dossiers

Middelstum centraal

Beschrijving

Middelstum is in het regionale Woon- en Leefbaarheidsplan aangemerkt als centrumdorp. Door de gemeente Loppersum is gewerkt aan het opstellen van een integrale aanpak zodat Middelstum ook op de lange termijn haar centrumfunctie kan behouden. De aanpak is beschreven in de dorpsvisie 'Middelstum Centraal'.

Stand van zaken

Op verschillende gebieden wordt gewerkt aan de realisatie van projecten. Zo zijn er in het begin van 2015 verwijsborden naar voorzieningen geplaatst in het dorp. Recentelijk is de herinrichting van het Concordiaplein afgerond en is een zorgvoorziening op een centrale plaats in het dorp gerealiseerd. De opwaardering van het Asingapark bevindt zich in de afrondende fase. In het najaar van 2017 is de herinrichting openbare ruimte opgeleverd.

Inmiddels heeft ook de oplevering en ingebruikname van de nieuwe sportvoorziening plaatsgevonden.

Daarnaast is in 2016 gewerkt aan een plan voor wandelroutes. Dit plan is in 2017 uitgevoerd. Verder heeft in 2016 Fleur de Ville plaats gevonden, dit is een jaarlijks terugkerend evenement dat ook deze zomer weer herhaald wordt.

Financiën

Om het uitvoeringsprogramma uit te kunnen voeren is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Groningen. De middelen waar een beroep op is gedaan, maken onderdeel uit van het financieel arrangement dat in het kader van het Woon- en Leefbaarheidsplan is gevormd. De gevraagde middelen zijn toegewezen.

Risico's

De plannen in de visie zijn ambitieus. De financiën van nagenoeg alle maatregelen zijn beschikbaar. Tegenvallers in de uitvoering kunnen er echter voor zorgen dat er druk op het financiële aspect komt te staan.

Relatie gaswinning

Niet van toepassing.

Vervolg

Het project is vrijwel afgerond.

3.4.3 Overige dossiers

't Zandt op de kaart

Beschrijving

In 2012 is het Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta (WLP) opgesteld om de leefbaarheid in de Eemsdelta te waarborgen. 't Zandt is door het college aangewezen als één van de speerpunten voor de uitvoering van het WLP. In dit kader is het integrale programma 't Zandt op de kaart' opgesteld. Dit programma heeft als doel om de leefbaarheid in 't Zandt te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. Het is een samenwerking tussen Dorpsbelangen, Woongroep Marenland, Stichting Welzijn en Dienstverlening en de gemeente.

Stand van zaken

De werkgroep 'Wonen' heeft in gezamenlijkheid een denklijn opgesteld, die moet leiden tot een kwantitatieve én kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad in 't Zandt. De eerste rotte kies is opgekocht en gesloopt. Er is in gezamenlijkheid met de NCG een business case opgesteld voor een aantal woningen in 't Zandt en er is een adviesbureau aangesteld om een exploitant te vinden voor de het cluster aan de Hoofdstraat. De herinrichting van de Molenweg en de Hoofdstraat is gestart met de eerste fase. Betreft de openbare herinrichting is fase 2 in voorbereiding.

Financiën

De middelen voor de uitvoering van programma zijn eigen middelen van de gemeente Loppersum, maar ook middelen van de Dialoogtafel (programma Herstructurering) én middelen uit de Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden.

Risico's

De plannen in de visie zijn ambitieus. De financiën van alle maatregelen zijn beschikbaar. Tegenvallers in de uitvoering kunnen er echter voor zorgen dat er druk op het financiële aspect komt te staan.

Relatie gaswinning

De benoemde aanpak van de (particuliere) woningvoorraad kent een sterke link met de uitvoering van het Meerjarenprogramma 'Aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen' en de versterkingsoperatie die in dat programma is benoemd. De gemeente is ook vertegenwoordigd in de projectgroep van de NCG in 't Zandt om de verbinding te houden.

Vervolg

Het uitvoeringsprogramma is afgerond per 1 januari 2018.



3.4.5 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

Nieuwbouw

Rond de nieuwbouw van de drie kindcentra (Stedum, Loppersum en Middelstum) staan we net voor de gunning en daarmee start van de bouw. De bouwkundig aannemer en de installateur zijn geselecteerd en werken in bouwteam om tot een Technisch Ontwerp te komen. De benodigde bestemmingsplanwijzingen zijn gereed en de omgevingsvergunningen zijn binnen. De realisatie van de kindcentra zal in week 20 van 2018 starten en ca. 1 jaar duren.

Bouwkundig versterken

De verbouwing/bouwkundig versterken van de voormalige Wicher Zitsema, de nieuwe accommodatie voor de KlimOp, is gereed. Begin januari 2018 is deze school officieel geopend.

De projectgroep voor het bouwkundig versterken van de netwerkschool (Zeerijp, Westeremden en 't Zandt) is opgestart, de ouders zijn ingelicht over aanpak en planning. De tijdelijke school in Westeremden is gebouwd en de school is in de voorjaarsvakantie van 2018 verhuisd. Op korte termijn wordt begonnen met het bouwkundig versterken.

In Zeerijp is een locatie gekozen voor de tijdelijke school, dit is met team, ouders en omwonenden besproken. In Westeremden en Zeerijp is gestart met de ontwerpen van de uitzonderlijke schoolpleinen voor de netwerkschool. Deze schetsen zijn inmiddels in concept gereed en worden teruggekoppeld aan ouders, kinderen en omwonenden.

Financiën

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

Risico's

Met schoolbesturen en andere betrokkenen zal overeenstemming bereikt moeten worden over de uitvoering van de benoemde maatregelen. Tevens dienen de huisvestingsvraagstukken te worden vertaald in ruimtelijke ingrepen. Tot slot kent elke ontwikkeling haar project specifieke risico's met betrekking tot budget, planning en kwaliteit. Voor de komende maanden zal de aanbesteding van de drie nieuwe scholen informatie geven over de budgettaire risico's.

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.

3.4.6 Overige dossiers

Wirdum – Rusthoven

Beschrijving

De voormalige steenfabriek 'Rusthoven' te Wirdum is in 2013 verkocht aan inwoners van Wirdum. De krakers zijn vertrokken en de eigenaren werken sindsdien aan een nieuwe invulling.

Stand van zaken

De nieuwe eigenaren hebben een deel van het terrein ingericht tot weiland conform het bestemmingsplan. Daarbij is gewerkt van achterop het terrein naar voren (wegzijde), waarbij zich depots hebben gevormd. De depots kunnen na onderzoek waarschijnlijk worden hergebruikt op het terrein conform de voorwaarden van tijdelijke uitname op basis van het Besluit Bodemkwaliteit

De gemeente heeft opdracht gegeven aan Libau en Noordpeil om een visie te schrijven voor de locatie Rusthoven en omgeving. Daarbij worden de verschillende wensen van eigenaren geconfronteerd met een kwaliteiten-inventarisatie, zodat een kanskaart ontstaat. In de raadscommissie van 3 april 2017 is de rapportage 'Levend erfgoed aan het Damsterdiep, een cultuurhistorische en archeologische verkenning, ontwikkelingsmodel met beeldkwaliteit Cultuurhistorische verkenning' gepresenteerd.

De eigenaren van de voormalige steenfabriek zijn uitgenodigd voor vervolgoverleg over de realisatiekansen van de visie en de te zetten processtappen. In het vervolgoverleg hebben de eigenaren aangegeven af te zien van realisatie van de visie en zich te beraden op de eigendomspositie. De eigenaren zoeken een alternatieve locatie voor realisatie van hun bouwvoornemens. De gemeente heeft aangeboden mee te denken over mogelijke alternatieve locaties en tevens mogelijke kopers aan te dragen voor de locatie voormalige steenfabriek Rusthoven.

Het aanblik van de voormalige steenfabriek moet wel worden verbeterd. Daartoe zullen de eigenaren actie moeten ondernemen. Helaas blijft de actie uit en daarom wordt onderzoek gedaan naar mogelijke pressiemiddelen naar de eigenaren. Met juristen van de werkorganisatie DEAL en Omgevingsdienst Groningen zijn gesprekken gestart over de juridische mogelijkheden om enerzijds een oplossing te vinden voor de depots (vervolg op het indicatieve onderzoek, de samenstelling van de depots, hergebruiksmogelijkheden) en anderzijds naar pressiemiddelen naar de eigenaren. Om pressiemiddelen te kunnen gebruiken dienen de pressiemiddelen wel afgestemd te worden met de uitvoerders van de Natuurbeschermingswet (tot 2017 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en vanaf 2017 de provincie). Binnenkort zullen betrokken overheidspartijen een afstemmingsoverleg hebben om te komen tot een stappenplan voor een gecoördineerde aanpak.

Financiën

Voor de uitvoering van de visie geldt het principe dat alle kosten voor rekening van de eigenaren van de locatie zijn.

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.

Een eventuele nieuwe eigenaar kan nieuw perspectief bieden, maar ook zorgen voor hernieuwde discussie over de opgestelde visie.

Het toepassen van pressiemiddelen kan leiden tot een ingewikkelde en langdurige juridische strijd, waarbij de bereidheid tot verkoop

Relatie gaswinning

Niet van toepassing.

Vervolg

De gesprekken met de eigenaren over alternatieve locaties, verkoop van de huidige locatie aan derden en het verbeteren van de aanblik van de locatie worden voortgezet.

Tevens wordt met juristen en deskundigen gesproken over de juridische mogelijkheden van toepassing van pressiemiddelen en over de mogelijkheden van de aanwezige gronddepots. Daarbij vindt afstemming plaats met de provincie in het kader van de Natuurbeschermingswet.

De overleggen moeten leiden tot weloverwogen besluiten en handelen.



3.5.1 Ruimtelijke beleidskaders

Bestemmingsplannen

Beschrijving

Iedere tien jaar dient de gemeente de bestemmingsregels van gronden opnieuw vast te stellen. De gemeente Loppersum kiest voor een cyclische actualisatie. In dat kader zijn de bestemmingsplannen voor het Buitengebied en de kernen Loppersum en Middelstum recentelijk geactualiseerd. Op dit moment worden de bestemmingsplannen kleine kernen, 't Zandt en Stedum geactualiseerd in één bestemmingsplan 'Woondorpen'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed gemeente Loppersum' begin 2018 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Stand van zaken

Het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed gemeente Loppersum' heeft ter inzage gelegen tot en met 16 oktober 2017. In deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een beantwoording waarvan onderdelen zijn verwerkt in het bestemmingsplan welke op 5 maart door de raad is vastgesteld. Daarnaast is gestart met de voorbereidingen voor het actualiseren van de bestemmingsplannen van de kleinere dorpen in de gemeente. Alle dorpen, met uitzondering van de centrumdorpen Loppersum en Middelstum, worden in één bestemmingsplan samengevoegd; het bestemmingsplan 'Woondorpen'. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met 5 februari 2018 in welke periode verschillende inloopbijeenkomsten zijn georganiseerd binnen de verschillende dorpen. Dit heeft een aantal overleg- en inspraakreacties tot gevolg gehad. De komende periode zullen de overleg- en inspraakreacties worden beoordeeld en verwerkt in een Nota Inspraak en Overleg. Indien daar aanleiding toe is zullen de uitkomsten daarvan verwerkt

Financiën

In de gemeentelijke begroting is een bedrag opgenomen voor de actualisatie van het bestemmingsplan Woondorpen. Aan stedenbouwkundig bureau BügelHajema is opdracht gegeven om het bestemmingsplan onder regie van de gemeente op te stellen.

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

Het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed gemeente Loppersum' is gerelateerd aan het dossier gaswinning. Mogelijk volgen in dit kader meer bestemmingsplanprocedures.

Vervolg

Het bestemmingsplan 'Woondorpen' wordt medio 2018 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

3.5.2 Ruimtelijke beleidskaders

Nota Grondbeleid

Beschrijving

In de raadsvergadering van november 2014 is de Nota Grondbeleid 2015 – 2018 vastgesteld. 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. De invoering van de nieuwe Woningwet (medio 2015) en de aanstaande invoering van de Omgevingswet hebben mogelijk invloed op het gemeentelijk grondbeleid. Het is echter te prematuur om hier nu uitgebreid over te informeren.

Voorgesteld wordt de huidige nota te verlengen tot 2021.

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 geïnventariseerd en beperkt worden.

