



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Winsum-Munster fase 2 en 3

Datum: 20 april 2022

Agendapunt: 5

Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Frank Rozema, f.rozema@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.046225

1. Samenvatting

In onderhavig voorstel wordt het uw raad gevraagd om ten behoeve van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3, zowel het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan (met daarin verwerkt de beeldkwaliteitsregels) en de grondexploitatie Munster fase 2 en 3 vast te stellen. Hiermee stemt uw raad in met de verdere ontwikkeling en realisatie van de wijk Munster en de wijze waarop dit zal plaatsvinden.

Op basis van het bijgevoegde stedenbouwkundig plan wordt op dit moment gewerkt aan de verdere uitwerking en voorbereiding van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3, zoals het opstellen van een inrichtingsplan en de engineering van de openbare ruimte en infrastructuur. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de planologisch juridische kaders vastgelegd, zoals deze in het stedenbouwkundig plan worden beoogd.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform verwoord in de notitie "Zienswijzen Bestemmingsplan Winsum-Munster fase 2 en 3";
2. Het bestemmingsplan "Winsum, Munster, woningbouw fase 2 en 3" ongewijzigd vast te stellen;
3. Het Stedenbouwkundig plan Munster fase 2 en 3 (met in hoofdstuk 5 de beeldkwaliteitsregels) als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
4. De bij deze ontwikkeling behorende grondexploitatie Munster fase 2 en 3 vast te stellen;

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Gelet op het succes van de kavelverkoop in Munster fase 1, de druk op de woningmarkt in de regio Groningen en heeft ons college van burgemeester en wethouders in het najaar van 2020 besloten te willen starten met de ontwikkeling van de fasen 2 en 3 van de wijk Munster. Hiervoor is door ons een projectopdracht vastgesteld. De geformuleerde doelstelling was "uitbreidingslocatie Munster geheel te ontwikkelen met woningbouw en in te richten als een gemengde en toekomstbestendige woonwijk van Winsum. Een wijk waar het voor de bewoners prettig, veilig wonen en leven is. Met woningen die voorzien in de actuele lokale en regionale vraag en tevens voorzien in de woningbehoefte op de langere termijn".

3.2 Bevoegdheid raad

De vaststelling van een bestemmingsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet op de ruimtelijke ordening en Gemeentewet

3.4 Historische context

Sinds enkele jaren zijn de gemeente Het Hogeland en voormalig gemeente Winsum bezig met de ontwikkeling van de woonwijk Munster aan de oostzijde van Winsum.

Hiervoor is in november 2017 het bestemmingsplan Winsum-Dorp, Munster fase 1 onherroepelijk geworden, en vervolgens de ontwikkeling van dit gebied gestart. De verkoop van de kavels is zeer voorspoedig verlopen. Voor de zomer 2020 is de laatste vrije kavel in Munster fase 1 verkocht. Momenteel zijn de ontwikkelaar Credo/Loostad en de corporatie Wierden en Borgen bezig met de realisatie van de laatste woningen in Munster fase 1.

In de eerste helft van 2021 is gewerkt aan een herziening van het stedenbouwkundige plan voor Munster fase 2 en 3 binnen de kaders zoals door het college in de projectopdracht gesteld. Dit heeft er toe geleid dat in het najaar van 2022 door ons college is ingestemd met het concept stedenbouwkundig plan. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Naar aanleiding van deze terinzagelegging hebben wij een tweetal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn door ons beantwoord in de bijgevoegde notitie "Zienswijzen Bestemmingsplan Winsum-Munster fase 2 en 3". De belangrijkste opmerkingen en bezwaren in de zienswijzen richten zich op het zogenoemde "watergericht wonen" en de verkeersveiligheid (met name in Munster fase 1).

4. Beoogd resultaat (of effect)

Er is gezocht naar een versterking van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren voor de wijk Munster.

Water speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van Munster. De waterstructuur is al aanwezig (de watergangen zijn al gegraven) en is leidend in het plan. Ook de verbinding van de woonkavels met het water – al dan niet met een aanlegsteiger of vlonder – speelt een belangrijke rol; In Munster fase 2 en 3 liggen de woningen in principe met de voorzijde aan het water. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit vanaf en aan de waterkant beter worden gewaarborgd. Dit waarborgen zal zowel publiekrechtelijk als ook privaatrechtelijk plaatsvinden. Publiekrechtelijk via het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsregels. privaatrechtelijk door als gemeente zelf de beschoeiing te realiseren bij het bouwrijp maken van de kavels en deze met een instandhoudingsverplichting (met kettingbeding) over te doen aan de kavelkopers.

Het verkavelingsplan gaat uit van ca. 84 woningen in een gedifferentieerd programma, aansluitend bij de lokale markt in Winsum.

Het plan kent een zekere mate van flexibiliteit qua verkaveling en woningtypologieën. Het verkavelingsplan voorziet momenteel in de realisatie van ca. 28 vrijstaande woningen, ca. 30 twee-onder-een-kapwoningen of geschakelde woningen (onderling uitwisselbaar) en 26 rijwoningen. Hierbij is invulling gegeven aan contractuele verplichtingen jegens bouwers en ontwikkelaars. Ook is rekening gehouden met de realisatie van 5 - 10 sociale woningen door Wierden en Borgen. Hiermee zullen naar verwachting 50-55 woningen projectmatig worden ontwikkeld. De overige kunnen via vrije kaveluitgifte aan particulieren worden gerealiseerd.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

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

Door de ontwikkeling van de wijk Munster wordt voorzien in de alsmaar toenemende vraag naar woningen en bouw kavels 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.

De ontvangen zienswijzen staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn een tweetal zienswijzen op dit plan binnengekomen. Deze zienswijzen richten zich met name tegen een aantal ontwerpkeuzes en uitwerkingsaspecten, zoals het zogenoemde "watergericht wonen" en de verkeersveiligheid (met name in Munster fase 1).

Het "watergericht wonen" is een expliciete en principiële keuze, welke ten grondslag heeft gelegen aan het gehele stedenbouwkundige concept voor Munster fase 2 en 3. De keuze is ingegeven vanuit de beleidsmatige wens om de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren binnen Munster te versterken en de ruimtelijke kwaliteit langs de watergangen (zichtlijnen) te verbeteren ten opzichte van Munster fase 1.

De opmerkingen met betrekking tot de verkeersveiligheid zullen naar verwachting in belangrijke mate worden opgelost bij definitieve inrichting van de openbare ruimte in Munster fase 1. Wij verwachten dat dit in het najaar van 2022 - na de realisatie van de nog lopende bouwprojecten in Munster fase 1 - kan plaatsvinden.

Een andere opmerking richt zich op de realisatie van een tweede duikerbrug in de Munstertil. In het verleden zijn bij enkele omwonenden verwachtingen ontstaan dat de gemeente deze watergang d.m.v. een duikerbrug direct verbindt met Munster fase 2. Vanaf de betreffende percelen is over het water Munster fase 2 (en verderop Potmaar en Winsumerdiep) nu al te bereiken, echter dient hiervoor ca. 300 m te worden omgevaan. Wij zijn daarom van mening dat de kosten van de investering in de aanleg van een tweede brug in de Munstertil niet opwegen tegen de maatschappelijke baten hiervan. Hierom wordt de keuze gemaakt af te zien van realisatie van deze tweede duikerbrug.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan. Wel zal bij de uitwerking van de openbare ruimte (met name het woonrijp maken van Munster fase 1) rekening worden gehouden met de ingediende zienswijzen. In die zin dat er nadrukkelijk aandacht zal zijn voor het aspect verkeersveiligheid.

Vaststelling van het bestemmingsplan Munster fase 2 en 3 maakt de beoogde ontwikkeling van woningbouw op deze locatie planologisch mogelijk.

Het realiseren van de beoogde woonwijk is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan "Winsum, Munster, fase 2 en 3" opgesteld. Het plan is voorbereid conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Het bestemmingsplan geeft planologisch invulling aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders zoals deze in het stedenbouwkundig plan worden beoogd. Hiermee worden de belangrijkste uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan juridisch vastgelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling ruimtelijk verantwoord en onderbouwd. Het plan voldoet aan de vereisten van een goede

ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van doorslaggevende argumenten of zienswijzen die vaststelling van dit bestemmingsplan niet zouden rechtvaardigen.

Door vaststelling van het stedenbouwkundig plan, met hierin opgenomen de beeldkwaliteitsregels, worden de beoogde ruimtelijke kwaliteit en bebouwingstypologie vastgelegd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staat beschreven welke uitgangspunten qua beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden de gemeente hanteert in Munster fase 2 en 3. Water speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van Munster. Ook zijn hierin de beeldkwaliteitsregels voor Munster fase 2 en 3 opgenomen, die als welstandskader zullen gelden voor toekomstige bouwplannen.

De waterstructuur is al aanwezig en is leidend geweest in het plan. Ook de overgang van de woonkavels naar het water speelt een belangrijke rol. In Munster fase 2 en 3 is de keuze gemaakt de woningen in principe naar het water te oriënteren en hiermee de zichtlijnen over het water te versterken. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit vanaf en aan de waterkant beter worden gewaarborgd.

Door de vaststelling van een grondexploitatie voor Munster fase 2 en 3 wordt de verdere ontwikkeling, realisatie en kaveluitgifte van dit plan mogelijk gemaakt. De Grondexploitatie kent een positief eindresultaat.

Voor de ontwikkeling van de Munster fase 2 en 3 is een grondexploitatie opgesteld om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Er is hier gekozen voor een actieve en klassieke manier van ontwikkelen. Namelijk de gemeente is eigenaar van de grond, maakt deze grond bouwrijp, verkoopt de bouw kavels aan de bouwer (particulier of projectontwikkelaar) en richt de rest in als openbaar gebied. De grondexploitatie dient om alle kosten en opbrengsten in beeld te brengen en te beheersen. De grondexploitatie laat na realisatie van het plan een positief eindresultaat zien.

5.2 Risico's

Het ontwikkelen van een locatie brengt financiële risico's met zich mee.

Het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie kan afwijken door mee- of tegenvallers. Meevallers kunnen onder andere ontstaan door het realiseren van kostenbesparing in de uitvoering of door hogere grondopbrengsten. Tegenvallers kunnen ontstaan door hogere plan- en ontwikkelkosten of tegenvallende verkoopresultaten.

Hoewel hier in de grondexploitatie al rekening mee is gehouden, zijn de toenemende inflatie en verdere stijging van bouwkosten hierbij een punt van aandacht.

Voor het wegen van de risico's zijn een viertal standaard scenario's doorgerekend. Hieruit blijkt dat indien alle risico's tegelijkertijd optreden, de grondexploitatie nog steeds een (weliswaar bescheiden) positief resultaat kent.

De risico's kunnen worden beperkt door de werken vroegtijdig aan te besteden (bouw- en woonrijp maken in één aanbesteding) en hiermee de noodzakelijke investeringen vast te leggen. Ook kan dit door het spoedig zekerstellen van de inkomsten uit grondverkoop aan marktpartijen.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Ambtelijke inzet wordt gedekt vanuit de reguliere loonkosten. De overige plan- en voorbereidingskosten kunnen volledig worden gedekt vanuit de vast te stellen grondexploitatie. De grondexploitatie laat na realisatie van het plan een positief resultaat zien.

7. Inbreng belanghebbenden

Ten behoeve van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3 is medio 2017 reeds door de raad een eerder stedenbouwkundig plan vastgesteld. Deze woningbouwontwikkeling is hiermee reeds lang bekend en voorzienbaar. Het ontwerpbestemmingsplan heeft recentelijk gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn een tweetal zienswijzen op dit plan binnengekomen. Deze zienswijzen hebben geen betrekking op de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw, maar richten zich met name tegen een aantal ontwerpkeuzes en uitwerkingsaspecten, zoals het zogenoemde "watergericht wonen" en de verkeersveiligheid (met name in Munster fase 1).

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan. Wel zal bij de uitwerking van de openbare ruimte (met name het woonrijp maken van Munster fase 1) rekening worden gehouden met de ingediende zienswijzen. In die zin dat er nadrukkelijk aandacht zal zijn voor het aspect verkeersveiligheid. In de communicatie zal daarom specifieke aandacht zijn voor de inrichting van Munster, waaronder de wijzigingen van de weginrichting in woonrijp fase en de gevolgen die dit zal hebben voor de verkeersveiligheid.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad zal dit worden bekendgemaakt en het plan ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep aantekenen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd zal zes weken na deze publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden.

Momenteel wordt gewerkt aan de uitwerking van het technisch ontwerp voor Munster fase 2 en 3 en de voorbereiding van de kaveluitgifte, zowel particulier, als projectmatig. Beoogd wordt de particuliere kaveluitgifte voor Munster fase 2 rond de zomer '22 op te starten. Zowel het definitief ontwerp openbare ruimte, als ook de kavelprijzen en uitgifteprocedure zullen binnenkort door ons college worden vastgesteld. Eén en ander binnen de beleidsmatige kaders zoals door uw raad bij dit besluit bepaald.

8.2 Tijdsplan

- bestemmingsplan onherroepelijk bij geen beroep Raad van State – eind juni '22
- start uitgifte vrije kavels Munster fase 2 – zomer '22
- aanbesteding realisatie openbare ruimte – Q3 2022
- bouwrijp maken – Q4 2022
- start woningbouw Munster fase 2 – voorjaar '23

8.3 Communicatie

Voor het project Munster wordt periodiek een (digitale) nieuwsbrief uitgebracht waarin de actuele ontwikkelingen, activiteiten en processen worden gedeeld met belanghebbenden die zich hiervoor hebben ingeschreven. Tevens is de website van Munster in eigen beheer genomen (was eerder extern) en heeft als projectpagina een plek gekregen op de website van gemeente Het Hogeland.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal een volgende nieuwsbrief worden uitgebracht om een iedereen te informeren over het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de vervolgprocedure en planning van de ontwikkeling van Munster. Ook zal alle informatie op onze website terug te vinden zijn. Het uitbrengen van de nieuwsbrief tevens wordt gecombineerd met berichten op gemeentelijke sociale media-accounts.

Bijlage(n):

- Stedenbouwkundig plan Munster fase 2 en 3;
- Bestemmingsplan Winsum, Munster, woningbouw fase 2 en 3;
- Notitie Zienswijzen Bestemmingsplan Winsum, Munster, fase 2 en 3;
- Grondexploitatie Munster fase 2 en 3.

Winsum, 29 maart 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding