

RAADSVERGADERING	:	12 juli 2018
AGENDAPUNT	:	12-07.2018
ONDERWERP	:	Beschikbaar stellen budget uit reserve Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta voor uitvoering van het project 'Transformatie centrale zone Uithuizermeeden, - Dynamiek aan het lint-'
PORTEFEUILLEHOUDER(S)	:	H. Sienot
STATUS	:	Besluitvormend

Uithuizen, 28 juni 2018

Aan de raad,

KORTE INHOUD

Het college heeft op 29 september 2017 het project 'Dynamiek aan het lint' in Uithuizen voorgedragen bij de provincie voor subsidie uit het Transitiefonds Particuliere woningbouw en bij brief van 17 november 2017 een positieve beschikking ontvangen voor een bedrag van maximaal € 300.000,-- op voorwaarde dat dit een 50% bijdrage is en de gemeente zelf ook minimaal een even groot bedrag beschikbaar stelt. Om uitvoering te geven aan deze voorwaarde is de vraag aan de raad om een budget beschikbaar te stellen van € 300.000,-- uit de Reserve Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta en de begroting overeenkomstig te wijzigen. Om tot daadwerkelijke subsidieverstrekking te kunnen overgaan zal het college de 'Subsidieregeling Transitiefonds voor transitie centrale zone Uithuizermeeden' vaststellen en brengt hierbij de conceptversie ter kennisname van de raad.

Voorstel

- a. Goedkeuring voor het beschikbaar stellen van € 300.000 uit de Reserve Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta ten behoeve van uitvoering van de 'Subsidieregeling Transitiefonds voor transitie centrale zone Uithuizermeeden'.
- b. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.
- c. Het CONCEPT van de 'Subsidieregeling Transitiefonds voor transitie centrale zone Uithuizermeeden' en het voornemen tot besluit voor vaststelling door het college van deze subsidieregeling voor kennisgeving aan te nemen.

Inleiding

De raad heeft op 14 december 2017 ingestemd met het Uitvoeringsprogramma WLP Eemsmond. Daarin is de onderliggende visie, van het eerder vastgestelde WLP2, op de werkwijze bij de samenwerking tussen dorpen, maatschappelijke partners en overheid verder uitgewerkt. Deze uitwerking komt neer op het ontwikkelen van gebiedsagenda's per dorp, of waar gewenst, per cluster van dorpen.

Voor Uithuizermeeden is een eerste gebiedsagenda gemaakt, die voortborduurde op de dorpsvisie die in 2015/2016 door de projectgroep dorpsvisie is ontwikkeld. De projectgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van Meij-invest, Dorpsbelangen, Ondernemersvereniging Eemsmond Noord en de gemeente.

Uw college heeft op 8 maart 2018 het zelfstandige advies “Gebiedsagenda Uithuizermeeden” vastgesteld. Eén van de projecten uit deze gebiedsagenda betreft het project ‘*Transformatie centrale zone Uithuizermeeden, - Dynamiek aan het lint-*’ dat zich richt op (in meerdere afzonderlijke deelprojecten) aan te pakken locaties/panden langs/nabij de Hoofdstraat, binnen een straal van 450 meter rondom het Johan van Veenplein.

Uw college heeft besloten, vooruitlopend op bovenstaande, dit project op 29 september 2017 bij de provincie Groningen voor een subsidieaanvraag uit het provinciale Transitiefonds Particuliere woningvoorraad voor te dragen. Bij brief van 9 november 2017 heeft de provincie Groningen positief beschikt op de subsidieaanvraag door toekenning van een bedrag van maximaal € 300.000,-- voor de uitvoering van het project in de periode 1-11-2017 tot 1-11-2020 onder voorwaarde dat het om een maximale bijdrage van 50% gaat. Minimaal 50% moet derhalve gedekt worden door gemeentelijke bijdragen en/of bijdragen van derden. Hierbij wordt daarom voorgesteld om een budget ter beschikking te stellen van €300.000,-- , naast de cofinanciering door de provincie Groningen van eenzelfde bedrag uit het provinciale Transitiefonds Particuliere woningvoorraad.

Het WLP, de Gebiedsagenda en ‘Dynamiek aan het lint’

Met de 5 thema’s van het Woon en Leefbaarheidsplan (WLP) als uitgangspunt heeft het dorp, samen met de gemeente, professionals uit de zorg, het onderwijs en de woningbouw, de Gebiedsagenda opgesteld. De bij voorkeur integraal aan te pakken projecten uit de Gebiedsagenda zijn geclusterd rond 3 thema’s:

- A. Leren, ontwikkelen en ontmoeten voor jong en oud, waarin de verduurzaming en herpositionering van **voorzieningen** centraal staat;
- B. Veilig en prettig wonen met toegang tot noodzakelijke zorg voor kwetsbare dorpsbewoners, waarin ontwikkeling en vernieuwing van de **woningvoorraad** centraal staat;
- C. Versterken van de ruimtelijke structuur, waarin de verbetering van de **ruimtelijke kwaliteit** centraal staat.

Het project ‘*Dynamiek aan het lint*’ (project B2 uit de Gebiedsagenda) biedt mogelijkheden voor de beoogde integrale aanpak van deze 3 thema’s:

Voorzieningen

Mogelijkheden voor het clusteren van voorzieningen voor sociaal- culturele activiteiten, gezondheid en ontmoeten voor jong en (binnen rollatorafstand voor) oud, langs het lint al dan niet gecombineerd met woningbouw.

Woningmarkt

Langs het lint worden, dicht bij voorzieningen (de Coop, 1^{ste} lijns-zorg, ontmoeten), duurzame generatiebestendige woningen gebouwd.

Ruimtelijke kwaliteit

Leegstaande gebouwen (zwakke plekken) langs het lint worden aangepakt. Het gaat daarbij zowel om panden met een gecombineerde bedrijfs- en woonfunctie als om woningen.

Bijzonderheid

Naar aanleiding van de in juli 2017 gepresenteerde concept Gebiedsagenda Uithuizermeeden (bijlage 8) is enkele weken voor de indienings-deadline van 1 oktober jl. besloten een aanvraag voor een bijdrage uit het Transitiefonds particuliere woningvoorraad in te dienen. Het college heeft hier op 26 september mee ingestemd.

College en raad zijn globaal over de inhoud van *Dynamiek aan het lint* geïnformeerd op 17 oktober 2017 en op 23 november 2017. In de loop van 2018 wordt de Gebiedsagenda, samen met de projectgroep Dorpsvisie, aan het dorp gepresenteerd en wordt het startsein voor de uitvoering van zowel de gebiedsagenda als '*Dynamiek aan het lint*' gegeven.

Mogelijke maatregelen en beoogd effect

Wat doet *Dynamiek aan het lint*:

Algemeen

Het project betreft de centrumzone van Uithuizermeeden die wordt bepaald door een cirkel met een straal van 450 meter waarvan het middelpunt het Johan van Veenplein is. Vanuit de woningen binnen deze cirkel zijn alle functies lopend bereikbaar ook voor mensen die gebruik maken van een rollator of andere hulpmiddelen. Dit project richt zich op locaties aan het lint (de Hoofdstraat) met gebouwen die hun functie hebben verloren en daardoor al geruime tijd leegstaan of benut worden voor tijdelijke functies. De projectomschrijving is opgenomen in bijlage 0. Voor de lijst, de kaart en de omschrijving van geïnventariseerde panden zie bijlagen 1, 2, 3 en 4.

Dynamiek aan het lint wordt ingezet om:

- de grondwaarde te verlagen van de locaties, die nodig zijn om projecten uit de Gebiedsagenda te realiseren. Hiermee kan het verkrijgen van een sluitende (ver)bouwexploitatie van nieuwe woningen en nieuwe functies worden bevorderd.
- leegstaande panden, die hun bedrijfsfunctie hebben verloren, te transformeren naar woning; de functie die ze veelal oorspronkelijk hadden.

De economische potentie van het dorp blijkt onvoldoende om dit probleem op eigen kracht op te lossen. Als gebouwen eenmaal leegstaan wordt geen nieuwe economisch vitale bestemming gevonden. Tijdelijk gebruik en/of opslag is de enige functie. Zonder ingrijpen verloederen deze panden en dat beïnvloedt de leefbaarheid in het dorp.

Dynamiek aan het lint maakt het mogelijk om met de eigenaren van deze panden in gesprek te gaan over de gewenste toekomstige ontwikkeling. In alle gevallen is de eigenaar zelf aan zet om de problemen aan te pakken door verkoop van de locatie of door zelf te investeren in vernieuwing en verduurzaming. *Dynamiek aan het lint* maakt het mogelijk om met de eigenaren samen te werken aan oplossingen. Het beoogt beweging te brengen in stagnerende situaties. Door deze samenwerking wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling en aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze aanpak is in lijn met de kernopgaven Wonen en Krachtige kernen uit het geactualiseerde Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021.

Door een gezamenlijke aanpak met eigenaren, corporaties, zorgverleners en exploitanten van sociaal- culturele voorzieningen, wordt tijdens het ontwikkelingsproces duidelijk welke bijdragen nodig zijn. Pas als overeenstemming is bereikt over de verwachte kosten die gemoeid zijn met het verlagen van de grondwaarde van de bestaande panden en er inzicht is in de exploitatie van de nieuwe te realiseren woningen en functies, wordt duidelijk welke bijdragen reëel zijn en voor welke

locaties wordt gekozen om de projecten van de Gebiedsagenda uit te voeren. De hoogte van het budget maakt bijdrages aan een beperkt aantal projecten mogelijk. Er wordt samen met betrokken partijen onderzocht welke locaties het meest kansrijk zijn. Naar verwachting gaat het om 2-3 locaties. Van de ontwikkelingslocaties zijn mogelijke ontwikkelingen geschetst om een beeld te krijgen van de mogelijkheden en de kosten. Zie hiervoor bijlage 6.

Thema Voorzieningen

Het behouden en versterken van de 1^{ste} lijns-zorg is een van de hoofdpunten van de Gebiedsagenda. Een ander hoofdpunt is het combineren en herhuisvesten van culturele functies, ontmoeten en recreëren voor jong en oud. Dorpshuis 't Bommelhoes staat aan de vooravond van veel onderhoud en het bestuur is in gesprek met andere organisaties en de scholen voor het combineren van activiteiten en huisvesting. Door *Dynamiek aan het lint* wordt het mogelijk sociaal- culturele functies in het centrale deel van het dorp te realiseren, op de locaties waar een transformatie nodig is. Hierdoor wordt de kern versterkt en neemt de leefbaarheid van het dorp toe.

Thema Woningmarkt

Door de aanpak van het lint worden woningen toegevoegd. Het gaat om levensloopbestendige woningen, zowel grondgebonden als appartementen, zowel (sociale) huur als koop. Dit gebeurt in combinatie met 'verdunding' in de wijken; verouderde woningen worden gesloopt en eventueel vervangen door een verminderd aantal woningen. De ruimtelijke kwaliteit van de woonwijken wordt verbeterd door minder woningen en meer groen. In de Gebiedsagenda wordt gekozen voor een ontwikkeling van wederopbouwwijk naar landelijk wonen.

Uitgangspunt is dat het aantal huishoudens in de komende 10 jaar stabiel blijft. Doordat Uithuizermeeden een relatief jonge bevolking heeft en er een sterke binding is binnen het dorp treedt een afname van het aantal huishoudens hier naar verwachting pas op na 2027. Zie bijlage 5. Deze afspraken worden jaarlijks vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

Thema Ruimtelijke kwaliteit

Leegstand en verpaupering bepalen steeds sterker het beeld van de bebouwing langs het lint. *Dynamiek aan het lint* maakt een begin met het saneren van 'zwakke plekken' aan de Hoofdstraat in de kern van het dorp. Nieuwe projecten geven Uithuizermeeden de uitstraling van de krachtige kern, zoals die in het WLP wordt genoemd.

Het dorp, de gemeente, de corporaties en Libau gaan met elkaar in gesprek om tot afspraken te komen over het ruimtelijk kader waarbinnen projecten kunnen worden ontwikkeld. Onderzocht wordt of de nu geldende nota '*cultuurhistorisch erfgoed Eemsmond 2012*' en het '*beeldkwaliteitsplan uit 2014*' aanvulling behoeven om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

Uitvoering

Rol van de overheid

Vanuit de visie van het WLP faciliteert de gemeente het dorp om zelf met voorstellen te komen waarmee de leefbaarheid van het dorp kan verbeteren. Dat sluit ook aan bij de visie Ruimte! van de toekomstige gemeente Het Hogeland.

Faciliteren betekent in dit specifieke project voor de rol van de overheid:

- De gemeente brengt beweging in stagnerende vastgoed-cases, die zich zonder overheidsbemoeienis niet in de gewenste richting van de kernopgaven WLP zouden ontwikkelen.

- Dat doet de gemeente door naar (gedragen) signalen uit het dorp te luisteren, relevante partijen bij elkaar om tafel te brengen en hen te stimuleren om gezamenlijk tot een plan van aanpak te komen.
- Het gaat om een vraaggerichte benadering: het initiatief ligt bij de eigenaren, er wordt door de gemeente bij hen geen verzoek ingediend tot transformatie van de panden. De gemeente gaat in gesprek met eigenaren die zelf initiatief tonen, de noodzaak onderbouwen, laten zien dat ze ook zelf grotendeels de kosten dragen en met een haalbaar plan voor herinvulling van de locatie komen. Door deze aanpak wordt voorkomen dat de beschikbaarheid van subsidie een prijsopdrijvend effect heeft en eigenaren achterover gaan leunen.

Uitvoering en beoordeling aanvragen

Zoals gezegd ligt het initiatief voor projecten bij de eigenaren van gebouwen of locaties langs de centrale zone van het lint. Zij komen zelf met voorstellen voor het (her)ontwikkeling van hun gebouw die passen binnen *Dynamiek aan het lint* en een bijdrage leveren aan het realiseren van de doelstellingen van de Gebiedsagenda. De risico's die samengaan met de ontwikkeling en realisatie liggen bij de (nieuwe) eigenaar. De gemeente gaat in gesprek met de initiatiefnemer(s) en eventuele andere betrokkenen, over de plannen. Projecten die in uitvoering worden genomen, moeten passen binnen een van de volgende drie situaties of een combinatie daarvan:

- **Faciliteren bestemmingsplanwijziging**
De eigenaar vraagt een bestemmingsplanwijziging aan die past binnen de doelstellingen van de gebiedsagenda. De gemeente werkt mee aan de uitvoering hiervan.
- **Bijdrage aan transformatie locatie aan het lint**
Als er overeenstemming is bereikt met de (nieuwe) eigenaar over de inhoud en over de financiële berekeningen van het project kan een bijdrage vanuit *Dynamiek aan het lint* worden gegeven om de grondwaarde van de locatie te verlagen. De afspraken over het te realiseren project en de bijdrage vanuit *Dynamiek aan het lint* worden vastgelegd in een overeenkomst. Naast het geldende bestemmingsplan en andere van toepassing zijnde regelingen, vormen de gebiedsagenda en *Dynamiek aan het lint* het toetsingskader.
- **Bijdrage voor (gedeeltelijke) sloop**
Indien een eigenaar een winkel-woning wil transformeren en daarvoor een bijdrage vraagt vanuit *Dynamiek aan het lint* wordt het plan en de bijbehorende begroting beoordeeld en wordt vastgesteld welke planonderdelen en welke kosten relevant zijn voor de transformatie. Op grond van deze transformatiekosten wordt de hoogte van de bijdrage vastgesteld. De hoogte van de bijdrage wordt bepaald door de mate waarin de transitie van het gebouw bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen van de Gebiedsagenda en bedraagt maximaal 50% van de transitiekosten.

Juridische aspecten

Voor het verstekken van subsidies in het kader van *Dynamiek aan het lint* is een specifieke subsidieregeling opgesteld. Zie bijlage 7. Conform die regeling beslist het college welke particuliere pandeigenaren voor hun aangedragen transitieprojecten bijdragen ontvangen, onder welke voorwaarden en wat de hoogte van de bijdragen is.

De gemeente moet uiteindelijk verantwoording afleggen aan de provincie ten aanzien van de (maximaal) 50% bijdrage vanuit het provinciale Transitiefonds Particuliere woningvoorraad. De

voorwaarden die de provincie stelt voor het verstrekken van bijdragen uit het transitiefonds zijn onverkort van toepassing.

Bijlagen bij dit voorstel bevatten informatie over particulieren, hun eigendommen, de door de gemeente gehanteerde waarden daarvan en de daarvan afgeleide bedragen als onderbouwing van het totaal benodigde budget voor de subsidieregeling. Al deze informatie is privacy gevoelig en vertrouwelijk. De betreffende bijlagen worden derhalve voor leden van college en raad vertrouwelijk ter inzage gelegd en zijn verder niet openbaar.

Financiële aspecten

De looptijd van *Dynamiek aan het lint* is tot 1 november 2020 (voorwaarde provincie zie bijlage 7). Middelen die voor die datum niet zijn toegekend vloeien terug naar de gemeente respectievelijk de provincie.

Bijlagen en achterliggende documenten
--

De volgende bijlagen worden bij dit voorstel gevoegd:

Bijlage 0	Projectomschrijving Dynamiek aan het lint
Bijlage 1	Adressen geïnterviewde aandachtspanden centrumzone.
Bijlage 2	Kaart met aandachtspanden en centrumzone
Bijlage 3	De locatie en een foto van de aandachtspanden
Bijlage 4	Omschrijving en ontwikkelingsschets van de ontwikkellocaties en een samenvatting van kosten, opbrengsten en tekorten.
Bijlage 5	Uithuizermeeden, wie wonen er? Demografisch gegevens
Bijlage 6	Rekenschema, ten grondslag aan de begroting
Bijlage 7	Subsidievoorwaarden Transitiefonds (CONCEPT)
Bijlage 8	Gebiedsagenda

Een deel van de documenten heeft een vertrouwelijk karakter omdat die informatie bevatten over privébezit en uitspraken doen over ontwikkelingsmogelijkheden en de financiële ins en outs daarvan. Het betreft de bijlagen 1 t/m 4 en 6. Deze documenten liggen tijdens de raadsbehandeling vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,
M. van Beek, burgemeester,
B.L. Meijer, secretaris