

Gebiedsvisie

't Zandt

Natuurlijk
Loppersum!



GEMEENTE
LOPPERSUM



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Gebiedsvisie	3
2. Van waarde	4
2.1 Identiteit van 't Zandt: woondorp met een vitale dorpsgemeenschap	4
2.2 Waarden van 't Zandt	4
3. Randvoorwaarden en de onbekende toekomst	5
4. De bekende toekomst; het versterkingsprogramma	6
Toekomstbestendig onderwijs	6
Transformatie en krimp in de woningvoorraad	6
Ondersteunen particuliere eigenaar en bescherming karakteristieke panden	7
Wisselwoningen en transformatie	8
Ondersteuning eigen initiatief	8
Kwaliteit in openbaar gebied	9
Vitale dorpsgemeenschap, sterke sociale structuur en rol van het dorpshuis	9
5. Een aanzet tot uitvoering	10
Kaart gebiedsvisie 't Zandt	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 stelde de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) het eerste meerjarenprogramma (MJP) op onder de titel Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen. Een programmatische aanpak gericht op veiligheid en een kansrijke toekomst voor Groningen en de Groningers. De gebiedsgerichte aanpak van de versterkingsopgave vormt een wezenlijk onderdeel van de uitvoering van het MJP. De aanpak is gebiedsgericht vanuit de overtuiging dat de uitvoering meer moet zijn dan het objectgericht versterken van gebouwen. Uiteraard gaat het primair om versterken en daarmee om het bieden van veiligheid. Maar waar versterking aan de orde is kan tegelijkertijd worden gekeken of deze te koppelen is aan andere doelstellingen zoals nieuwe ontwikkelingen, inzichten en wensen op het gebied van onderwijs, leefbaarheid, krimp, erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en energie. Door de opgave gebiedsgericht te benaderen ontstaat de kans de koppeling tussen versterking en andere doelstellingen niet alleen per pand maar ook voor een dorp of wijk als geheel te maken.

In het MJP zijn in twee rondes de prioritaire gebieden aangewezen. In de gemeente Loppersum is gestart in 't Zandt en het dorp Loppersum en in Stedum en Middelstum. De NCG heeft een projectstaf aangesteld met als kerntaak het opstellen en uitvoeren van een Gebiedsversterkingsplan. Hierin wordt primair de versterkingsopgave in beeld gebracht. De gemeente wordt van harte uitgenodigd haar visie op het betreffende dorp in te brengen. De combinatie van beide vormt de basis voor een uitvoering in concrete projecten waarin meerdere doelen worden gediend.

1.2 Gebiedsvisie

Voor u ligt de gebiedsvisie voor het 't Zandt¹. Dit is een document met een tweeledig karakter. Koersvast in die zin dat het voortbouwt op gemaakte keuzes en bestaand beleid. Maar ook adaptief en in staat om in te spelen op veranderingen. Geen visie gevat in eindbeelden maar een goede basis om te vertrekken, de route te bepalen en van richting te veranderen als de omstandigheden daar aanleiding toe geven.

De gebiedsvisie is daarbij een kader dat in beeld brengt wat de eigenheid en identiteit van Loppersum is, wat de waarden van het dorp zijn. Deze waarden dragen de eigenheid en vragen erom gehandhaafd en benut te worden als ontwikkelingen, kansen of bedreigingen zich voordoen; ze vormen het vertrekpunt. Door deze waarden in algemene zin te vangen in randvoorwaarden geven ze houvast voor de onbekende toekomst; het plaatsen van de ontwikkeling die nog niet was voorzien, het benutten van de kans of het opvangen van de bedreiging die nog niet wordt vermoed.

Hiermee biedt het ook het vertrekpunt om de meer bekende toekomst tegemoet te treden. De versterkingsopgave is hierin uiteraard de rode draad; deze raakt het gehele dorp en ieder pand en iedere inwoner krijgt ermee te maken. Er zijn nu al situaties waar met de versterkingsopgave ook uitdagingen en kansen zichtbaar worden. Deze komen ook aan bod waarbij de gemeentelijke ambitie wordt verwoord.

Bij dit alles wordt gebruik gemaakt van bestaande documenten; de dorpsvisie van 't Zandt, het Woon- en Leefbaarheidsplan, programma leefbaarheid 't Zandt op de kaart! (inclusief uitvoeringsprogramma, het toolboek pionierdorpen Loppersum, de Visie op de gebouwde omgeving, het Milieubeleidsplan (ambities ten aanzien van de duurzaamheid), de Sportnota, de bestemmingsplannen en beleidsuitgangspunten voor bijvoorbeeld de openbare ruimte). Deze gebiedsvisie heeft nadrukkelijk niet tot doel alles wat gezegd is opnieuw te zeggen of elk denkbaar onderwerp even uitvoerig te behandelen. Wel is het van belang de kern te vatten en deelthema's op basis van relevantie en urgentie te beschouwen. Als houvast; letterlijk om te behouden wat van waarde is. En als basis voor handelen op het moment dat veranderingen zich aandienen.

Kortom; in het onderstaande komen achtereenvolgens de waarden en de randvoorwaarden aan bod en werpen we een blik op de onbekende en de bekende toekomst.

1) De visie richt zich voor nu enkel op het dorp 't Zandt omdat de NCG daar is begonnen. Als deze inzet zich verder verbreedt zal de gebiedsvisie volgen. De lokale stuurgroep MJP heeft de voorkeur uitgesproken om vanuit het versterkingspunt in 't Zandt het gehele grondgebied van de voormalige gemeente 't Zandt te bedienen

2. Van waarde

Identiteit van 't Zandt: woondorp met een vitale dorpsgemeenschap

Het Woon- en leefbaarheidsplan beschrijft: 't Zandt is een woondorp waar het prettig wonen en leven is ondanks een beperkt aantal voorzieningen. Het dorp kent ongeveer 30 verenigingen en heeft een dorpshuis met actief beheer en bestuur. Er is een sportveld, ijsbaan en een manege. De openbare basisschool (De Zandplaat) werd onderdeel van de netwerkschool Loppersum Oost; een samenwerking tussen een aantal plattelandsscholen in de gemeente gericht op behoud van kwalitatief goed onderwijs in de dorpen. Verder heeft het dorp een kerk, een winkel en kent het een relatief groot aantal mensen die een bedrijf aan huis hebben.

't Zandt stamt uit de 14e eeuw en is ontstaan na inpoldering van de Fivelboezem. De zandrug waarop het dorp is ontstaan is niet alleen bepalend geweest voor de naam maar zeker ook voor de structuur van het dorp. Het lint van de Hoofdstaat is hiervan het zichtbare bewijs. 't Zandt telt ongeveer 800 inwoners.

De weidsheid van het Hogeland is onder handbereik en vanuit bijna elke plek in het dorp direct zichtbaar en beleefbaar. Het dorp is rijk aan monumenten en karakteristieke bebouwing zowel in het lint als in de vorm van boeren erven met bebouwing in de directie omgeving. De openbare ruimte wordt de komende jaren fasegewijs fors onder handen genomen. De uitvoering van de eerste fase is begin 2017 gestart en kenmerkt zich als kwalitatief hoogwaardig en passend bij de historische karakteristiek van het dorp.

De afgelopen jaren is veel tijd en energie gestoken in de sociale cohesie en onderlinge verbanden. Dit heeft als gevolg gehad dat de dorpsgemeenschap de afgelopen jaren sterker en hechter geworden is ondanks de bedreigingen van krimp, vergrijzing en ontgroening. Het dorp en dorpsbelangen is actief in woord en daad om het dorp leefbaar te houden. De gemeente Loppersum ondersteunt hierbij. Dit heeft tot een uitvoeringsprogramma met initiatieven geleid op het gebied van recreatie en toerisme, economie, welzijn/zorg, onderwijs, sport, wonen, verkeer en openbare ruimte. Ook is de energiecoöperatie Zonnedorpen opgericht om het dorp energieneutraal en -bewust te maken.

2.2 Waarden van 't Zandt

Gecomprimeerd leidt het voorgaande tot de volgende waarden die bepalend zijn voor 't Zandt:

- het oude lint langs de Hoofdstraat met het monumentencluster rond de kerk
- de villa's en beeldbepalende panden (karakteristieke en monumenten)
- boerderijen op 'loop'afstand, direct verbonden met het dorp
- groen en ruimte: groene linten en groene structuur (oude dijk) als dooradering van het dorp
- beleefbaar landschap onder handbereik (landschap zichtbaar vanuit het dorp/sterke verwevenheid dorp en buitengebied en via dorpsommetjes)
- aantrekkelijk voor recreanten zoals wandelaars en fietsers (dorpsommetje en vlie de fleur)
- beperkte maar cruciale voorzieningen (o.a. school, dorpshuis, kerkgebouw Agora en busverbinding)
- een vitale dorpsgemeenschap (verenigingen en eigen initiatief) met een sterke sociale cohesie en met een actieve houding ten opzicht van krimp

3. Randvoorwaarden en de onbekende toekomst

De waarden van 't Zandt zijn benoemd. Voor de gemeente staan deze voorop: ze maken 't Zandt tot het dorp dat het is en zijn het (letterlijk) waard om voor te staan en te behouden. De gemeente zet zich daar voor in en zal vanuit dit perspectief reageren op het handelen van anderen. Om daar richting aan te geven zijn de waarden doorvertaald naar randvoorwaarden. Niet in termen van eindbeelden of een heldere stip aan de horizon maar wel als houvast en streven.

- De woningvoorraad volgt de demografische trend; minder en ook anders, levensloopbestendig en energiezuinig; 't Zandt als goede woon- en leefplek voor jong en oud.
- Het dorp is een gemeenschap waar kinderen kunnen opgroeien tot gezonde volwassenen die gelijke kansen hebben op welzijn en een gezonde levensloop. Goed bereikbare gezondheidszorg en sterke informele zorg-netwerken zijn hierbij van groot belang.
- Elke ontwikkeling levert naar vermogen een bijdrage aan het meer energieneutraal maken van het dorp.
- Voor (nieuwe concepten van) wonen, werken en recreatie biedt het dorp de ruimte. Alles wordt in het werk gesteld de cruciale voorzieningen als de school en het dorpshuis in stand te houden.
- het hart van het dorp (rond het monumentencluster, T-structuur Hoofdstraat/Molenweg) is een visitekaartje; dit vraagt om nieuwe initiatieven voor beschikbare panden en kwalitatief goede inpassing en vormgeving van nieuwe ontwikkelingen, zowel ten aanzien van de openbare ruimte als het gebouw/gebouwde omgeving. Geen gat zonder plan.
- Bij alle ontwikkelingen of aanstaande ontwikkelingen; participatie volgens het Lopster model. Dus zowel overheids- als burgerparticipatie. De gemeente ondersteunt het eigen initiatief en draagt zo bij aan een sterke en vitale gemeenschap.
- In algemene zin biedt 't Zandt de ruimte om van elke bedreiging als gevolg van de gaswinning een kans te maken vanuit de gedachte van de beleidsenclave; bestaande beleidsuitgangspunten en beperkingen zijn het vertrekpunt maar mogen in dit verband ter discussie worden gesteld. Met andere woorden; bestaande (beleids) uitgangspunten mogen ter discussie worden gesteld als zich een kans voordoet.

4. De bekende toekomst; het versterkingsprogramma

De waardering van 't Zandt en de geformuleerde randvoorwaarden laten zien wat het dorp de moeite waard maakt en hoe de opstelling en houding is als ontwikkelingen zich aandienen. Bij alles wat onzeker is, zijn er twee zekerheden. De eerste is dat de uitgezette koers in het 'programma leefbaarheid 't Zandt op de kaart!' en het bijbehorende uitvoeringsprogramma een blijvend belangrijke rode draad vormt. Daarbij komt als tweede dat de versterkingsopgave het hele dorp raakt en dat ieder pand en iedere inwoner ermee te maken krijgt. Hoe kan de versterkingsopgave worden gekoppeld aan andere doelen en kan van een bedreiging een kans worden gemaakt?

Om de versterkingsopgave te kunnen koppelen aan andere doelstellingen is het van belang zicht te krijgen op de hiervoor kansrijke situaties. Het kan gaan om een bestaande doelstelling voor een plek waar versterkt gaat worden. Het kan ook zijn dat de aanstaande versterking een heroverweging van doelstellingen nodig of mogelijk maakt.

Hoe dan ook, voor de gemeente Loppersum zijn de volgende uitgangspunten in algemene zin leidend wat betreft de versterking; **veiligheid eerst, bewoners voorop en verzilveren van koppelkansen waar het kan.**

Bij het beschouwen van mogelijke kansen zijn verder twee zaken bepalend. Allereerst de versterkingsopgave zelf. Naarmate de versterking ingrijpender en omvangrijker wordt neemt de kans toe op gebiedsgerichte oplossingen waarmee meerdere doelen en belangen kunnen worden gediend. De eerste uitkomsten laten zien dat het ingrijpend en omvangrijk zal zijn; alle tot dit moment geïnspecteerde woningen ongeacht type, plaats en onderzoeksmethode moeten worden versterkt. Een tweede daarmee samenhangende voorwaarde is dat de middelen voor versterking niet alleen ingezet moeten kunnen worden voor de versterking van het bestaande pand maar ook voor herontwikkelingen (op de plek zelf of elders in het dorp) als alternatief.

In het onderstaande wordt dit concreet gemaakt voor zover het nu kan worden voorzien en worden de gemeentelijke ambities benoemd.

Toekomstbestendig onderwijs

Het scholenprogramma en de uitwerking voor het dorp 't Zandt is een goed voorbeeld van een verzilverde kans. De Zandplaat is zoals gezegd onderdeel geworden van een Netwerkschool. Deze samenwerking zet in op behoud van kwalitatief onderwijs in het dorp. Het schoolgebouw zal bouwkundig worden versterkt. Al met al is het resultaat een aardbevings- en toekomstbestendige school. Daarbij wordt niet alleen het gebouw maar ook het schoolplein aangepakt. Doel is een innovatief en duurzaam plein dat niet alleen een functie heeft voor de school maar tevens als huiskamer voor het dorp dient. Het plein in 't Zandt dient mede als pilot om vervolgens binnen en buiten de gemeente als voorbeeld te fungeren. Voor de realisatie is inmiddels een aanvraag om een bijdrage vanuit het leefbaarheidsprogramma 'Kansrijk Groningen' gedaan.

Ambitie gemeente: wij zetten ons in voor een duurzaam en toekomst- en aardbevingsbestendige school in 't Zandt. Daarbij wordt het plein niet alleen een plek voor de school maar een huiskamer voor het dorp en een voorbeeld voor andere scholen binnen en buiten de gemeente.

Transformatie en krimp in de woningvoorraad

Wat de woningvoorraad betreft staat 't Zandt voor de opgave de gevolgen van de krimp, vergrijzing en ontgroening op te vangen. Er is leegstand en de woning- en leefkwaliteit laat hier en daar te wensen over. Uiteindelijk zal de woningvoorraad moeten afnemen en is het zaak in te spelen op nieuwe woonwensen met als houvast; krimpen van buiten naar binnen zodat de hoofdstructuur (Hoofdstraat/Molenweg) zo sterk en aantrekkelijk mogelijk blijft. Daarbij zijn er kansen om ook de van oudsher al sterke verwevenheid van het dorp met haar omgeving te verbeteren. Een herkenbare groenstructuur die het dorp verankert aan haar omgeving kan nieuwe kwaliteit geven.

Hierover zijn en worden met de corporaties afspraken gemaakt voor wat betreft de huurvoorraad. De eerste fase van de versterkingspilot van de corporaties heeft laten zien dat met het versterken van bestaande huurwoningen wel een koppeling op het vlak van energie en duurzaamheid is gemaakt maar niet wat betreft levensloopbestendigheid of wooncomfort. Het is dezelfde verouderde woning in een nieuwe, stevige jas. De gemeente zou graag zien dat met de versterking van de huurvoorraad ook de transformatie in de voorraad wordt bereikt. Ze wil hiervoor samen met de corporaties de voorwaarden scheppen.

Om dit voor 't Zandt concreet te maken heeft de gemeente samen met NCG en Woongroep Marenland een eerste voorbeeld doordacht en uitgewerkt (business case 't Zandt). Hierin worden de mogelijkheden verkend om herstructurering en transformatie te koppelen aan de versterkingsopgave door de versterkingsmiddelen hiervoor in te zetten. Algemene eerste conclusie is dat voor deze koppeling zeer goede en haalbare mogelijkheden bestaan. Dit vraagt om concrete uitvoering en besluitvorming. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw plaatsvindt voordat wordt gesloopt. Dit zorgt ervoor dat mensen in 't Zandt kunnen blijven wonen. Dit kan worden gerealiseerd door bij voorrang de (her)invulling van de kavels Hoofdstraat 49 en 51 ter hand te nemen. De stedenbouwkundige verkenningen hiervoor zijn inmiddels afgerond.

Ambitie gemeente: in algemene zin de versterking koppelen aan het realiseren van een kwalitatieve en kwantitatieve transformatie in de woningvoorraad, waarbij levensloopbestendigheid en duurzaamheid wordt meegenomen.

Meer specifiek de uitvoering van de business case 't Zandt door aan de Hoofdstraat nieuwe levensloop- en aardbevingsbestendige woningen te realiseren als alternatief voor het versterken van alle bestaande geïnspecteerde woningen.

Ondersteunen particuliere eigenaar en bescherming karakteristieke panden

Naast de huurwoningen zullen ook de particuliere woningen vanaf 2017 in toenemende mate van een analyse en versterkingsaanpak worden voorzien. Uiteraard is het allereerst aan de eigenaar te bepalen hoe de versterking wordt uitgevoerd en welke eigen wensen tegelijkertijd gerealiseerd kunnen worden. De rol van de gemeente is in deze gevallen beperkt tot die van vergunningverlener. Deze betrokkenheid kan toenemen in die gevallen waar tot sloop en nieuwbouw wordt besloten. Vanuit de vastgestelde gemeentelijke 'visie op gebouwde omgeving' komt het adagium 'geen gat zonder plan'. Met andere woorden; als sloop uiteindelijk aan de orde is moet nagedacht zijn over wat er met de betreffende plek gaat gebeuren. Hierbij geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de huurvoorraad; versterk waar mogelijk de hoofdstructuur.

Waar het een karakteristiek pand betreft is de inzet in eerste instantie gericht op behoud. Om hiervoor ook een planologische basis te leggen heeft de gemeente een inventarisatie naar karakteristieke panden en gebieden uitgevoerd en is een beschermend bestemmingsplan in voorbereiding. De karakteristieke panden en monumenten in 't Zandt staan eveneens opgenomen op de bij deze gebiedsvisie behorende kaart. In dit verband past het onderzoek naar de herbestemming van het monument Hoofdstraat 45. Dit wordt bij voorrang opgepakt en uitgewerkt omdat het behoud uiteindelijk afhankelijk is van zinvol gebruik. Hiertoe is inmiddels opdracht verleend voor een exploitatie- en haalbaarheidsstudie.

In alle gevallen geldt dat waar de kwaliteit zodanig te wensen overlaat dat versterking niet reëel is sloop en (al dan niet) herontwikkeling aan de orde. De gemeente staat de eigenaar met raad en daad ter zijde over de herinvulling van de bestaande plek of ontwikkeling van een andere plek in het dorp. Daarbij wil ze inwoners specifiek helpen en faciliteren als het gaat om verduurzaming. Dit gebeurt door lokale initiatieven als Zonnedorpen te ondersteunen en door na te denken over een gemeentelijk Energieloket waar mensen met concrete vragen terecht kunnen.

Ambitie gemeente: Wij willen dat particuliere eigenaren waar nodig goede ondersteuning krijgen bij het verduurzamen en het toekomst- en aardbevingsbestendig maken van hun bestaande of nieuwe woning. Wij staan de eigenaren met raad en daad terzijde om hun initiatief op een toegankelijke manier te faciliteren en te begeleiden van idee tot succes. Voor monumenten en als karakteristiek aangewezen panden is het streven in eerste instantie gericht op behoud.

Wisselwoningen en transformatie

De NCG voorziet of laat voorzien in wisselwoningen die ingezet kunnen worden tijdens het uitvoeren van de versterkingsmaatregelen. Vanuit de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente is hierbij een aantal opmerkingen te maken. De gemeente stelt als voorwaarde dat de inwoners in hun eigen sociale context kunnen blijven wonen als ze voor langere tijd hun eigen huis moeten verlaten. Waar mogelijk pleit de gemeente voor de bouw van permanente woningen die na als wisselwoning dienst te hebben gedaan onderdeel van de reguliere woningvoorraad kunnen worden.

Voor 't Zandt geldt een verbijzondering op dit uitgangspunt. Waar mogelijk wil de gemeente leegstaande woningen in het centrum van het dorp bij voorrang versterken om deze als wisselwoning of als vervangende woning in te kunnen zetten. Hierbij kunnen ze eveneens een rol vervullen in de transformatie van de woningvoorraad. Voor 't Zandt betekent dit concreet dat hiervoor locaties in de hoofdstructuur van dorp in aanmerking (kunnen) komen. De gemeente zal deze randvoorwaarde voor de versterkingsopgave op korte termijn samen met de NCG uitwerken.

Ambitie gemeente: een bij 't Zandt passend voorstel voor de benodigde wisselwoningen. Waar mogelijk worden bestaande locaties en/of gebouwen benut als wisselwoningen of worden deze als vervangende woning aangeboden. Keuzevrijheid van onze inwoners staat voorop zolang de veiligheid niet in het geding is. Inwoners moeten in hun eigen sociale omgeving tijdelijk gehuisvest kunnen worden.

Ondersteuning eigen initiatief

Waar het dorp op eigen benen kan en wil staan maar af en toe een beetje hulp nodig heeft is de gemeente bereid deze te bieden. Zo is er onlangs een dorpsinitiatief ontstaan ten aanzien van een nieuwe invulling voor de voetbalvelden. Een ander specifiek voorbeeld is de energiecoöperatie Zonnedorpen. Doel van de coöperatie is om onder andere 't Zandt energieneutraal te maken en onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen en met name los te komen van het gebruik van aardgas. De gemeente staat de corporatie ter zijde bij de plannen voor het ontwikkelen van een zonneweide bij het dorp. De vergunningverlening hiervoor is in een vergevorderd stadium. In algemene zin bevordert de gemeente collectieve, gezamenlijke energieoplossingen naast individuele, object-gerichte projecten.

Ambitie gemeente: wij faciliteren en participeren graag waar een dorpsinitiatief dit nodig heeft. Specifiek op het vlak van energie hanteren wij de randvoorwaarde dat alle (gebouwde) initiatieven naar vermogen een bijdrage leveren aan een gemeente die vrij is van het gebruik van fossiele energiebronnen in 2030.

Kwaliteit in openbaar gebied

Bij de uitvoering van de versterkingsmaatregelen wordt waar nodig en aan de orde werk met werk gemaakt door ook de openbare ruimte onder handen te nemen. Deze aanpak geldt voor de gebieden buiten de bekende herinrichtingsplannen. Om te bepalen welk gebied voor welke aanpak aanmerking komt is een afwegingskader opgesteld². De uitkomst kan variëren van groot onderhoud en herinrichting tot herstel van aangerichte schade. Alles in overleg met de omwonenden. De eerste fase van de reeds geplande herinrichting is onlangs gestart (Hoofdstraat/Molenweg bij het torenplein). Fase 2 en 3 volgen aansluitend.

Ambitie gemeente: wij maken werk met werk zodat het openbaar gebied in overleg met de omwonenden van de noodzakelijke en gewenste aanpak wordt voorzien.

Vitale dorpsgemeenschap, sterke sociale structuur en rol van het dorpshuis

Inmiddels is in alles duidelijk welke impact de gevolgen van de gaswinning heeft op de inwoners van het gebied en zeker op de inwoners van de gemeente Loppersum. Voor zover de gevolgen nog abstract of niet tastbaar waren, worden deze dat zeker op het moment dat het om de versterking van de eigen woning gaat. Dit vraagt om begeleiding en een proces waarin oog is voor de menselijke maat en de specifieke wensen en behoeftes van de mensen. Het vraagt ook om een proces waar oog is voor de sociale samenhang in de straat, de buurt en uiteindelijk het hele dorp. Op het behoud van deze sociale samenhang zal dan ook meer ingezet gaan worden. Kernwoorden hierbij zijn; invloed op de eigen situatie en zoveel mogelijk duidelijkheid. Duidelijkheid over bijvoorbeeld het versterkingsproces op zich, over rollen en verantwoordelijkheden, over beschikbare informatie en over wat wel en niet kan. Dit is uiteraard de primaire taak van de NCG maar de gemeente voelt hierin een sterke en eigen verantwoordelijkheid.

Het dorpshuis vervult een centrale plek in het dorp als ontmoetingsruimte en is daarmee een cruciale voorziening in de sociale structuur. Deze functie moet in stand gehouden worden. Indien versterking van het huidige pand niet mogelijk is of te complex blijkt, wordt verplaatsing een serieuze optie. In dat geval wordt bij de school of het monumentencluster gezocht naar een nieuwe plek.

Ambitie gemeente: wij stellen in alles onze inwoners voorop. We monitoren de sfeer in het dorp en sturen daarop. Naast inzet op het versterkingsprogramma is inzet op het behoud van de sociale samenhang van belang. We bieden inwoners individueel of samen met hun burens ondersteuning om deze periode ook mentaal staande te blijven. Daarnaast zullen wij blijvend aandacht vragen voor een goede, heldere en navolgbare informatieverstrekking. Daarin zijn wij altijd bereikbaar en aanspreekbaar.

Het dorpshuis is cruciaal voor de sociale structuur en moet behouden blijven. Op de bestaande plek in versterkte vorm of, indien niet mogelijk/gewenst, als onderdeel van de school of het monumentencluster. De functie van Agora moet eveneens behouden blijven voor het dorp.

²) Zie hiervoor de afzonderlijke bijlage 'memo afwegingskader Openbare Ruimte en versterkingen'

5. Een aanzet tot uitvoering

Het gebiedsversterkingsplan heeft zoals gezegd tot doel de versterkingsopgave in beeld te brengen en waar mogelijk te koppelen met andere doelstellingen zodat op basis daarvan tot uitvoeringsprojecten kan worden gekomen. De gebiedsvisie legt daarvoor de algemene basis voor het aanbrengen van die koppelingen. Resultaat: een uitvoeringsparagraaf in het gebiedsversterkingsplan met concrete, op uitvoering gerichte projecten voor 2017 in de gebieden waar de inspecties zijn uitgevoerd. Aangezien de aard en omvang van de versterkingsmaatregelen op dit moment niet bekend zijn is het benoemen van projecten een onzekere zaak. Een eerste basis wordt in het onderstaande benoemd.

Van belang is om de gedachte uit de business case 't Zandt concreet uit te voeren en waar mogelijk te herhalen voor vergelijkbare gevallen. Concrete eerste stap is de herontwikkeling van de kavels hoofdstraat 49 en 51 tot 6 nieuwe levensloop- en aardbevingsbestendige woningen. Dit betekent dat een deel van de geïnspecteerde huurwoningen niet wordt versterkt maar gesloopt en de versterkingsmiddelen alternatief worden ingezet. Aangezien het hier niet alleen om huurwoningen gaat moet hetzelfde gesprek gevoerd worden met de particuliere eigenaren. Afhankelijk van de keuze van de eigenaar kan ook daar sloop en nieuwbouw (elders in het dorp) of uitruil naar bestaande te koop staande woningen worden uitgewerkt. Indien de uitkomsten van inspectie en engineering hier aanleiding toe geven kan deze denkwijze voor meer woningen en plekken gaan gelden. Het is daarom van belang ook snel zicht te krijgen op andere potentiële plekken in de hoofd structuur die hiervoor in aanmerking komen.

Waar besloten wordt de bestaande (huur)woningen te versterken is er de kans de werkzaamheden te combineren met onderhoud dan wel renovatie gericht op de woonkwaliteit en woonwensen. Dit om te voorkomen dat het effect meer is dan een oude woning in een nieuwe jas. Dit vraagt overleg met Woongroep Marenland en inzet van middelen uit het Woon- en Leefbaarheidsplan en Gronings gereedschap voor de particuliere sector.

Zoals aangegeven is met de eerste fase van de herinrichting gestart rond de kruising Hoofdstraat/Molenweg ter hoogte van het torenplein. De bewoners zijn en blijven betrokken bij de uiteindelijke inrichting van het dorp. Dit geldt ook voor de gebieden waar de versterking dit jaar gaat plaatsvinden. Start van het proces moet in nauwe afstemming met de individuele gesprekken over de eigen woning. Ook biedt het de gelegenheid de mensen op mentaal en sociaal vlak te ondersteunen en te investeren in de onderlinge relaties en verbanden. Er is ondersteuning in het dorp voor bewonersinitiatieven vanuit opbouwwerk aanwezig. Inwoners kunnen hier terecht met ideeën en worden gestimuleerd om vanuit eigen kracht ideeën te realiseren. Dit gaat in nauwe samenwerking met de gemeente. Er komen daarnaast bijeenkomsten voor inwoners die hun verhaal kwijt willen of last hebben van sociaalpsychische problematiek.

Bovenstaande geeft houvast om voor 't Zandt de eerste fase van inspecties en engineering koppelingen te maken met de versterkingsmaatregelen en concrete projecten te definiëren. Dit kan pas in volle omvang nadat de versterkingsmaatregelen per woning(type) bekend zijn.

GEBIEDSVISIE 'T ZANDT

11 mei 2017



- | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| Hoofdwegenstructuur | Boerderijen op loopafstand dorp | Voetpaden - dorpsommetje | Schoolplein huiskamer dorp |
| Hoofdwaterstructuur | Tracé oude dijk | Zicht van en naar dorp en landschap | |
| Karakteristiek bebouwingslint | Monumentencluster rond kerk- hart van het dorp | Voorzieningen | |
| Groene plekken in de kern | Karakteristieke panden | Koppeling (oude) sportveld met dorpslint | |
| Bossen | Rijksmonumenten | Dorpscamping | |





GEMEENTE
LOPPERSUM

Gemeente Loppersum
Postbus 25
9919 ZG Loppersum
Telefoon: 0596 - 548200
gemeente@loppersum.nl
www.loppersum.nl