Relatie gaswinning

In algemene zin zal er 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

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. Op dit moment resteert nog circa € 65.000,- in het fonds. De Startersregeling wordt uitgevoerd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. 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.

Stand van zaken

De eerste tranche van de startersregeling was snel uitgeput. De aanvullingen van het fonds hebben ervoor gezorgd dat nog meer starters geholpen konden worden. In 2018 is een starterslening toegekend en een nieuwe aanvraag ingediend.

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.

Financiën

In het startersfonds resteert momenteel circa € 65.000,- 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.

Voor het verstrekken van blijversleningen is € 80.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag is nog beschikbaar.

Risico's

De mogelijkheden van de gemeente Loppersum om mensen te helpen zijn beperkt. Kans op teleurstelling is daarmee aanwezig. Daarnaast bestaat de kans dat mensen de starterslening of blijverslening niet (volledig) kunnen terugbetalen. Hier loopt de gemeente Loppersum beperkt financieel risico.

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 verkennende gesprekken inzake startersleningen en blijversleningen neemt toe. Op dit moment is er nog voldoende budget om deze verzoeken te honoreren.

3.5.4 Ruimtelijke beleidskaders

Beleidsnotitie Snippergrond

Beschrijving

In de raadsvergadering van november 2014 is de beleidsnotitie Snippergrond 2015-2018 vastgesteld. In deze beleidsnotitie zijn de beleidskaders ten aanzien van gemeentelijke gronden, niet zijnde bouwkavels, vastgelegd.

Stand van zaken

In de beleidsnotitie is opgenomen dat ingezet wordt op actieve verkoop. In 2015 is het gemeentelijk areaal geïnventariseerd. 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 hebben een mooi resultaat opgeleverd: er is een totale koopsom ad € 70.000,- gerealiseerd. Dit is echter niet de eindstand van het project. Ook in 2016 en begin 2017 zijn enkele stukken snippergrond verkocht. Echter, doordat al veel verkopen hebben plaats gevonden en de werkzaamheden niet langer projectmatig worden opgepakt zijn de opbrengsten minder groot.

Financiën

De kosten voor het inhuren van de projectmedewerker zijn gedekt door de opbrengsten uit verhuur en verkoop. Het project zal naast een eenmalige opbrengst ook een bezuiniging op het groenonderhoud opleveren. Na afloop van het project zal een uitgebreid financieel overzicht worden opgesteld.

Risico's

In voorkomende gevallen wordt een beroep gedaan op verjaring, waardoor er geen koopsom gerealiseerd wordt. In voorkomende gevallen 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: gedurende het jaar 2018 zullen op diverse locaties percelen gemeentegrond worden verkocht.

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 is uitgesteld tot 2021.

Stand van zaken

Er is een startdocument opgesteld waarin de uitgangspunten van de projectmatige aanpak zijn uitgewerkt. Hierin is een stappenplan opgenomen. Met de raad is reeds het gesprek gevoerd over de verschillende beleidsuitgangspunten en over de wijze van sturen richting de inwoners. Momenteel wordt er gewerkt aan een nota van uitgangspunten hetgeen als bespreekdocument kan worden gebruikt met college, raad en de inwoners. Wanneer de uitgangspunten voldoende helder geformuleerd zijn kan er vervolgens een Omgevingsvisie en een Omgevingsplan worden opgesteld.

Financiën

Het invoeren van de Omgevingswet is in belangrijke mate een organisatorisch vraagstuk. Er zijn echter ook zaken waarvoor budget nodig is. In dit stadium is nog niet exact aan te geven wat de kosten zijn, omdat eerst verschillende aspecten nader uitgewerkt moeten worden. Dit betreft zowel kosten als gevolg van interne keuzes als van landelijke regelgeving.

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

Zodra de nota van uitgangspunten gereed is zal dit als bespreekdocument gebruikt worden om input te krijgen voor de Omgevingsvisie en Omgevingsplan. Het project is zodanig ingericht dat het beleid en de organisatie voor inwerkingtreding van de Omgevingswet gereed is om in overeenstemming met de nieuwe wetgeving te handelen. Op dit moment wordt eveneens onderzocht of er binnen dit project samenwerking kan plaatsvinden binnen de gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum.



GEMEENTE
LOPPERSUM

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