



Raadsvoorstel

Onderwerp: Gebiedsvisie Het Aanleg
Datum: 7 oktober 2020
Agendapunt: 7
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Frank Rozema: f.rozema@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.010453

1. Samenvatting

Ons college heeft een ontwikkelingsvisie laten opstellen voor het bedrijventerrein Het Aanleg in Winsum. De visie is opgesteld in overleg met ondernemers, gebruikers en omwonenden van Het Aanleg. In een aantal bijeenkomsten is input opgehaald en zijn ideeën verzameld en is de visie verder uitgewerkt. Aanleiding was het beschikbaar komen van de sportvelden door de komst van het sportpark Winsum-West en vraag vanuit de markt naar mogelijkheden om te kunnen vestigen of uit te bereiden op Het Aanleg. Het college stelt aan uw raad voor om deze gebiedsvisie vast te stellen.

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Het Aanleg blijkt uitbreiding van het huidige bedrijventerrein goed mogelijk. Op basis van de ramingen kunnen de sportvelden ten zuiden van het Omsnijdingskanaal budgetneutraal worden ontwikkeld. Daarom stellen wij uw raad tevens voor om deze sportvelden als bedrijventerrein te ontwikkelen en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000.

De overige onderdelen uit de gebiedsvisie bieden richting voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Dit betekent dat als in de toekomst zich hiervoor de kansen voordoen en de financiële middelen beschikbaar komen, alsnog kan worden besloten om deze onderdelen te realiseren.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. De ontwikkelingsvisie Het Aanleg vast te stellen
2. In te stemmen met het opstarten van de voorbereidende werkzaamheden voor ontwikkeling van fase 1 van de ontwikkelingsvisie Het Aanleg. Dit conform zoals is opgenomen in deze visie.
3. Ten behoeve van deze planvorming een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000, welke kan worden gedekt uit de voor deze ontwikkeling (op een later moment) vast te stellen grondexploitatie.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Vanwege de verplaatsing van de voetbalvelden in Winsum zullen de gronden van de huidige voetbalvelden binnenkort beschikbaar komen. Hiermee ontstaat de fysieke ruimte

en mogelijkheid voor een uitbreiding van het bedrijventerrein het Aanleg/Schouwerzijlsterweg. Ook is er sprake van een aantal lokale ondernemers en andere partijen die ambitie hebben om hun bedrijf(activiteiten) of kantoor op Het Aanleg te realiseren of uit te breiden. De afzonderlijke ontwikkelingen in de omgeving van Het Aanleg/Schouwerzijlsterweg maken het noodzakelijk te komen tot afstemming van de verschillende opgaven en (politieke) wensen.

3.2 Bevoegdheid raad

Het vaststellen van ruimtelijke visies en beleid is een bevoegdheid voorbehouden aan uw raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Gemeentewet en Wet ruimtelijke ordening

4. Beoogd resultaat (of effect)

De afzonderlijke ontwikkelingen in de omgeving van Het Aanleg/ Schouwerzijlsterweg maken afstemming van de verschillende opgaven en wensen noodzakelijk. Om plannen en verzoeken op een goede wijze te kunnen beoordelen en de verschillende belangen hierbij op een integrale wijze te kunnen wegen hebben wij daarom voor dit gebied een ontwikkelingsvisie opgesteld.

Deze visie moet de basis vormen voor het te voeren ruimtelijke beleid op en rond het bedrijventerrein Het Aanleg/Schouwerzijlsterweg.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Vaststelling van de gebiedsvisie geeft een beleidsmatig kader voor het te voeren ruimtelijke beleid op en rond het bedrijventerrein Het Aanleg/Schouwerzijlsterweg in het komende decennium.

Afzonderlijke ontwikkelingen in de omgeving van Het Aanleg/Schouwerzijlsterweg maken afstemming en integrale benadering van de verschillende opgaven en wensen noodzakelijk. Door middel van een gebiedsvisie wordt ad hoc beleid voorkomen en kunnen kansen optimaal worden benut. Tevens kan met een goede toekomststrategie de positie van het bedrijventerrein Het Aanleg voor de toekomst worden geconsolideerd en daar waar mogelijk versterkt. In combinatie met de Bedrijventerreinvisie - waarvan het proces na de zomervakantie start - ligt hiermee straks een beleidsmatig kader voor toekomstbestendige bedrijfslocaties.

De voorliggende gebiedsvisie is het resultaat van het doorlopen visieproces. Hiermee is beoogd een visie op te stellen die steunt op een zo breed mogelijk draagvlak.

Om zo veel mogelijk draagvlak te creëren bij ondernemers, gebruikers en omwonenden is een participatief proces doorlopen met betrokkenen. De beleidsmatige richting in deze visie kan dan ook rekenen op draagvlak, zowel binnen de organisatie van het Hogeland, als ook bij de stakeholders in het gebied rond Het Aanleg.

Uit de gebiedsvisie Het Aanleg is gebleken dat ontwikkeling van de voormalige sportvelden tot bedrijventerrein kansrijk is en tevens ruimtelijke kan worden ingepast.

Uit de visie blijkt dat een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein - zoals weergegeven in fase 1 in de visie - ruimtelijk inpasbaar is. Eerdere belangstelling en vraag vanuit de markt was één van de aanleidingen voor het doen opstellen van een integrale visie voor het gebied rond het bedrijventerrein Het Aanleg. Tevens is uit overleg met de provincie gebleken dat binnen de regionale afspraken en het provinciaal beleid ruimte wordt geboden voor het ontwikkelen van de sportvelden ten zuiden van het

Omsnijdingskanaal. Overigens wordt hierbij er vanuit gegaan dat de bedrijfsbestemming van de locatie Bobenco komt te vervallen.

5.2 Risico's

Er bestaat altijd een mogelijkheid dat individuele personen of partijen zich onvoldoende kunnen herkennen in het eindproduct (de vast te stellen visie). Om dit risico te minimaliseren hebben wij in het kader van de totstandkoming van deze visie een participatieproces doorlopen.

Met betrekking tot ontwikkeling van de sportvelden moet worden opgemerkt dat aan gebiedsontwikkeling altijd (financiële) risico's kleven, zoals achterblijvende grondverkoop, stijgende rentelasten of vertraging door planologische belemmeringen. Deze risico's worden hier als beperkt en beheersbaar ingeschat.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

In het kader van de uitvoerbaarheid is deze conceptvisie op de financiële consequenties doorgerekend (zie bijlagen gebiedsvisie). Uit de financiële raming volgt dat de ontwikkeling van de zuidelijke sportvelden tot bedrijventerrein naar verwachting budgetneutraal kan plaatsvinden.

De ontwikkeling van de overige onderdelen uit deze gebiedsvisie (ontwikkeling noordelijke sportveld, verplaatsen route doorgaand verkeer richting Schouwerzijl en de aanpassing van de Schouwerzijlsterweg) kan slechts met een financieel tekort worden gerealiseerd.

- Ontwikkeling fase 1 (zuidelijke sportvelden): ca. € 1.300.000, met een verwacht saldo € 0,-.
- Aanpassing Schouwerzijlsterweg: ca. € 540.000. Waarvan in exploitatie fase 1 opgenomen maatregelen: € 250.000. Verwacht negatief saldo € 340.000.
- Ontwikkeling fase 2 (noordelijk sportveld en realisatie alternatieve doorgaand verkeer route): ca. € 4.800.000, met een verwacht negatief saldo € 565.000.

De verlieslijdende onderdelen van de gebiedsvisie zijn integraal onderdeel van onze toekomstvisie. Vooralsnog zijn geen financiële middelen beschikbaar om de geraamde tekorten te kunnen dekken. Daarom kunnen deze onderdelen op dit moment nog niet worden gerealiseerd.

7. Inbreng belanghebbenden

De voorliggende gebiedsvisie is het resultaat van het doorlopen visieproces. Hiermee is beoogd een visie op te stellen die steunt op een zo breed mogelijk draagvlak.

Om zo veel mogelijk draagvlak te creëren bij ondernemers, gebruikers en omwonenden is een participatief proces doorlopen met betrokkenen. Aan de voorzijde zijn vragen, wensen en ideeën worden opgehaald, welke vervolgens inhoudelijk worden vertaald naar een globale visie en stedenbouwkundige schets. Deze input is samengebracht met de inbreng vanuit de organisatie van Het Hogeland. Eén en ander is vervolgens vertaald naar een globale visie en stedenbouwkundig schets. Deze globale uitwerking is hierna naar de stakeholders teruggekoppeld, waarbij tevens op een aantal aspecten van de eerdere input is doorgevraagd c.q. met hen gediscussieerd. Dit proces heeft uiteindelijk geleid tot de voorliggende gebiedsvisie.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Ten behoeve van de planvorming van fase 1 wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000. Deze kan worden gedekt uit de voor deze ontwikkeling (op een later moment) vast te stellen grondexploitatie.

8.2 Tijdspad

De plannen en voor de ontwikkeling van de sportvelden kunnen het komende jaar verder worden uitgewerkt. Het gaat hierbij om een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, grondexploitatie etc. Pas na vaststelling van een bestemmingsplan en grondexploitatie door uw raad kan daadwerkelijk worden overgegaan tot de ontwikkeling van de gronden.

8.3 Communicatie

De stakeholders in het participatieproces zullen worden geïnformeerd omtrent de inhoud en vaststelling van deze ontwikkelingsvisie.

Bijlage(n):

1. Het Aanleg Ontwikkelingsvisie

Uithuizen, 6 juli 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding