



Raadsbrief

Datum: 5 oktober 2021
Behandeld door: Martin Hulshof
Zaak: 2021-666933

Verzenddatum: 5 oktober 2021
Mailadres: Martinhulshof@midden-groningen.nl
Portefeuillehouders: Erik Drenth en José van Schie

Onderwerp: Raadsbrief centrumplan Muntendam

Geachte leden van de raad,

Aanleiding:

Rond het centrumplan Muntendam is voortgang te melden. We treden naar buiten met een vlekkenplan voor nadere verkenning en ontwikkeling. Daarnaast bereikten ons tegelijkertijd schriftelijke vragen van de fractie van GroenLinks. Met deze raadsbrief willen wij u informeren over de voortgang, het vlekkenplan en het vervolg, maar we hopen de raadsvragen ook naar tevredenheid te beantwoorden.

Eerdere besluitvorming:

In de vergadering van 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Menterwolde ingestemd met de uitgangspunten van de verdere ontwikkeling van het centrumplan Muntendam.

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.

Terugblik:

Door de herindeling en diverse wijzigingen in het projectteam is niet altijd even voortvarend gewerkt aan de uitwerking van de centrumvisie Muntendam, waardoor er ook vertraging is ontstaan. Een andere vertraging ontstond door diverse signalen dat er meer geschikte locaties in

De intentie is om scholen, kinderopvang en dorps huis te huisvesten in een nieuw te bouwen multifunctioneel gebouw op de huidige locatie van de Menterne. Dat betekent dat de huidige gebruikers op enig termijn in overleg elders tijdelijk gehuisvest moeten worden. Daarvoor zijn het voormalige gemeentehuis en/of de voormalige Europaschool beschikbaar.

Het vlekkenplan is besproken met de schoolbestuurders en de Dorpsraad Muntendam. De scholen zien een multifunctioneel gebouw op de huidige locatie van de Menterne wel zitten. Met name de aanwezigheid van de gerenoveerde sporthal is een voordeel, helemaal nu de gemeente ook wil investeren in het programma Tijd voor Toekomst (verlengde schooldag). De volgende stap is een programma van eisen laten opstellen voor het multifunctionele gebouw.

In het plangebied is in het verleden eigendom verworven door een bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is zeer geïnteresseerd in woningbouw in het centrum van Muntendam, zowel in koop als in huur en in appartementen en grondgebonden woningen. Dit vlekkenplan biedt ruimte om de onderhandelingen te starten met het bouwbedrijf.

Het voormalige gemeentehuis staat gedeeltelijk op grond met een zogenaamd belemrecht. Dit geeft belemmeringen in de ontwikkelingen. Thans zijn er gesprekken gaande met een marktpartij die kansen ziet in het gedeeltelijk slopen van het gebouw, het upgraden en verduurzamen. Deze partij streeft een gebruik en beheer na, dat past bij de gewenste concentratie van voorzieningen en functies, maar ook past bij de belemmeringen van het belemrecht.

Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Er is al nagedacht over de verkeersafwikkeling van het multifunctioneel gebouw, waarbij verkeersstromen kunnen worden gescheiden zodat er veilige schoolroutes ontstaan. Dit moet in de planontwikkeling verder worden uitgewerkt. Tijdens de realisatie moeten voorzieningen bereikbaar blijven, maar dat zal in het planproces verder worden uitgewerkt.

Financiën:

Naast de uitwerking van het vlekkenplan naar een meer gedetailleerd plan zullen de financiën inzichtelijk worden gemaakt. Als gemeente hebben wij de bestemmingsreserve voor Hart van Muntendam beschikbaar. In de reserve zit een bedrag van € 1.063.316.

In het verleden is een reserve gevormd ter hoogte van de boekwaarde van het voormalige gemeentehuis (onderdeel van Reserve Huis van Cultuur en Bestuur). Deze reserve is nog steeds beschikbaar.

Vanuit het scholenprogramma zijn er middelen beschikbaar voor een investering in een multifunctioneel gebouw. Het exacte bedrag zal in de komende periode bepaald worden.

Uit de Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden is door de provincie een subsidie toegekend van € 250.000. Deze subsidie is nog steeds beschikbaar voor planrealisatie. Ook hebben we een vooraankondiging gedaan voor een bijdrage uit de Regiodeal Oost Groningen. Tijdens de verdere planuitwerking zal de aanvraag worden geconcretiseerd.

Dit ontslaat ons uiteraard niet van onze verplichting om te bezien of er nog meer subsidies te verwerven zijn. Om de kansen op het verwerven van externe middelen te vergroten hebben we uiteraard wel een plan nodig.

Tot slot, als de financiën inzichtelijk zijn en er ontbreken nog middelen, dan zal toch dekking gevonden moeten worden; in de zoektocht zal onder andere gekeken worden naar de inzet van eventueel beschikbare middelen uit het NPG.

Betrokkenheid inwoners Muntendam:

Het vlekkenplan is besproken met betrokken schoolbesturen en Dorpsraad. Via de scholen raken de MR's betrokken bij de planvorming. Het vlekkenplan zal verder worden besproken met eigenaren, gebruikers en omwonenden van het dorps huis en centrumgebied. Door nu actief naar buiten te treden met het vlekkenplan is er ruimte voor inbreng van eenieder die dat wenst te geven. Tot slot zal er formeel bezwaar en beroep mogelijk zijn in de benodigde bestemmingsplanwijzigingsprocedure en/of vergunningverlening. Maar er ligt het voornemen om de uitwerking van het vlekkenplan samen met inwoners van Muntendam te doen.

Korte termijn acties:

- Een informatieavond voor het dorp wordt gepland.
- Opdracht geven om een programma van eisen op te stellen voor het multifunctioneel gebouw;
- In overleg met dorps huis en dorps huisgebruikers tijdelijke huisvesting onderzoeken;
- Samen met het dorp werken aan de invulling van beheer en exploitatie van het nieuw te realiseren dorps huis;
- Het vlekkenplan uitwerken met alle betrokkenen;
- Een totaal-financieel overzicht maken van de investeringen in gebouwen, schoolomgeving, openbare ruimte, grondaankoop of grondruil, boekwaarden, plankosten, etc., ofwel van alle kosten. Uiteraard hoort daar een overzicht bij van beschikbare en mogelijke dekkingsmiddelen. Daardoor ontstaat inzicht in een eventueel tekort;
- Subsidieaanvragen doen waar mogelijk en kansrijk;
- Voorbereiden van ruimtelijke procedures.

Planning:

Zodra alle financiën inzichtelijk zijn, komt er een raadsvoorstel om de benodigde middelen beschikbaar te stellen. Wij streven naar begin 2022. Ondertussen wordt het vlekkenplan uitgewerkt en geconcretiseerd. Daar waar geen bestemmingsplanwijziging nodig is zou in 2022 gestart kunnen worden (zoals gedeeltelijke sloop, upgrade en verduurzaming voormalige gemeentehuis).

Voor de realisatie van het multifunctioneel gebouw wordt dit najaar een programma van eisen opgesteld en zal aansluitend een architect worden geselecteerd om een ontwerp te maken. In de loop van 2022 zullen het dorps huis en de gebruikers moeten verhuizen naar passende tijdelijke huisvesting. Daarna volgt sloop. Vanwege benodigde vergunningen, bestek, aanbesteding, etc. lijkt 2023 het jaar te worden dat de schop de grond in kan.

Waar strijdigheid is met het geldende bestemmingsplan zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht. Voor de realisatie van het multifunctioneel gebouw, de gewenste woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte lijkt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In 2022 zal de procedure moeten starten; de raad zal uiteindelijk voorgesteld worden

het bestemmingsplan vast te stellen.

Schriftelijke vragen fractie van Groen Links:

De meeste vragen zijn hiervoor al beantwoord. Toch een tweetal aanvullingen:

- In Muntendam zijn meerdere locaties beschikbaar voor herontwikkeling en/of herinvulling. Het betreft gemeentelijke, maar ook particuliere locaties. Het is wenselijk om als vervolg op het centrumplan een samenhangende visie te maken waarbij alle beschikbare locaties worden voorzien van een toekomstplan. Er zijn dus geen locaties buiten beeld, maar in de fasering ligt prioriteit bij het centrumplan;
- De gemeenteraad van de voormalige gemeente Menterwolde heeft het centrumgebied (rond voormalig gemeentehuis) aangewezen als locatie voor de realisatie van een MFA om te komen tot een sterk dorpshart, waarbij Onderwijs, Ontmoeten en Sporten worden geclusterd (zie raadsbesluit 30 november 2017). Uit een tussentijds uitgevoerd onderzoek van KAW blijken andere locaties niet geschikt of niet beschikbaar. Nu we reuzenstappen kunnen zetten, lijkt ons een nieuwe pas op de plaats voor nieuw locatieonderzoek niet wenselijk.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Gemeentesecretaris