



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan en grondexploitatie Uitbreiding Het Aanleg te Winsum

Datum: 24 mei 2023

Agendapunt: 5

Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

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

Zaaknummer: Z.HHL.037381

1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Winsum, uitbreiding bedrijventerrein Het Aanleg definitief vast te stellen. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van een uitbreiding van dit bedrijventerrein op de voormalige voetbalvelden van Viboa langs de Schouwerzijlsterweg.

Sinds enkele jaren is de gemeente Het Hogeland bezig met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Aanleg en de Schouwerzijlsterweg. Om voor de nieuwe situatie, met een uitbreiding van het aantal bedrijven en woningen, een heldere toekomstvisie vast te leggen is, is eerst een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze visie is op 7 oktober 2020 door uw raad vastgesteld. Binnen fase 1 van de plannen wordt ter plaatse van de voormalige sportvelden een uitbreiding van het bedrijventerrein gerealiseerd. Het betreft 1,5 hectare uitgeefbare grond. Tevens is hierin de aanpak en de aanpassing van een deel de Schouwerzijlsterweg voorzien.

In de afgelopen jaren is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundige plan en een bestemmingsplan voor de beoogde uitbreiding van Het Aanleg.

Als laatste stap richting vaststelling van het bestemmingsplan is in het najaar van 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ook waren de reacties die de gemeente kreeg tijdens een informatiebijeenkomst overwegend positief.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Winsum, uitbreiding bedrijventerrein Het Aanleg' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Het Aanleg en Schouwerzijlsterweg Winsum als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.
3. De bij deze ontwikkeling behorende Grondexploitatie bedrijventerrein Het Aanleg vast te stellen.
4. Voor het verwachte tekort op deze grondexploitatie een voorziening te treffen vanuit de Bestemmingsreserve Grondexploitatie, ter grootte van € 245.952,00. E.e.a. conform de in dit voorstel opgenomen begrotingswijziging.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling behelst een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein Het Aanleg. Het plan voor fase 1 betreft 1,5 ha uitgeefbare bedrijventerrein. Daarmee is sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling gaat samen met het inruilen van circa 1,2 ha aan bedrijfsbestemming op de locatie Lombok (ten zuiden van Winsumerdiep aan de Onderdendam). Het voornemen past dan ook in de regionale afspraken met betrekking tot bedrijventerreinen.

Daarnaast biedt de ontwikkeling van de locatie van fase 1 mogelijkheden om de zone langs de Schouwerzijlsterweg en het Winsumerdiep aan te pakken en kwalitatief te verbeteren. Langs de Schouwerzijlsterweg wordt ruimte gezien voor woon-/werkkavels, waarbij het wonen op de Schouwerzijlsterweg wordt georiënteerd en het werken op de achterzijde. In 2021 is een analyse van de bedrijventerreinen Het Hogeland uitgevoerd (Bureau Louter). Dit onderzoek toonde de behoefte aan van de voorgenomen ontwikkeling.

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 is de gemeente Het Hogeland bezig met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Aanleg en de Schouwerzijlsterweg. Om voor de nieuwe situatie, met een uitbreiding van het aantal bedrijven en woningen, een heldere toekomstvisie vast te leggen is, is eerst een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze visie is op 7 oktober 2020 door uw raad vastgesteld. Binnen fase 1 van de plannen wordt ter plaatse van de voormalige sportvelden een uitbreiding van het bedrijventerrein gerealiseerd. Het betreft 1,5 hectare uitgeefbare grond. Tevens is hierin de aanpak en de aanpassing van een deel de Schouwerzijlsterweg voorzien.

In de afgelopen jaren is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundige plan en een bestemmingsplan voor de beoogde uitbreiding van Het Aanleg.

Als laatste stap richting vaststelling van het bestemmingsplan is in het najaar van 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ook waren de reacties die de gemeente kreeg tijdens een informatiebijeenkomst overwegend positief.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het verkavelingsplan voorziet in de ontwikkeling van ca. 7 woon-/werkkavels en 6 bedrijfskavels, met een totale uitgeefbare oppervlakte van 1,50 ha.

De voorgenomen ontwikkeling gaat samen met het inruilen van circa 1,2 ha aan bedrijfsbestemming op de locatie Lombok (ten zuiden van Winsumerdiep aan de Onderdendamsterweg). Het voornemen past ook in de regionale afspraken met betrekking tot bedrijventerreinen.

Er wordt gestreefd naar een rustige en ingetogen vormgeving passend in de bebouwde omgeving. Voor de nieuwe woonbebouwing aan de Schouwerzijlsterweg is het uitgangspunt dat deze in een losse informele setting aan de straat komt te staan. Watergangen, diepe, groene voortuinen en wisselende architectuur bepalen het beeld.

De bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de Schouwerzijlsterweg. Vanuit de beoogde kwaliteit van het bedrijventerrein Het Aanleg, waarbij in deze uitbreiding vooral publieksgerichte functies zijn voorzien, is het doel een herkenbaar en aantrekkelijk bedrijfsmilieu te creëren. Er wordt gestreefd naar een rustige en ingetogen vormgeving van de bebouwing met een moderne uitstraling. Wat betreft bouwhoogte sluit het merendeel van de kavels aan bij de bouwhoogte van het bestaande bedrijventerrein. Uitzondering daarop zijn de twee gebouwen die nabij de rotonde aan de oostzijde van het te ontwikkelen gebied komen te staan. Hier dient speciale aandacht voor beeldkwaliteit uit te gaan gezien dit zichtlocaties zijn bij de entree van Het Aanleg. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal 3 bouwlagen.

Voor de inrichting van de Schouwerzijlsterweg is gezocht naar een versterking van zowel de ruimtelijke en landschappelijke aankleding als ook verbetering van de verkeersveiligheid. Hiervoor wordt deze weg geherprofileerd. Daarbij wordt het wegprofiel meer naar het noorden verplaatst zodat er aan de kant van het Winsumerdiep, ter plaatse van de woonboten, iets meer ruimte komt voor een aantrekkelijkere, groene invulling. Het streven is een hoogwaardige, dorpse inrichting. Naast deze verandering is ook het uitgangspunt de inrichting van de weg beter aan te laten sluiten bij zijn functie. De Schouwerzijlsterweg krijgt een snelheidslimiet van 30 km/uur.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Ontwikkeling van Het Aanleg fase 1 voorziet in de vraag naar publieksgerichte bedrijfslocaties in Winsum, als ook in de Regio Groningen.

Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Het Aanleg fase 1 wordt voorzien in de aanhoudende vraag naar bedrijfskavels in de regio Groningen. Tevens leiden de woon/werk kavels aan de Schouwerzijlsterweg tot een kwaliteitsslag van de weg en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Hiermee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Het Hogeland als woon/werk gemeente en, in het verlengde daarvan, het vestiging- en ondernemersklimaat in de gemeente.

Vaststelling van het bestemmingsplan Winsum, uitbreiding bedrijventerrein Het Aanleg maakt de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein op deze locatie planologisch mogelijk. Het realiseren van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan Winsum, uitbreiding bedrijventerrein Het Aanleg 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 ontwerp worden beoogd. 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 beeldkwaliteitsplan worden de beoogde ruimtelijke kwaliteit en bebouwingstypologie vastgelegd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staat beschreven welke uitgangspunten qua beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden de gemeente hanteert binnen het plangebied. Dit geldt zowel voor de bebouwing, als ook voor de inrichting van de openbare ruimte.

Er zijn geen zienswijzen tegen deze plannen ingediend. Er is derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het eerdere ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen dit plan binnengekomen. Ook waren de reacties tijdens de gehouden informatiebijeenkomst overwegend positief.

Er wordt met de nieuwe inrichting van de Schouwerzijlsterweg beoogd de verkeersveiligheid hier te verbeteren.

Hiervoor wordt de Schouwerzijlsterweg geherprofileerd. Het wegprofiel wordt meer naar het noorden verplaatst zodat er aan de kant van het Winsumerdiep, ter plaatse van de woonboten, iets ruimte komt voor een aantrekkelijkere, groene invulling. Het streven is een hoogwaardige, dorpse inrichting. Naast deze verandering is ook het uitgangspunt de inrichting van de weg beter aan te laten sluiten bij zijn functie. De Schouwerzijlsterweg krijgt een snelheidslimiet van 30 km/uur. Daarnaast heeft de omgeving na realisatie meer de beleving van bebouwde omgeving, hetgeen in de bestaande situatie minder het geval is.

Vaststelling van de grondexploitatie maakt realisatie van het plan financieel mogelijk

Voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Door de vaststelling van de grondexploitatie Bedrijventerrein Het Aanleg wordt de verdere ontwikkeling, realisatie en kaveluitgifte van dit plan mogelijk gemaakt.

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, blijven de toenemende inflatie en mogelijke verdere stijging van bouwkosten een punt van aandacht.

Daarnaast zorgen macro-economische omstandigheden voor toenemende onzekerheid en teruglopende financieringsmogelijkheden op de vastgoedmarkt, hetgeen de kaveluitgifte negatief kan beïnvloeden.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De grondexploitatie laat na realisatie van het plan een negatief eindresultaat zien.

Voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

De grondexploitatie laat na realisatie van het plan een negatief eindresultaat zien. Dit wordt met name veroorzaakt door de sterk gestegen bouwkosten, inflatie en het noodzakelijke aanvullende ontwerp van de Schouwerzijlsterweg.

Door de vaststelling van de grondexploitatie Bedrijventerrein Het Aanleg wordt de verdere ontwikkeling, realisatie en kaveluitgifte van dit plan mogelijk gemaakt.

Begrotingswijziging 2023013

Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: Bestemmingsplan Uitbreiding Het Aanleg

Mutaties op begroting (bedragen x € 1.000)			str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr.		Taakveld					
9	Algemene dekkingsmiddelen	0.100	Reservemutaties	inc	-6.042	246	-6.288
Mutaties op reserves en voorzieningen (bedragen x € 1.000)				Stand voor wijziging	Toe- voeging	Ont- trekking	Saldo na wijziging
Reserves							
	Bestemmingsreserve Grondexploitatie			751		246	505
Voorziening							
	Bedrijventerrein Het Aanleg			433	246		679
Mutaties op Investerings (bedragen x € 1.000)				Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Investering							
	Uitbreiding Bedrijventerrein Het Aanleg			200	1.832	1.786	246
Begrote stand Algemene Reserve		(bedragen x € 1.000)					
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 12				14.319			
Mutaties wijziging 13						246	
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 13						14.073	

7. Inbreng belanghebbenden

Ten behoeve van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3 is in het najaar van 2020 door de raad een ontwikkelvisie vastgesteld. Deze ontwikkeling is hiermee reeds lang bekend en voorzienbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in eind 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen op dit plan binnengekomen. Ook waren de reacties tijdens de gehouden informatiebijeenkomst overwegend positief.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Inmiddels is het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte ook gereed. Wij gaan er vanuit dat voor de zomervakantie de aanbesteding hiervan zal kunnen plaatsvinden, zodat na het onherroepelijk worden van bestemmingsplan, na de zomer het gebied bouwrijp kan worden gemaakt. Daarnaast is het streven om na de zomervakantie de kaveluitgifte op te starten.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad 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.

8.2 Tijdsplan

Zie 8.1 Uitvoering

8.3 Communicatie

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

Vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd via de gemeentelijke kanalen en in de Staatscourant.

8.4 Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan Winsum, Het Aanleg fase 1 (incl. bijlage Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Het Aanleg).

Winsum, 25 april 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding