

Transformatie centrale zone Uithuizermeeden

- **Dynamiek aan het lint** -

29 september 2017

1. Inleiding

In de eerste helft van dit jaar werkten het dorp en de gemeente aan de Gebiedsagenda Uithuizermeeden, de uitwerking van het regionale Woon- en Leefbaarheidsplan (WLP). Het concept van deze agenda is als bijlage 6 aan deze projectomschrijving toegevoegd. Hierin wordt de koers voor de komende 10 jaar beschreven en de concrete stappen die daarvoor t/m 2019 gezet worden. Het plan bouwt voort op de dorpsvisie Uithuizermeeden en de kernopgaven van het Woon- en Leefbaarheidsplan. Het is gezamenlijk met bewoners, corporaties, zorgpartijen en gemeente ontwikkeld.

Langs het centrale deel van de Hoofdstraat worden particuliere woningen en bedrijfsruimtes, die leegstaan en hun functie hebben verloren, gesloopt/getransformeerd tot en vervangen door generatiebestendige (seniorgeschikte) woningen en functies die aansluiten bij de vraag naar zorg, ontmoeten en kleinschalige activiteiten. Het betreft leegstaande en sterk verwaarloosde panden die het dorp een verpauperd aanzicht geven. Dat gebeurt in combinatie met 'verdunning' in de wijken: verouderde boventallige woningen worden vervangen door een verminderd aantal, toekomstbestendige, woningen.

Zonder ingrijpen gaat het de komende jaren verder achteruit. Het dorp maakt zich hier zorgen om.

Om de herontwikkeling van deze locaties mogelijk te maken is het project 'Dynamiek aan het lint' gestart en doet de gemeente een beroep op cofinanciering uit het Provinciale transitiefonds particuliere woningvoorraad.

Door de aanpak van het lint worden woningen toegevoegd. De gemeente en het dorp zijn het erover eens dat het aantal huishoudens in de komende 10 jaar stabiel blijft. Dat wordt nader toegelicht onder punt 2. Daarnaast is in de Gebiedsagenda opgenomen dat de kwaliteit van de woonwijken wordt verbeterd door minder woningen en meer groen. Het woningaantal in de woonwijken neemt tenminste af met het aantal dat er in het lint bijkomt. Deze afspraken worden jaarlijks vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

Er wordt vanuit gegaan dat de komende 3 jaar met de nieuwbouw van 20 woningen langs het lint wordt begonnen en er 3 leegstaande bedrijf-woning panden worden getransformeerd naar woning (zie ook hoofdstuk 4 van bijlage 4). Per saldo +23 woningen.

De corporaties hebben de volgende planning in de wijken ten aanzien van sloop en nieuwbouw aangegeven in het bod (prestatieafspraken) en in hun SVB (vertrouwelijk).

Locatie	Sloop (2017-2021)	Nieuwbouw	Na 2021 (SVB, (herbezinning))	Saldo
Wijken Uithuizermeeden (W&B en Marenland)	-30	18	-25	-30 tot -37 (incl. beperkte vervangende nieuwbouw)

De vierde kolom laat zien dat er ook woningen op 'herbezinning' staan in het Strategisch Voorraadbeheer (SVB) die waarschijnlijk na 2021 worden gesloopt. De gemeente stuurt aan op beperkte vervangende nieuwbouw, passend bij de vraag naar woningen. De conclusie is dat er een afname te verwachten is van -30 tot -37 in de wijken, en dat in de eerste fase van het lint er +23 worden toegevoegd.

Mogelijk zal ook de versterkingsopgave leiden tot sloop en nieuwbouw. Er is op dit moment echter onvoldoende bekend om hier een voorspelling over te doen.

2. Demografische opgave

De demografische analyse van Uithuizermeeden (bijlage 5) laat zien dat Uithuizermeeden een jonge bevolking heeft, met een relatief hoog percentage bewoners tot 45 jaar ten opzichte van het gemiddeld beeld in Eemsmond. Dat kan deels worden verklaard doordat de binding van bewoners met het dorp groot is. Gezien de kerkelijke gezindheid (christelijke gereformeerd) is hier bovendien vaker sprake van grotere gezinnen dan elders.

Die jonge bevolkingsopbouw zorgt ervoor dat vergrijzing en krimp naar verwachting later optreden dan in de andere dorpen. Daarom is de koers op Wonen erop gericht om het aantal woningen de eerstkomende 10 jaar stabiel te houden. Op het moment dat krimp wel optreedt, zijn er voldoende mogelijkheden om aan de buitenranden het aantal woningen te verminderen.

Wel is er een ander type woning nodig dan tot dusver beschikbaar. Er zijn weinig seniorgeschikte woningen binnen de 'rollator-radius' van het Van Veenplein. Daarnaast is er herstructurering nodig in met name Oranjebuurt, maar ook in de wijken Plan-West en rond De Mieden. Met de corporaties zijn en worden afspraken gemaakt over uitdunning in deze wijken, ten gunste van toevoeging van toekomstbestendige woningen aan het lint.

3. Doel van het project

Met het lint wordt de Hoofdstraat van Uithuizermeeden bedoeld. Het doel van dit project is het tegengaan van leegstand en verpaupering langs het lint. Deze doelstelling is in lijn met de kernopgaven Wonen en Krachtige kernen uit het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021. Dit wordt bereikt door projecten van de Gebiedsagenda Uithuizermeeden uit te voeren. Bestaande (slechte) woningen en combinaties van wonen/bedrijfsruimte worden

vervangen door toekomstbestendige nieuwe gebouwen met nieuwe functies waarbij het accent ligt op wonen voor ouderen, sociaal- culturele en zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt de kern versterkt en neemt de leefbaarheid van het dorp toe. Voor de concept Gebiedsagenda Uithuizermeeden zie bijlage 6.

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. Op het kaartje van bijlage 2 zijn deze panden ingekleurd.

De gemeentelijke subsidie aangevuld met cofinanciering van het transitiefonds, wordt gebruikt om de grondwaarde van de locaties, die moeten worden aangekocht om projecten uit de Gebiedsagenda te realiseren te verlagen. Dit is nodig om tot een sluitende exploitatie van nieuwe woningen en nieuwe functies te komen. Er worden ook leegstaande panden, die hun bedrijfsfunctie hebben verloren, getransformeerd naar woning, de functie die ze veelal oorspronkelijk hadden. Met gebouweigenaren, woningcorporaties en investeerders wordt gesproken over de invulling van de vrijkomende locaties. Met een aantal eigenaren is dit gesprek al gestart.

4. Plan van aanpak

Binnen het aangewezen gebied zijn 18 adressen in 13 panden geïnventariseerd die hun functie hebben verloren. Het betreft vooral detailhandel, combinaties winkel-woning en bedrijfsruimtes op de begane grond waarboven woningen.

Daarnaast zijn er nog een aantal verwaarloosde panden die deels leegstaan maar niet te koop worden aangeboden. Ook deze panden doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het dorp. Zie bijgaand schema met de 18 adressen (bijlage 1) en de plattegrond waarop de panden zijn aangegeven (bijlage 2). Panden die aan elkaar grenzen en vaak ook één eigenaar hebben, worden samengevoegd tot 11 ontwikkelingslocaties A t/m K (zie de eerste kolom van bijlage 1). Van alle panden is een foto bijgevoegd en zijn vorm en oppervlak van het perceel aangegeven in bijlage 3.

De ontwikkeling van de 11 locaties kan door de corporaties, door particulieren of door de huidige eigenaar worden uitgevoerd waarbij gemeentelijke subsidies, aangevuld met cofinanciering vanuit het transitiefond, bijdragen aan een haalbare exploitatie.

Door deze gezamenlijke aanpak, met eigenaren en ontwikkelende partijen, wordt tijdens het ontwikkelingsproces duidelijk welke bijdragen nodig zijn. Pas als overeenstemming is bereikt over het verwervingsbedrag van de bestaande panden en er inzicht is in de exploitatie van de nieuwe te realiseren functies, wordt duidelijk welke bijdragen reëel zijn en voor welke locaties wordt gekozen om de projecten van de Gebiedsagenda uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat de beschikbaarheid van subsidie een prijsopdrijvend effect heeft. De ontwikkelscenario's voor de verschillende locaties worden in bijlage 4 geschetst. Hieruit blijken de ontwikkelpotenties en de resultaten die kunnen worden bereikt. In deze bijlage

wordt bij punt 4 inzage gegeven in de kosten, opbrengsten en tekorten. Ook staat hierin hoe en in welke mate partijen bijdragen in de financiering.

De Gebiedsagenda beslaat een periode van 10 jaar Deze aanvraag betreft de eerste projecten die in de komende 3 jaar in uitvoering genomen zullen worden. In hoofdstuk 4 van bijlage 4 wordt dit onderbouwd en toegelicht.

5. Concrete resultaten van het project

Dit project ondersteunt de realisatie van de belangrijkste doelen van de Gebiedsagenda Uithuizermeeden. Concrete resultaten hiervan zijn:

1. Rotte plekken langs het lint worden gesaneerd.
2. Senioreschikte woningen worden dicht bij de voorzieningen toegevoegd.
3. In de woonwijken wordt de kwaliteit verbeterd door minder woningen en meer groen. Hier is het motto 'landelijk wonen'.
4. Sociaal culturele en zorg voorzieningen, nu versnipperd over het dorp, worden samengevoegd en geconcentreerd in het centrum waar senioren een woning kunnen vinden en aan de rand waarvan de scholen staan.
5. Er komt ruimte voor kleinschalige commerciële activiteiten.

De subsidie uit het transitiefonds wordt ingezet voor de eerste projecten langs het lint. Dit zal de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het lint verbeteren waardoor de kansen voor nieuwe projecten in de periode daarna vergroot worden.

6. Financiering van het project

Meerdere partijen dragen bij aan de financiering van 'Dynamiek aan het Lint'.

- De huidige eigenaren zullen genoeg moeten nemen met een haalbare verkoopprijs of inbrengwaarde van hun bezit. Zij zullen maximaal bij de planvorming worden betrokken en worden gestimuleerd om de (her)ontwikkeling van hun vastgoed zelf, indien nodig met steun van de overheid, ter hand te nemen.
- De corporaties, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland, hebben plannen om hun bezit in de woonwijken te verbeteren door oude woningen (er zijn veel woningen van het 1000 woningenplan) te renoveren of vervangen door duurzame generatiebestendige woningen. Zij zullen worden uitgenodigd die nieuwe woningen voor een belangrijk deel aan het lint te bouwen. Dit zal leiden tot een grotere toekomstwaarde maar ook tot waardeverlies van hun grond in de woonwijken. Op deze wijze dragen ook zij bij aan dit project.
- De gemeente is partij in de uitvoering van de Gebiedsagenda waarvan 'Dynamiek aan het Lint' de eerste stap is. Zij draagt, samen met het Transitiefonds bij aan de tekorten die op zullen treden.

7. Bijlagen

Bijlage 1	Adressen geïnterpreteerde aandachtspanden centrumzone.
Bijlage 2	Kaart met aandachtspanden en centrumzone.
Bijlage 3	Foto en tekening perceel van alle 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	De concept Gebiedsagenda.

Alle bijlagen zijn gedateerd 29 september 2017.