

proces

Proces

Het gemeentebestuur vindt het van belang dat de bevolking, organisaties en ondernemers betrokken zijn bij de toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is in februari 2006 een klankbordgroep opgericht en geïnstalleerd door burgemeester Verstegen. Over de inhoud van de conceptvisie en over de aantal malen intensief gesproken met de klankbordgroep.

Om de inwoners te informeren en uit te nodigen om te reageren is op 17 mei 2006 een samenvatting van de conceptvisie in 't Bokkeblad gepubliceerd. Samen met de klankbordgroep is op 23 mei 2006 een informatieavond georganiseerd. Bewoners van de gemeente Slochteren konden vragen stellen, reageren op de plannen en input leveren.

De klankbordgroep heeft de reacties die tijdens en na de informatieavond zijn binnengekomen besproken en hierover een advies afgegeven. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de conceptvisie. Om de bewoners te informeren is op 12 juli 2006 een samenvatting van de input, het advies en de wijzigingen in 't Bokkeblad gepubliceerd. In de bijlage is reactienota-input opgenomen.

De Visie is van 4 juli 2006 tot en met 6 september 2006 door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak.

Inspraakreacties zijn verwerkt in de nota Reactie. Commentaar en Wijzigingen (zie bijlage).

Samenstelling klankbordgroep:

De heer K. Huyssoon
 namens NLTO afdeling Slochteren,
 De heer T. Bos
 namens handelsfederatie Slochteren,
 De heer M. Bakker
 namens dorpsbelangen Slochteren,

Vervolg/Uitwerking van de structuurvisie

De structuurvisie heeft een globaal karakter, het geeft het basisconcept en de ontwikkelingsrichting weer voor toekomstige initiatieven. De visie is als het ware een ruimtelijke 'kapstok' voor de ontwikkeling van plannen in de gemeente en draagt bij aan het versterken van het behoud van de bestaande identiteit van de gemeente Slochteren en de belevingswaarde hiervan. Dit betekent dus ook dat, bijvoorbeeld, de aangegeven verkaveling een indicatie is en een principe aangeeft.

Het vervolg op de visie bestaat uit (deel)uitwerking van genoemde ontwikkelingen. Er wordt ingezoomd op de situatie met bijbehorende details. Hierbij wordt ingegaan op concrete

invulling/inrichting en de consequenties. De visie geeft hierin de hoofdlijnen en het toetsingskader weer. In onderstaande paragrafen wordt verder ingegaan op het vervolgtraject. Hierbij wordt ingegaan op uitvoeringsaspecten van de structuurvisie (uitvoeringsparagraaf) en vervolgutwerking in ruimtelijke spelregels en plannen.

uitvoering

Uitvoering

In voorliggende structuurvisie zijn de ambities tot 2025 voor het dorp Slochteren geformuleerd.

Uitgaande van deze ambities is een reeks initiatieven en mogelijke ontwikkelingen in beeld gebracht. Onderwerp van onderstaande paragraaf is uitvoering van de genoemde ontwikkelingen.

Als eerste wordt iets gezegd op de rol van de gemeente Slochteren bij realisatie van ontwikkelingen uit de structuurvisie. Vervolgens wordt ingegaan op financiële aspecten en kostenverhaal. Tenslotte geeft een indicatieve tijdsplanning inzicht in de realisatietermijnen van de ontwikkelingen.

Rol van de gemeente bij ontwikkelingen

De gemeente Slochteren zal een overwegend actieve rol spelen bij realisatie van ontwikkelingen uit de structuurvisie. Deze afweging is ingegeven door onder meer grondposities, wenselijkheid van sturing op ontwikkelingen en winstmogelijkheden. De gemeente heeft een aantal strategische grondposities verworven. Hierdoor kan zij maximale sturing uitoefenen op deze locaties. Verder zijn bepaalde ontwikkelingen, zoals ontwikkeling van het Slochterhavengebied, van dusdanig (maatschappelijk) belang dat de gemeente het voortouw wil nemen bij realisatie.

Financiële paragraaf

Aan de genoemde ontwikkelingen in de visie hangt een prijskaartje. Hoe dit prijskaartje eruit komt te zien hangt van vele factoren af. Het is dan ook lastig om nu al, waar ontwikkelingen zich slechts op hoofdlijnen afspelen, een kostenindicatie te geven. Veel zaken moeten immers nog onderzocht worden en een aantal onderdelen staat voor de langere termijn gepland. Om toch een inschatting te kunnen maken van de mogelijke kosten en opbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingen is een berekening op hoofdlijnen gemaakt, een financiële paragraaf. De financiële paragraaf vormt eveneens de basis voor kostenverhaal.

De uiteindelijke kosten en opbrengsten hangen samen met nadere uitwerking van de in deze Structuurvisie genoemde onderdelen.

In de structuurvisie zijn zes ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, waarvan vier rendabel zijn. Het betreft de lintbebouwing; Slochter Ae (1), Veenlaan (2), Edsersweg (3) en Slochterveldweg (4).

De onrendabele ontwikkelingen zijn de Korenmolenweg (5) en de Slochterhaven (6).

De ondertunneling van de provinciale weg bij de Slochterhaven is niet meegenomen in de berekening. Dit heeft te maken met het feit dat de kosten voor ondertunneling en eventuele subsidiemogelijkheden nog nader onderzocht moeten worden.

Planontwikkelingen

1. Slochter Ae – Ruitenweg: Eenzijdige transparante lintbebouwing aan de westzijde van de Ruitenweg
2. Veenlaan: Transparante dubbezijdig lintbebouwing
3. Edsersweg: Eenzijdige transparante lintbebouwing met geïntegreerde bestaande boerderijen

4. Slochterveldweg: Eenzijdige transparante lintbebouwing met de inpassingsmogelijkheid van een andere functie (boerderij).
5. Korenmolenweg: Aansluiting/uitbreiding bij kleinschalig bedrijventerrein.
6. Slochterhaven: Facelift en upgraden havengebied

De rendabele ontwikkelingen hebben samen een contante waarde van € 2.658.533

Het upgraden van de Korenmolenweg betreft een ruimtelijke ontwikkeling met negatieve contante waarde van € 125.187. In onderstaande tabel wordt het voorgaande weergegeven.

Exploitatieresultaat

Nummer/Plan	Contante waarde
1 Slochter Ae- Ruitenweg	€ 462.000
2 Veenlaan	€ 1.224.000
3 Edsersweg	€ 557.000
4 Slochterveldweg	€ 416.000
5 Korenmolenweg	€ 125.000-

Totaal exploitatieresultaat op CW 1-1-2009 € 2.534.000

De ontwikkeling van de Slochterhaven worden gezien als ruimtelijke ontwikkelingen t.b.v. maatschappelijke doeleinden. De kosten voor deze ontwikkeling bedragen € 753.000-.

De totale som van de ontwikkeling Korenmolenweg en de ontwikkeling Slochterhaven bedraagt € 878.000-, dit bedrag kan worden verevend met de rendabele ontwikkelingen als het wordt opgenomen als ruimtelijke ontwikkeling. In onderstaande tabel is het bovenstaande weergegeven.

Resumé Grondexploitatie	
Totaal rendabele ontwikkelingen	€ 2.659.000
Afdracht ruimtelijke ontwikkelingen	€ 878.000
Resultaat grondexploitatie	€ 1.781.000

De structuurvisie bevat geen kosten die als "bovenplannse" kosten kunnen worden aangemerkt.

Conclusie: De planontwikkelingen zijn financieel haalbaar. Het resultaat van de ontwikkelingen na aftrek van de toerekenbare bovenplannse kosten en de ruimtelijke ontwikkelingen heeft een positief saldo van € 1.781.000,-

*1. Contante waarde: het begrotingsresultaat uitgezet in de tijd, vermeerderd met inflatie en rente en teruggerekend naar 1-1-2009. De uitkomst geeft weer hoeveel het plan nu waard is of, bij een negatief getal, hoeveel er per 1-1-2009 bijgestort moet worden om precies op nul uit te komen in het laatste exploitatiejaar.

Fasering uitbreiding

nieuwe woningen

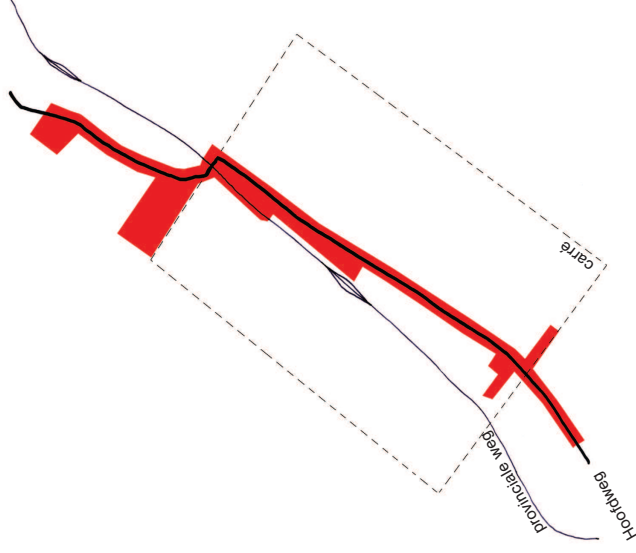
De nieuwe linten worden niet in één keer gebouwd, maar in fasen. Deze visie bestaat een tijdsvak van circa 20 jaar, de uitbreidingsmogelijkheden worden ruimtelijk in beeld gebracht.

In de hiernaast afgebeelde kaartjes wordt aangegeven waar wordt begonnen met de uitbreiding en aan welk tijdsbestek daarbij gedacht kan worden, dit is indicatief.

In de bijlage wordt in de reactienota ingegaan op de herkomst van getallen en termijnen.

Slochterhaven

Voor het Slochterhavengebied wordt een apart uitwerkingsplan gemaakt. De studie 'Slochterhaven' die is opgenomen in de bijlage vormt het vertrekpunt voor planvorming in de Slochterhaven.

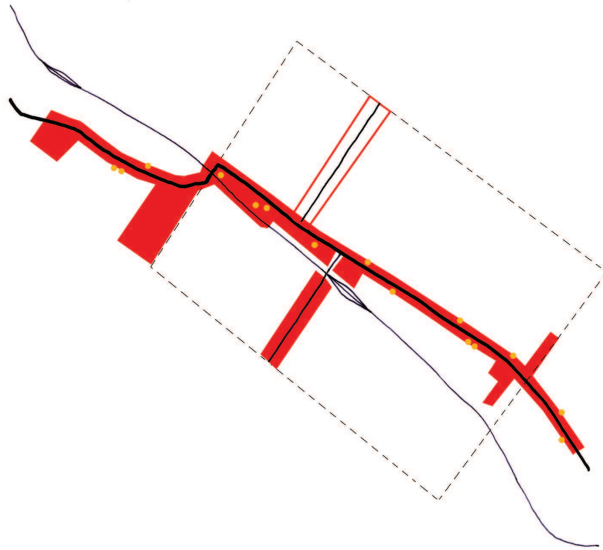


schema slochteren fasering uitbreiding

fase 1

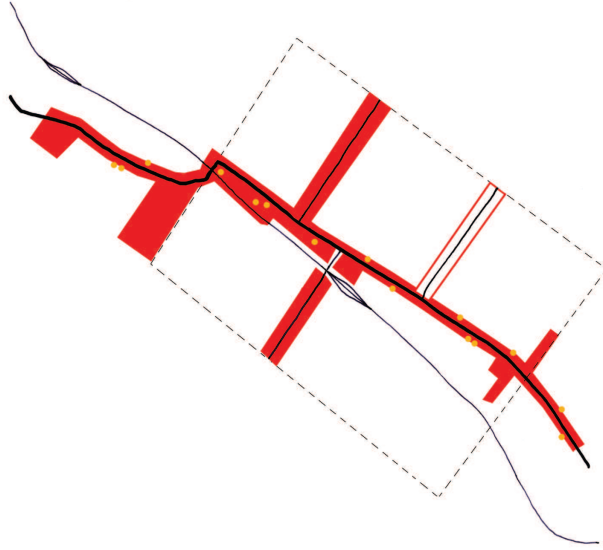
- a. Dorp, waaronder Slochterhavengebied
nu - 2025
circa 60-65 woningen
- b. Veenlaan
2006-2010
circa 50-55 woningen

	onderdeel	aantal woningen
fase 1 t/m 4	Dorp, incl. Slochterhaven	60-65
fase 1	Veenlaan	50-55
fase 2	Slochterveldweg	30-35
fase 3	Edsersweg	25-30
fase 4	Ruitenweg	15-20
	totaal	180-205



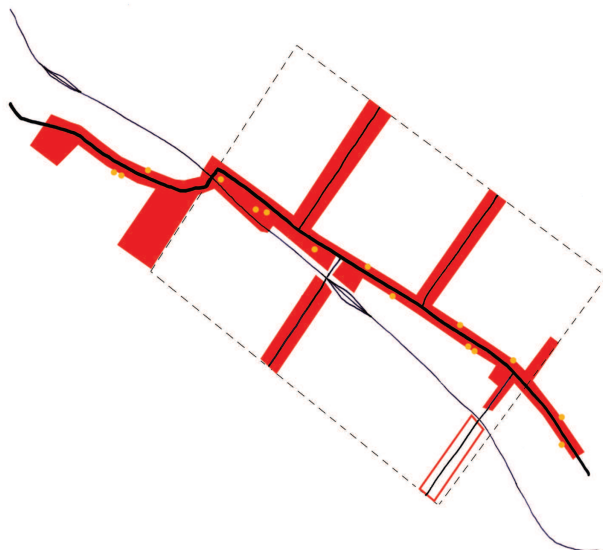
fase 2

- a. **Dorp**
nu - 2025
circa 60-65 woningen
- b. **Slochterveldweg**
2010-2015
circa 30-35 woningen



fase 3

- a. **Dorp**
nu - 2025
circa 60-65 woningen
- b. **Edsersweg**
2015-2020
circa 25-30 woningen



fase 4

- a. **Dorp**
nu - 2025
circa 60-65 woningen
- b. **Ruitenweg**
2020 - 2025
circa 15-20 woningen

Uitwerking in spelregels en plannen

Naast uitvoeringsaspecten wordt voorliggende structuurvisie nader uitgewerkt in spelregels en plannen. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van Beeldkwaliteitsplannen (BKP), stedenbouwkundige verkavelingen, bestemmingsplannen, inrichtingsplannen openbare ruimte ed. Met behulp en inbreng van werkgroepen worden deze documenten opgesteld. Bewoners van de gemeente Slochteren kunnen zo meedenken en discussiëren over de inrichting van de gemeente.

Hieronder volgt een aantal aspecten / onderwerpen die in ieder geval onder uitwerking vallen en aan de orde zullen komen bij de stedenbouwkundige uitwerking:

BKP lint - spelregels bebouwing lint

Om het landschappelijke karakter en doorzichten naar het open landschap te waarborgen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de verkaveling en de bebouwing van de nieuwe linten. Hierin worden spelregels geformuleerd, waar de zich aan moet houden, maar wat wel flexibel is in opzet. Verschillende kavelbreedtes en -lengtes wordt hierin nagestreefd. Maxima aan verkavelingsdichtheid, bouwhoogte, te bebouwen oppervlak et cetera worden hierin opgesteld. Zo ontstaat een gedifferentieerd en ongedingeerd beeld dat past bij het dorps- en landelijke karakter van Slochteren.

BKP dorpsentree - spelregels bebouwing dorpsentree

Randvoorwaarden voor de bebouwing en het wegprofiel aan de dorpsentree zal worden opgesteld in een beeldkwaliteitsplan om kwaliteit van de dorpsentree te kunnen garanderen. De bebouwing zal moeten voldoen aan

bepaald eisen, passend bij de identiteit van Slochteren.

profiel van de wegen

De inrichting van het profiel van de wegen moet aansluiten bij het gebruik er van. Onderzoek gaat worden of verkeer moet worden gescheiden (landbouwverkeer - fietsverkeer) en hoe dit kan worden ingepast in het profiel.

beschermd dorpsgezicht

Slochteren heeft een beschermd dorpsgezicht. Bij alle ontwikkelingen en ingrepen zal het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt worden genomen. Historisch gegroeide ruimtelijke inrichting is de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De diversiteit aan landschapstypen wordt zoveel mogelijk in stand gehouden en versterkt.

provinciale weg

De provinciale weg heeft een geluidscour (250 m), deze is van invloed op nieuwe ontwikkelingen in de kern van Slochteren.

Mogelijkheid van ondertunneling van een gedeelte van de weg (tot aan de zichtlijn van Freylemaborg) wordt door de gemeente onderzocht.

De haalbaarheid voor het realiseren van een fietstunnel onder de provinciale weg door, ter plaatse van de Veenlaan, wordt door de gemeente onderzocht.

toerisme

De insteek is om Slochteren nog aantrekkelijker en leefbaar te laten zijn voor bewoners en bezoekers. Door het aanreken van informatie en mogelijkheden in de gemeente worden toeristen aangetrokken. Onderzoek moet worden of er nog nieuwe routes kunnen worden aangelegd (bv langs oude viskwekerij), of verblijfsplekken worden gecreëerd (bv pannenkoekenschip,

terrasjes)

uitwerking

Voor de uitwerking wordt tevens verwezen naar de Planologische Visie Kern Slochteren (2004).