



# Voorstel

## Gemeenteraad

Datum: 10 januari 2022  
Opsteller: Martin Hulshof  
Zaak: 757674  
Contactgegevens: Martin.Hulshof@midden-groningen.nl  
Portefeuillehouders: José van Schie/Erik Drenth  
Onderwerp: Vervolg op vlekkenplan centrum Muntendam

### 1. Voorstel

1. De uitgangspunten van het vlekkenplan voor het centrum van Muntendam te onderschrijven;
2. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 200.000 voor verdere uitwerking en planontwikkeling van vlekkenplan centrum Muntendam;
3. De bereidheid uit te spreken om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het ontwerpen van een MFA als de projectdefinitie voor een MFA ten behoeve van de huisvesting van CBS De Parel, OBS De Menterhorn, kinderopvang en een nieuw dorps huis, beschikbaar is en de instemming heeft van betrokken partijen;
4. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 100.000 voor sloop van de dependance en de voormalige jeugdsoos, alsook voor tijdelijke huisvesting en de verhuizing van gebruikers en huurders van het gebouwenensemble dorps huis en MAC-gebouwen;
5. De bijbehorende begrotingswijziging 2022-009 vast te stellen.

### 2. Inleiding/uitgangspunten

Begin oktober 2021 is een vlekkenplan gepresenteerd voor een samenhangende ontwikkeling van het centrum van Muntendam. De uitgangspunten van het vlekkenplan zijn:

- Ruimte bieden voor nieuwbouwwoningen;
- Het ontwikkelen van het voormalige gemeentehuis tot een centrum voor medische, sociale en maatschappelijke functies;
- Achter de sporthal op de plek van het huidige dorps huis in 2 lagen een nieuw multifunctioneel gebouw ontwikkelen, dat plaats biedt aan 2 scholen, kinderopvang en een nieuw dorps huis;
- In de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanleggen en ruimte voor veilige schoolroutes opnemen.

Op 10 november 2021 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het dorps huis te Muntendam. De avond is zeer druk bezocht. De aanwezigen uitten vooral hun zorgen over het plan. Daarbij speelde de angst om de voordelen van het huidige dorps huis te verliezen een grote rol. Maar er waren op onderdelen ook positieve geluiden te horen. We denken in dit voorstel tegemoet te kunnen komen aan de geuite zorgen, en zien die als waardevolle inbreng voor het verbeteren van het plan.

### 3. Publiekssamenvatting

De gemeente wil het centrumgebied Muntendam een nieuwe toekomst geven. Daarvoor is een vlekkenplan gemaakt en deze moet, rekening houdend met de zorgen, vragen en opmerkingen van de inwoners van Muntendam, verder worden uitgewerkt. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd én een richtinggevende uitspraak te doen over het vlekkenplan én geld beschikbaar te stellen voor verdere uitwerking en planvorming van het vlekkenplan, alsook een begin van uitvoering.

### 4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad stelt kaders en heeft het budgetrecht. Nu worden een voorbereidings- en een 1<sup>e</sup> uitvoeringskrediet gevraagd voor gebiedsontwikkeling, maar na planuitwerking zullen meerdere (vervolg)kredieten worden gevraagd voor het ontwerpen van een MFA en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast zal de gemeenteraad in de toekomst worden voorgesteld een ruimtelijk besluit te nemen (bestemmingsplan of omgevingsplan).

### 5. Beoogd effect

Met het onderschrijven van de uitgangspunten wordt draagvlak bij de gemeenteraad gepeild. Met het beschikbaar stellen van middelen kan het vlekkenplan worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan met inrichtingstekening openbare ruimte. Met het uitvoeringskrediet kunnen overbodige gebouwen worden gesloopt en kan geanticipeerd worden op tijdelijke huisvesting.

### 6. Historische context

Op 30 november 2017 besloot de gemeenteraad van de voormalige gemeente Menterwolde de centrumvisie Muntendam, zoals opgesteld door het bureau KAW, versie 27 oktober 2017, vast te stellen en een krediet van € 200.000 voor de voorbereiding en nadere uitwerking van het plan beschikbaar te stellen.

Daarnaast heeft de gemeente Menterwolde in de “Nota van aanpassing algemene en bestemmingsreserves 2017” besloten het restant van de reserve “Grootschalige projecten” te reserveren voor de realisatie van het hart van Muntendam. Uw raad heeft op 5 juli 2018 ingestemd met de ‘Nota Reserves & Voorzieningen 2018 gemeente Midden-Groningen’, waarin de bestemmingsreserve Hart van Muntendam wordt gehandhaafd

Bij raadsbrief van 5 oktober 2021, zaaknummer 2021-666933, bent u geïnformeerd over de voortgang en het vlekkenplan centrum Muntendam. In het vragenuur van 28 oktober 2021 zijn vragen van Gemeentebelangen Midden-Groningen beantwoord over dit onderwerp. Op 10 november 2021 hebben wij een informatieavond gehouden in Muntendam. De avond was druk bezocht door meer dan 300 betrokken inwoners. Van de mogelijkheid om opmerkingen op een kaartje te plaatsen, werd 112 keer gebruik gemaakt. Daarnaast werden ook nog enkele mails ontvangen.

In december 2021 is via een Nieuwsbrief een terugkoppeling gegeven van de inloopavond en hebben wij aangegeven dat het nog steeds de intentie is om de gemeenteraad een voorstel te doen in de huidige raadsperiode.

### 7. Argumenten

De zorgen, vragen en opmerkingen van inwoners betreffen met name het voormalige gemeentehuis, woningbouw, dorps huis, locatie scholen en verkeersveiligheid/parkeren. Wij kijken daar als volgt naar:

**Gemeentehuis:** er zijn gesprekken gaande met een ervaren marktpartij om een deel van het voormalige gemeentehuis van de gemeente te kopen tegen een te taxeren, maar marktconforme waarde. De marktpartij zal na eigendomsoverdracht het voormalige gemeentehuis gedeeltelijk slopen, upgraden en verduurzamen, zodat het daarna beschikbaar is voor medische, sociale en maatschappelijke functies. Dit wordt contractueel vastgelegd in de notariële akte. Onze inzet is om medische, sociale en maatschappelijke functies te behouden en mogelijk te versterken voor Muntendam en een toekomst te geven. Van beoogde gebruikers zijn al diverse signalen ontvangen dat zij interesse hebben in, en de voordelen zien, van een geclusterde huisvesting in een geüpgraded gemeentehuis.

**Woningbouw:** het vlekkenplan voor het centrum van Muntendam biedt ruimte voor nieuwbouw van woningen. In 2022 doen we als gemeente een woningmarktonderzoek naar wat waar gebouwd zou moeten worden in de gemeente Midden-Groningen. Door de vergrijzing verwachten we een behoefte aan de bouw van senioren- en zorgwoningen.

In het plangebied heeft een ontwikkelaar een eigendomspositie verworven. Deze ontwikkelaar wil graag woningen bouwen in diverse segmenten in en buiten het plangebied. Daarnaast heeft Groninger Huis inmiddels aangegeven met de gemeente in gesprek te willen gaan als er aantoonbare behoefte bestaat in Muntendam. Ook zal met andere marktpartijen, corporaties en zorgaanbieders gesproken worden over de bereidheid tot investeren in de huisvesting van de genoemde doelgroepen.

**Dorpshuis:** zowel naar aanleiding van raadvragen als door opmerkingen van de inwoners hebben wij Syplon b.v. Bouwmanagement & Huisvestingsadvies gevraagd ons te rapporteren over onderhoud- en verduurzamingskosten van dorpshuis De Menterne. Het gebouw is immers 40 jaar oud en uw raad heeft ambities en beleidsuitgangspunten vastgesteld (in 2030 gas-loos, 50% CO<sub>2</sub>-reductie en jaarlijks 1,5% energiebesparing).

De conclusie van Syplon is: “dat het in standhouden de nodige onderhouds- en energielasten vergt. Het gebouw wordt niet beter en het gebouw past niet binnen de ambities van de gemeente. Er kan een grote verduurzamingsslag worden gemaakt, maar dat vraagt een investering van € 2,3 miljoen. Ondanks de investering is het de verwachting dat het dorpshuis niet gas-loos wordt, omdat de isolatiewaarden onvoldoende gehaald worden. Het is niet realistisch om met de renovatie de kwaliteit en duurzaamheid op nieuwbouwniveau te krijgen.” De rapportage bevestigt dat Muntendam beter af is met een nieuw dorpshuis. Nieuwbouw leidt tot lagere energielasten en een betere exploitatie, minder onderhoud, efficiëntere indeling en gebruik.

De raad van de voormalige gemeente Menterwolde heeft destijds als uitgangspunt gekozen dat er voor ALLE huidige gebruikers een plek moet zijn in een nieuw dorpshuis en dat de ruimten moeten zijn afgestemd op de grootte en het gebruik van de gebruikers. Er is geen reden om nu af te wijken van het gekozen uitgangspunt. Het bureau ‘De Mevrouwen’ heeft opdracht een Programma van Eisen (PvE) op te stellen voor de MFA. Door op basis van het PvE een ontwerp te maken voor een MFA met daarin een nieuw dorpshuis wordt toetsbaar of het uitgangspunt haalbaar en realistisch is. Het PvE is nog niet af, maar wij verwachten dat alle maatschappelijke functies goed ingepast kunnen worden, ook doordat er veel multifunctionaliteitsvoordelen zijn. De verwachting is mede gebaseerd op een cijfermatige benadering van vierkante meters dorpshuis, zoals opgenomen in de bijlage.

Een nieuw dorps huis zal niet alleen nu, maar ook in de toekomst beheerd en geëxploiteerd moeten worden. Daarvoor wordt advies ingewonnen over de mogelijkheden van beheer en exploitatie in de toekomst. De faciliteiten zullen hierop worden afgestemd. Uiteraard worden de huidige beheerders/exploitanten van het dorps huis daarbij betrokken en met hen zullen nadere afspraken worden gemaakt.

Locatie scholen: door meerdere inwoners is geopperd om de scholen te realiseren op locatie Ruitershorn. De locatie Ruitershorn werd in het verleden ongeschikt beoordeeld als locatie voor een nieuw dorps huis. Dus alle synergievoordelen van scholen en dorps huis samen huisvesten komen dan te vervallen.

Daarnaast leidt solitaire scholenbouw op de locatie Ruitershorn tot de verplichting om, op grond van de Verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Midden-Groningen 2021, een speellokaal te realiseren. Deze investering hoeft niet apart gedaan te worden bij het realiseren van een MFA bij de sporthal, omdat er dan multifunctioneel ruimten en de sportzaal beschikbaar zijn. Het bouwen van een speellokaal kost ongeveer € 450.000. Bovendien zullen de kinderen vanaf groep 3 bij dit scenario op de fiets naar het centrum moeten om te gymmen. Dit is onwenselijk: het kost leestijd en werpt een drempel op voor extra inzet op lichamelijke opvoeding, bijvoorbeeld in het kader van Tijd voor Toekomst (NPG)

De Schoolbesturen staan achter de locatiekeuze van de gemeente, maar hebben wel zorgen over het verkeer. Op dit specifieke onderwerp gaan we later in. De schoolbesturen vinden de locatiekeuze primair aan de gemeente. Zij kunnen op basis van de verordening bij de vestiging op een locatie ver van de sporthal geen aanspraak maken op een extra gymvoorziening bij het nieuwe kindcentrum, maar zullen in dat geval naar verwachting wel een appel op college en raad doen om toch een gymzaal toe te voegen, ook vanuit het perspectief dat bij alle andere kindcentra van dit formaat in de gemeente één of twee gymzalen staan. Het toevoegen van een gymzaal volgens de KVLO-norm kost € 970.000.

Daarnaast is ook bij de vestiging van de scholen op een andere locatie in het dorp het verkeer een knelpunt. De directie en ouders van OBS de Menterhorn, naast de voormalige Ruitershorn, heeft al meerdere keren bij de gemeente aan de bel getrokken over de verkeerssituatie rond de school. Ook op die locatie is draagvlak en inpasbaarheid niet onomstreden.

Verkeersveiligheid/parkeren: dit zijn altijd hele belangrijke onderwerpen en verdienen veel aandacht. Aan een eerste verkenning van deze zaken ontleent de gemeente het vertrouwen dat beide zaken goed zijn op te lossen in het centrumgebied in een verdere uitwerking van het vlekkenplan. Bij de uitwerking van dit onderdeel zullen scholen, verkeersdeskundigen, omwonenden en andere stakeholders betrokken worden. Maar eerst zal een extern verkeersbureau een verkeersonderzoek uitvoeren, zodat er onderbouwd zicht komt op de (on)mogelijkheden van veilige verkeersroutes.

Samengevat: we denken aan de zorgen rond het dorps huis en verkeer goed tegemoet te kunnen komen op de voorliggende locatie. De voordelen op het gebied van multifunctionaliteit, duurzaamheid en nabijheid van sport en onderwijs zijn groot. Een alternatief plan kent ook risico's op het gebied van verkeer en draagvlak. Bovendien zorgt een andere locatiekeuze voor extra kosten: een speellokaal à 450.000 euro, op termijn een investering van 2,3 miljoen euro in

het dorpshuis, en een redelijk appel op het bouwen van een gymzaal à 970.000 euro. Bovendien krijgt het centrum van Muntendam in dat geval niet de verbetering die we met dit integrale plan wél kunnen realiseren.

#### **8. Kanttekeningen en risico's**

Zoals te doen gebruikelijk zijn er de nodige risico's in gebiedsontwikkeling.

De geïnteresseerde marktpartij in het voormalige gemeentehuis kan besluiten niet te kopen of af te haken; in dat geval zal een nieuwe risicodragers moeten worden gevonden of een andere oplossing bedacht moeten worden voor het huisvesten van sociale en maatschappelijke functies. Daarbij is het belemmerend recht een complicerende factor.

De marktpartij met eigendom in het centrumgebied kan zijn coöperatieve opstelling verlaten en aangeven geen enkele medewerking te willen verlenen. Dit zorgt voor vertraging of planaanpassing.

De markt voor woningbouw kan veranderen en dus ook verslechteren. Het plan voorziet er niet in dat de gemeente investeert in woningbouw, dus het risico voor woningbouw ligt bij een of meerdere marktpartijen en/of corporaties. Wel kan een slechtere woningmarkt leiden tot vertraging.

De kosten van nieuwbouw van een MFA kunnen exceptioneel stijgen en dat is een risico voor de gemeente. Nu wordt wel rekening gehouden met kostenstijgingen, maar onvoorziene hogere kostenstijgingen zullen leiden tot vereenvoudiging van het te ontwerpen plan of tot een aanvullende kredietaanvraag.

Draagvlak bij de inwoners van Muntendam is en blijft belangrijk; we zullen moeten aantonen dat het dorpshuis aan alle huidige gebruikers voldoende ruimte biedt voor de activiteiten.

Zoals hiervoor geschetst is de verkeersveiligheid een zeer belangrijk onderdeel. Het extern uit te voeren onderzoek kan leiden tot planaanpassing en wellicht tot minder ruimte voor woningbouw en dus heeft het vlekkenplan dan minder opbrengstpotentie. Concessies doen aan verkeersveiligheid is niet acceptabel.

Daarnaast blijft er een procedureel risico: waarschijnlijk is voor delen van het centrumgebied een nieuw bestemmingsplan nodig. In de wet zijn waarborgen opgenomen voor de omgeving voor het maken van bezwaar en beroep. Dat kan leiden tot afstel, aanpassing en/of vertraging.

#### **9. Financiële paragraaf**

De voorbereidingskosten voor verdere uitwerking en planontwikkeling van het vlekkenplan centrum Muntendam worden geraamd op € 200.000. Dit zijn zowel intern als extern te maken kosten.

Voor uitvoeringszaken als sloop en tijdelijke huisvesting geeft een budget van € 100.000 ons ruimte om te anticiperen. Het totaal beschikbaar te stellen krediet komt hiermee op € 300.000.

**Begrotingswijziging 2022-009**

Betrokken teams Economie en Projectmatige Ontwikkeling  
 Naam voorstel Vervolg op Vlekkenplan centrum Muntendam  
 Besluitvorming Raad  
 Incidenteel / Structureel Incidenteel bedragen per duizend euro

| Begrotingswijziging exploitatie | Lasten | Baten | Saldo voor bestemming      | Toevoeging reserve/voorziening | Onttrekking reserve/voorziening | Saldo na bestemming        |
|---------------------------------|--------|-------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Naam programma                  |        |       | + = voordeel<br>- = nadeel |                                |                                 | + = voordeel<br>- = nadeel |

Dorpen en Wijken

Sociaal

Economie

Dienstverlening

Gevolgen gas- en zoutwinning

Bestuur en bedrijfsvoering

**Totalen begrotingswijziging exploitatie**

| Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties) | Saldo balans |           | Saldo balans              |                           |                           |
|--|--------------|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  | Uitgaven     | Inkomsten | + = toename<br>- = afname | Onttrekking<br>Toevoeging | + = toename<br>- = afname |
| Investeringen                                      | 300          |           |                           |                           | 300                       |
| <i>algemene reserve</i>                            |              |           |                           |                           |                           |
| <i>bestemmingsreserves</i>                         |              |           |                           |                           |                           |
| <i>saldo van rekening</i>                          |              |           |                           |                           |                           |
| <b>reserves</b>                                    |              |           |                           |                           |                           |
| <b>voorzieningen</b>                               |              |           |                           |                           |                           |
| <b>Totalen begr.wijz.investeringen/balans</b>      | <b>300</b>   |           |                           |                           | <b>300</b>                |

Alle beschikbaar te stellen middelen zijn onderdeel van de kostenopstelling in de vertrouwelijk ter inzage liggende Financiële samenvatting centrumontwikkeling Muntendam.

Mocht in de verdere toekomst, ondanks alle inspanningen, toch worden afgezien van planontwikkeling en realisatie, dan kunnen de voorbereidingskosten gedekt worden uit de bestemmingsreserve Hart van Muntendam. Deze bestemmingsreserve is € 1.063.000 groot.

Uit de Financiële samenvatting centrumontwikkeling Muntendam blijkt dat de realisatie van het vlekkenplan leidt tot een forse investering. Gelukkig zijn er veel in- en externe dekkingsmiddelen beschikbaar. In het overzicht zijn de zekere en bekende dekkingsmiddelen opgenomen. De kapitaallasten van het te dekken bedrag zijn maar fractioneel hoger dan de vrijvallende kapitaallasten door afboeken van boekwaarden (onderdeel van de investering) en het afstoten van gebouwen. Realisatie van het centrumplan, inclusief MFA, kan dus bijna budgettair neutraal verlopen.

**10. Communicatie**

Via nieuwsbrieven en een inloopavond zijn inwoners geïnformeerd en is informatie opgehaald over de zorgen en vragen van inwoners en gebruikers van het dorps huis. Met veel gebruikers van

het dorps huis zijn oriënterende gesprekken geweest en de gesprekken zullen worden vervolgd. Ook in het vervolg van het planproces zal via nieuwsbrieven en gesprekken inwoners, omwonenden, gebruikers en andere stakeholders worden geïnformeerd.

#### **11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)**

In 2022 wordt ingezet op het vertalen van het vlekkenplan in een stedenbouwkundig plan met inrichtingstekening van de openbare ruimte en een projectdefinitie voor een MFA. Als de projectdefinitie MFA beschikbaar is en de instemming heeft van betrokken partijen zal per omgaande krediet worden gevraagd voor het ontwerpen van een MFA. In 2023 kunnen vervolgens uitvoeringsbudgetten worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Secretaris

#### **Bijlagen:**

1. Vlekkenplan
2. Rapportage onderhoud- en verduurzamingskosten dorps huis De Menterne
3. Cijfermatige benadering vierkante meters dorps huis
4. Financiële samenvatting centrumontwikkeling Muntendam (vertrouwelijk ter inzage)
5. Concept raadsbesluit vervolg vlekkenplan centrum Muntendam