



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Winsum Dorp - steenfabriek Lombok

Datum: 21 juni 2023

Agendapunt: 14

Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Delien Dijkema delien.dijkema@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.066422

1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Winsum – Dorp, woningbouw Steenfabriek Lombok' definitief vast te stellen. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie op het voormalige Bobencoterrein langs de Trekweg naar Onderdendam.

Als sinds 2009 zijn er plannen gemaakt voor woningbouwontwikkeling op deze locatie. Door de internationale bankencrisis in 2008, de daaropvolgende economische crisis en de constatering van een sterke bodemvervuiling in het plangebied, is de ontwikkeling in de jaren die volgden stilgevallen. Jaren van leegstand en verval zorgden voor een verpauperde en onveilige situatie op het terrein. Daarom heeft de ontwikkelaar in 2022 de opstallen op het terrein gesloopt.

Sinds 2021 is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan voor de beoogde woningbouwlocatie op het Bobencoterrein. Als laatste stap richting vaststelling van het bestemmingsplan is in het begin van 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van de Bobencolocatie en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan te wijzigen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze, genoemd in de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Winsum – Dorp, woningbouw Steenfabriek Lombok ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Winsum – Dorp, woningbouw Steenfabriek Lombok;
3. Het bestemmingsplan 'Winsum – Dorp, woningbouw Steenfabriek Lombok' (NL.IMRO.1966.WDSteenfLombok-VS01) vast te stellen;
4. Het stedenbouwkundig plan 'Bobencoterrein, Winsum' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De herontwikkeling van de locatie van de voormalige steenfabriek Lombok (ook wel bekend als de Bobencolocatie) aan de Trekweg naar Onderdendam loopt al vele jaren. In 2009 is de locatie aangekocht door de ontwikkelaar Credo Integrale planontwikkeling met als doel hier 40 woningen te realiseren. Maar door de internationale bankencrisis in 2008 en de daarop volgende economische crisis ontstond er een nieuwe realiteit op de woningmarkt. Als gevolg hiervan werd door de provincie Groningen de woningbouwaantallen naar beneden bijgesteld.

In diezelfde periode werd duidelijk dat op de locatie sprake is van een sterke bodemvervuiling. Bodemsanering zou hoge kosten met zich meebrengen.

De combinatie van deze factoren heeft ervoor gezorgd dat de Bobencolocatie in de jaren die volgden niet werd ontwikkeld.

Doordat de voormalige bedrijfslocatie vele jaren buiten gebruik is geweest raakte het terrein en de daarop aanwezig opstallen in verval. Uiteindelijk leidde dit tot een verpauperde en onveilige situatie. Onder aandrang van de gemeente en omwonenden heeft de eigenaar/ontwikkelaar in 2022 de opstallen gesloopt.

In 2021 is de ontwikkelaar begonnen met de daadwerkelijke plannen voor herontwikkeling van deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van dit terrein naar een woonbestemming mogelijk.

3.2 Bevoegdheid raad

De vaststelling van een bestemmingsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Gemeentewet.

3.4 Historische context

Medio 2007 heeft de ontwikkelaar Credo Integrale plantontwikkeling de Bobencolocatie aan de Trekweg naar Onderdendam aangekocht. In eerste instantie werd hier gedacht aan herontwikkeling naar woningbouw met circa 40 woningen.

Medio 2008 ontstond er een nieuwe realiteit op de woningmarkt door de internationale bankencrisis en de hierop volgende economische crisis. Ook ontstond gaandeweg meer duidelijkheid over de bodemkwaliteit van deze locatie.

Naarmate de omvang van de bodemverontreiniging beter in kaart werd gebracht door diverse bodemonderzoeken, werd het hieruit ontstane beeld somberder. De bodemverontreiniging was significant en bodemsanering zou hoge kosten met zich mee brengen. Beide zaken maakten dat een herontwikkeling van de locatie alsmaar onrendabeler werd.

Hier bovenop werd door de provincie Groningen als gevolg van de economische crisis in die jaren de woningbouwaantallen in de regio naar beneden bijgesteld, waardoor op de Bobencolocatie destijds nog maar ruimte geboden werd voor circa 18 woningen. Medio 2018 werd door voormalig gemeente Winsum afgesproken dat de ontwikkelaar Credo in ruil voor het terugschroeven van het programma 20 woningen mocht realiseren binnen Munster. Vooruitlopend op de ontwikkeling van de Bobencolocatie heeft de ontwikkelaar hiervan reeds 9 woningen mogen realiseren binnen Munster fase 1.

Medio 2019 is, na samenvoeging van verschillende ontwikkeldochters van Volker Wessels, Credo opgegaan in Loostad ontwikkeling. Vanaf de zomer van 2021 is door ontwikkelaar

Loostad in overleg met de verschillende betrokken disciplines binnen de gemeente gewerkt aan een stedenbouwkundig ontwerp voor de Bobencolocatie. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende stedenbouwkundig plan.

Ambtelijk en bestuurlijk is in de afgelopen jaren vanuit de gemeente aan de ontwikkelaar aangegeven dat zij nu zo spoedig mogelijk het Bobencoterrein moeten ontwikkelen, omdat ander haar bouwclaim binnen Munster verder komt te vervallen. Mede naar aanleiding van een succesvolle ontwikkeling van hun 9 woningen in Munster fase 1 is de ontwikkelaar medio 2021 daadwerkelijk aan de slag gegaan om te komen tot herontwikkeling van deze locatie.

In het voorjaar van 2022 hebben zich – na het instorten van enkele spanten – tijdens verschillende stormen veiligheidsissues voorgedaan als gevolg van het wegwaaien van dakplaten. Na intensief overleg zijn de bestaande opstallen door de ontwikkelaar gesloopt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze stelt dat de verkeerssituatie op de Trekweg naar Onderdendam sinds de recente asfaltering is verslechterd. Ook wordt benoemd dat er een onjuiste berekening is gebruikt voor de stikstofdepositie. Deze zienswijze is in de Nota van beantwoording zienswijzen beantwoord en toegelicht. De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van deze locatie en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan te wijzigen.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met dit plan wordt invulling gegeven aan een langgekoesterde politiek-bestuurlijke wens om te komen tot herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie Bobenco in Winsum.

Zoals omschreven onder 3.4 Historische context loopt de herontwikkeling van de Bobencolocatie al vele jaren. De voormalige bedrijfslocatie is reeds vele jaren buiten gebruik. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie verwaarloosde en de opstallen achteruit gingen. Uiteindelijk leidde dit in de laatste jaren tot een verpauperde en onveilige situatie rond deze locatie. Onder aandrang van de gemeente en omwonenden heeft de eigenaar/ontwikkelaar dit voorjaar de opstallen gesloopt. Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling van deze locatie naar een woonbestemming mogelijk.

Ontwikkeling van de Bobencolocatie voorziet in de grote vraag naar woningen in Winsum, als ook in de Regio Groningen.

Door de ontwikkeling van deze voormalige bedrijfslocatie met 28 woningen wordt voorzien in de alsmaar toenemende vraag naar woningen en bouwkavels in de regio Groningen. Tevens leidt de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk veelal tot toestroom van jonge mensen en gezinnen, zowel van binnen als buiten de gemeentegrenzen. Hiermee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Het Hogeland als woongemeente. En in het verlengde daarvan het vestiging- en ondernemersklimaat in de gemeente.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan kent een logische ontsluitingsstructuur met een relatief fors programma.

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt ruimte voor de realisatie van 28 grondgebonden koopwoningen in verschillende segmenten en prijscategorieën. De woningen langs de Trekweg zullen zich oriënteren op het Winsumerdiep. Het achterliggende gebied wordt ontsloten middels een woonstraat in U-vorm. Het ontwerp en de beeldkwaliteitseisen van de locatie zijn zo veel mogelijk afgestemd op de ontwikkeling van de wijk Munster. De hoeveelheid openbare ruimte in met name het achterliggende gebied kan als beperkt worden omschreven.

De locatie Bobenco wordt door en voor rekening van eigenaar ontwikkeld en gerealiseerd.

De gehele locatie zal projectmatig door Loostad in opdracht van Credo worden ontwikkeld en gerealiseerd. Alle kosten en risico's zijn hierbij voor rekening van de ontwikkelaar. Dit met uitzondering van de plankosten, welke de gemeente zelf voor haar rekening neemt. Na ontwikkeling en realisatie van deze wijk zal de openbare ruimte door gemeente Het Hogeland worden overgenomen om niet. 18 oktober 2022. is hiervoor door partijen een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin e.e.a. juridisch is vastgelegd.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Met deze herontwikkeling wordt na vele jaren de verpauperde situatie op de voormalige bedrijfslocatie opgeheven en het gebied getransformeerd naar woningbouw. Dit is een significante verbetering voor zowel de eigenlijke locatie zelf, als ook voor de directe (woon)omgeving, waaronder de nieuwbouwwijk Munster. De voormalige bedrijfslocatie is reeds vele jaren buiten gebruik. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie verwaarloosde en de opstallen achteruit gingen. Uiteindelijk leidde dit in de laatste jaren tot een verpauperde en onveilige situatie rond deze locatie. Herontwikkeling richting woningbouw is in lijn met de geleidelijke transformatie van Lombok richten wonen en de ontwikkeling van de naast gelegen woonwijk Munster

Bodemkwaliteit

De conclusie over de bodemkwaliteit is dat na sanering van de afvalhoudende grondlagen en het wegnemen van verontreinigingen de bodemkwaliteit van de locatie voldoende zal zijn voor de beoogde woondoeleinden. De sanering van het terrein is vastgelegd in een Plan van Aanpak. Het Plan van Aanpak is ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan de gemeente en de provincie Groningen. Beide hebben het plan goedgekeurd.

Stikstof

In de zienswijze wordt aangegeven dat er een onjuiste AERIUS-berekening voor stikstofdepositie is uitgevoerd. Er is enkel een berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase van de beoogde woningen en niet voor de aanlegfase. Daarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022.

Deze uitspraak leidt inderdaad tot de conclusie dat een AERIUS-berekening ten behoeve van de realisatiefase van het plan benodigd is. De AERIUS-berekening voor de realisatiefase van de beoogde woningen is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Verkeerssituatie Trekweg naar Onderdendam

De ingediende zienswijze gaat daarnaast in op de verkeerssituatie aan de Trekweg naar Onderdendam. In de zienswijze wordt gesteld dat de verkeerssituatie aan deze weg sinds de recente asfaltering is verslechterd. Indiener verzoekt daarom, mede namens de Verkeerswerkgroep Munster/Trekweg, om een gesprek met de gemeente hierover.

Over de verkeerssituatie aan de Trekweg is aangegeven dat de komgrens van de kern Winsum recent is verlegd, waarmee het snelheidsregime op de Trekweg naar Onderdendam is verlaagd naar 30 km/u. Echter is de weg nog ingericht als 50 km/u zone. Er zijn momenteel tijdelijke maatregelen getroffen om de snelheid op dit traject te beperken. Met de realisatie van het beoogde plan ter plekke van de voormalige steenfabriek worden er twee nieuwe aansluitingen op de Trekweg naar Onderdendam gerealiseerd. Munster fase 1 heeft al een aansluiting op deze weg.

Ook Munster fase 2 en 3 krijgen elk hun eigen aansluiting op deze weg. Hiermee wordt de snelheid van verkeer op de Trekweg naar Onderdendam nog verder beperkt. Ook zullen in de toekomst meer maatregelen worden getroffen om de weginrichting te laten aansluiten op het ter plekke vastgelegde snelheidsregime van 30 km/u.

De gemeente heeft daarnaast de Verkeerswerkgroep Munster/Trekweg uitgenodigd voor een gesprek over de verkeerssituatie aan de Trekweg naar Onderdendam.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van de Bobencolocatie en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan te wijzigen.

Milieueffecten

Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de hierin gemaakte afweging met betrekking tot de milieueffecten constateren wij dat de beoogde ontwikkeling geen aanleiding geeft tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Het project is qua aard en omvang zodanig dat niet standaard een Milieueffectrapportage hoeft worden opgesteld. Verder blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat het plan ook geen significante effecten heeft op het milieu. Derhalve is er geen aanleiding voor het opstellen van een Milieueffectrapportage.

Crisis- en Herstelwet

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit betekent concreet dat de beroepsprocedure wordt versneld. De Raad van State moet binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Ook gelden er andere procedurele bepalingen, onder andere dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden vermeld en dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. In de bekendmaking moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

5.2 Risico's

De gehele locatie zal projectmatig door Loostad, in opdracht van Credo (beide dochterondernemingen van Volkerwessels), worden ontwikkeld en gerealiseerd. Alle kosten en risico's (waaronder planschade) zijn hierbij voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar. Na ontwikkeling en realisatie van de wijk zal de openbare ruimte in woonrijpe situatie door de gemeente Het Hogeland worden overgenomen om niet.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De ambtelijke inzet wordt opgepakt binnen de reguliere taken van de verschillende betrokken beleidsdisciplines en teams. Ambtelijke inzet wordt dan ook gedekt vanuit de reguliere loonkosten. Hiervoor is door het college een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Externe advieskosten voor zaken zoals juridische advisering en bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de ontwikkelende partij.

7. Inbreng belanghebbenden

Van 17 februari tot en met 30 maart heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft betrekking op de verkeerssituatie aan de Trekweg naar Onderdendam en de gebruikte stikstofberekening.

In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen wordt nader op de zienswijze ingegaan. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van de Bobencolocatie en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan te wijzigen.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de overlegpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Zij hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar Loostad beginnen met de sanering van het plangebied en het ontwikkelen van de woonwijk. De kaveluitgave is al opgestart. Naar verwachting is de sanering van de grond nog dit jaar afgerond en kan vervolgens gestart worden met de bouw van de woningen.

8.2 Tijdsplan

Zie 8.1 Uitvoering

8.3 Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal er een persbericht worden uitgebracht om een ieder te informeren over deze ontwikkeling en de vervolprocedure en planning van de ontwikkeling op deze locatie. Ook zal alle informatie op onze website terug te vinden zijn. Dit wordt gecombineerd met een bericht op de gemeentelijke sociale media-accounts.

Bekendmaking vindt daarnaast ook plaats middels een publicatie op de gemeentepagina in de Ommelander en in het Gemeenteblad. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd zal zes weken na deze publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n):

- 1 Verbeelding bestemmingsplan Winsum - Dorp, woningbouwlocatie Steenfabriek Lombok
- 2 Regels bestemmingsplan Winsum - Dorp, woningbouwlocatie Steenfabriek Lombok
- 3 Toelichting bestemmingsplan Winsum - Dorp, woningbouwlocatie Steenfabriek Lombok
- 4 Bijlagen bij de regels
 - 4.1 Stedenbouwkundig schetsplan
 - 4.2 Aanmeldnotitie m.e.r.
 - 4.3 Verkennend bodemonderzoek
 - 4.4 Actualiseren bodemonderzoek
 - 4.5 Aanvullend bodemonderzoek
 - 4.6 Plan van Aanpak zeven geroerde toplaag
 - 4.7 Memo grondwaterkwaliteit
 - 4.8 Quickscan bedrijven en milieuzonering
 - 4.9 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - 4.10 Digitale watertoets
 - 4.11 Quickscan flora & fauna
 - 4.12 AERIUS-berekening
 - 4.13 Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp
 - 4.14 Nota van beantwoording zienswijzen

Achterliggende documenten:

n.v.t.

Winsum, 23 mei 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding