



Memo

Raad

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
PFH: Mariette de Visser
Datum: 12 april 2023
Onderwerp: Raadsmemo stedenbouwkundig plan wijk Menkema in Uithuizen
Zaaknummer: Z.HHL.072869

Geachte leden van de raad,

In Uithuizen vindt in meerdere wijken/buurtten de versterkingsopgave plaats. Halverwege 2024 wordt er in de wijk Menkema in Uithuizen gestart met de sloop en nieuwbouw van woningen. In totaal is een derde van de 270 adressen in de wijk Menkema opgenomen in de versterkingsopgave. De grootste opgave is van Woningstichting Goud Wonen: totaal 91 woningen worden versterkt in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw. Van de overige (meest particuliere) woningen wordt een deel bouwkundig versterkt (ook deels sloop-nieuwbouw) en een deel van de woningen wordt (her)beoordeeld of versterking noodzakelijk is.

Omdat in deze wijk een grote opgave sloop-nieuwbouw aan de orde is, hebben wij ervoor gekozen ook de ruimtelijke structuur te onderzoeken. Voor de wijk Menkema hebben wij een stedenbouwkundig plan op laten stellen door het bureau LAOS. Dit is in nauwe samenspraak met de bewoners gebeurd, sprake is van samen maken. Het stedenbouwkundig plan hebben wij vastgesteld en wordt u hierbij ter kennisname aangeboden. (of ter vaststelling als er een nieuw bestemmingsplan opgesteld gaat worden).

Het stedenbouwkundig plan gaat over het projectgebied Snik, Tjalk en Aak. De woningen die gesloopt worden zijn in bezit van woningstichting Goud Wonen. Echter, grenzend aan dit projectgebied staan aan de Aak ook vier particuliere woningen die in opdracht van NCG gesloopt en nieuwgebouwd worden.

In totaal worden er 91 huurwoningen afgebroken en 85 huurwoningen teruggebouwd in de wijk. Dit zal gebeuren in twee fasen. In de eerste fase worden er in totaal 51 woningen gesloopt en 48 teruggebouwd. In de tweede fase staan in totaal 40 woningen hiervan worden 37 teruggebouwd. Hiermee gaat de versterkingsopgave voor dit gebied van start.

Omdat de ontsluiting voor autoverkeer van de wijk slechts via één weg loopt (Heerdweg) is er een verkeerskundig en veiligheidsknelpunt. Bij bewoners zijn hier veel zorgen over. Als al het toekomstig bouwverkeer ook over deze smalle weg moet, ontstaat er overlast, ontstaan er verkeersveiligheidsproblemen en is het risico groot dat ingeval van calamiteiten de wijk niet bereikbaar is voor hulpdiensten. In de eerste contacten met bewoners werden de zorgen hierover nadrukkelijk onder onze aandacht gebracht. Het creëren van een ontsluiting voor het bouwverkeer hebben we op voorhand onderzocht. Hierbij hebben we ook gekeken of dit in de toekomst kan leiden tot een permanente tweede ontsluiting van de wijk. Samen met Goud Wonen hebben ruimte in het gebied gevonden om een ontsluiting op Snik te kunnen realiseren. Door toevoeging van 9 woningen aan het project is deze ruimte

gevonden. De nieuwe ontsluiting is als ontwerpogave in het opstellen van het stedenbouwkundig plan meegenomen en de uitkomst is in het vastgesteld plan verwerkt. Overigens is hierbij nauwe afstemming met het centrumplan Uithuizen, immers op Snik is ook Molenerf ontsloten. En tevens is Snik een belangrijke ontsluitingsweg voor de rest van Uithuizen. Dit is aanleiding om ook de inrichting van het gedeelte Snik tussen het centrumgebied en de wijk Menkema verder uit te gaan werken.

In de wijk kunnen minder woningen teruggebouwd worden dan dat er nu aanwezig zijn, dit komt onder andere door:

- Er is een extra auto ontsluiting gerealiseerd waarmee de wijk beter wordt ontsloten.
- De nieuwe woningen vergen meer ruimte omdat ze door de eisen van het Bouwbesluit groter zijn dan de oude.
- Er is meer variatie in het woonprogramma; er zijn ook levensloopbestendige woningen toegevoegd.
- Er is minder ruimte voor kavels door wijzigingen in de stedenbouwkundige structuur en het opnemen van meer groen.

De afname van het aantal huurwoningen speelt bij alle projecten. Om het aantal sociale huurwoningen in Uithuizen niet te laten afnemen, worden deze op andere alternatieve locaties teruggebouwd, te denken is daarbij aan de invulling van de in 2024 te slopen Willem-Alexander school en nieuwbouw aan de Ambachtsschoolstraat.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De gemeente heeft voor alle bewoners van de hele wijk inloop cafés georganiseerd waarbij woningstichting Goud Wonen en NCG betrokken zijn. Woningstichting Goud Wonen heeft haar huurders bij dit proces nauw betrokken. De eerste modellenstudie is middels een inloop café aan alle bewoners van de wijk gepresenteerd. Vervolgens is een tweede (goed bezochte) inloop café georganiseerd. Na de derde en vierde inloop cafés zijn er nog wijzigingen doorgevoerd. Op hoofdlijnen bleef het plan gelijk. Het gepresenteerde ontwerp is bij bewoners goed ontvangen. Na iedere inloop café is de wijk via een nieuwsflits geïnformeerd over de wijzigingen die naar aanleiding van de opmerkingen gemaakt zijn aan het model, het uiteindelijke ontwerp en het vervolgproces.

Het stedenbouwkundig plan is getoetst aan het bestemmingsplan. Het blijkt dat de nieuwe woningen deels buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken komen. Om te zijner tijd de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is voorafgaand een uitgebreide procedure of een bestemmingsplan procedure benodigd. De voor- en nadelen van beide wordt nog onderzocht. In beide gevallen zal de besluitvorming via uw raad gaan.

De aanpak van de wijk Menkema is een van de projecten die gebiedsgericht worden uitgevoerd. Een van de doelstellingen daarbij is, dat naast de versterking die dan meestal bestaat uit vervangende nieuwbouw, om de ruimtelijke structuur te verbeteren en de inrichting van het openbaar gebied aan te pakken.

Denk hierbij aan aspecten vanuit klimaatadaptatie en positieve gezondheid: het opnieuw inrichten van de straten, de aanleg van genoeg parkeergelegenheid, vervangen van het riool in combinatie met opvang van hemelwater, creëren van groene ruimte voor ontmoeten en bewegen, de inrichting van het groen, het vervangen van de straatverlichting door

duurzame verlichting, enzovoort. Bij de herinrichting van de openbare ruimte worden bewoners van het gebied in een later stadium opnieuw betrokken.

We gaan nu verder met de voorbereidingen voor de uitvoering van de sloop en nieuwbouw, van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte. Door de versterkingsopgave en de aanpak van de openbare ruimte worden de woningen en de woonomgeving in het versterkingsgebied veilig, duurzaam, aardbevingsbestendig, energiezuinig en prettig om in te wonen. Ons doel is een veilig en vitaal Het Hogeland in 2030. En dat komt op deze manier weer een stap dichterbij.

Wij nemen aan u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris

Bijlagen: 1. Uithuizen, Menkema stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan