



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan 't Stee Adorp  
Datum: 9 december 2020  
Agendapunt: 10  
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend  
Portefeuille-  
houder(s): E. Dijkhuis  
Steller: Frank Rozema, f.rozema@hethogeland.nl  
Zaaknummer: Z.HHL.008595

### 1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan voor Adorp 't Stee definitief vast te stellen. Het plan maakt de bouw van 16 tot 18 koopwoningen op het braakliggend voormalige sportterrein mogelijk. De afgelopen jaren is hiervoor in overleg met diverse geïnteresseerden en Vereniging Dorpsbelangen Adorp een stedenbouwkundige plan en een bouwkundig ontwerp voor de woningen opgesteld.

De druk op de woningmarkt in het vlakbij gelegen Groningen is onverminderd hoog. Met de woningbouw in Adorp kan daarop worden ingespeeld.

Met de vaststelling van de bij dit bestemmingsplan behorende grondexploitatie stemt de raad ook in met het actief opstarten van de verdere ontwikkeling van deze locatie.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Instemmen met de reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Adorp 't Stee;
2. Het bestemmingsplan 't Stee Adorp ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 't Stee Adorp als onderdeel van de welstandsnota Winsum vast te stellen;
4. De bij deze ontwikkeling behorende grondexploitatie 't Stee, Adorp vast te stellen.

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

De sportvelden liggen na het opheffen van de voetbalvereniging in Adorp braak. Het voorliggende woningbouwplan betekent een nieuwe invulling voor deze locatie en een waardevolle toevoeging aan Adorp. Het plan geeft tevens invulling aan de wens van het dorp om nieuwkomers en jonge gezinnen de ruimte en mogelijkheid te geven zich te vestigen in Adorp.

#### 3.2 Bevoegdheid raad

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan voor Adorp. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid het bestemmingsplan vast te stellen.

#### 3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening en Gemeentewet.

### 3.4 Historische context

Samen met dorpsbelangen Adorp is er een woningbouwplan bedacht voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de voormalige sportvelden te Adorp. Eind 2019 is hiervoor de inspraakprocedure doorlopen. Ook is het plan toen tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd aan de inwoners van Adorp. Dit voorjaar heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De reacties vanuit het dorp waren hierbij overwegend enthousiast.

### 4. Beoogd resultaat (of effect)

Komen tot ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwlocatie op de voormalige sportvelden in Adorp.

### 5. Argumenten/motivering

*Vaststelling van het bestemmingsplan 't Stee te Adorp maakt de beoogde ontwikkeling van woningbouw op de voormalige sportvelden mogelijk.*

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Adorp (vastgesteld 12 maart 2013). Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Sport', met een bouwvlak ter plaatse van de voormalige bebouwing (clubgebouw en kleedkamers). Aan zowel de noord- als zuidzijde bevindt zich een watergang en groenstrook. Deze zijn bestemd als respectievelijk 'Water' en 'Groen'. Het bouwen van woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan 't Stee te Adorp opgesteld.

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 juridisch bindend geregeld.*

Voor het plan is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De nieuwe wijk verwijst qua sfeer naar het dorpse karakter van Adorp en dan met name naar het publieke domein van de oude dorpskern van Adorp. Door het toepassen van losse volumes met een kleine korrel, uitsluitend kappen, schijnbaar willekeurige plaatsing op de kavels en een individuele uitstraling van de nieuwe woningen, wordt de dorpse karakteristiek zo veel mogelijk benadrukt. De huidige groene uitstraling van de omgeving, het uitzicht en landschappelijke zichtlijnen van de te ontwikkelen locatie worden gezien als belangrijke kwaliteiten die zo veel mogelijk behouden moeten worden.

Door de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vast te laten stellen wordt het onderdeel van de welstandsnota en kan de welstandscommissie toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

*Door de vaststelling van de grondexploitatie 't Stee te Adorp wordt de verdere ontwikkeling, realisatie en kaveluitgifte van dit plan mogelijk gemaakt.*

Voor de ontwikkeling van de locatie 't Stee 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 een projectontwikkelaar/aannemer) 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 resultaat zien.

### 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.

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.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Na eerder de inspraakprocedure te hebben doorlopen heeft het ontwerpbestemmingsplan dit voorjaar zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze op dit plan binnengekomen. Deze zienswijze heeft geen betrekking op de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw, maar gaat vooral over (een drempel) in de toegangsweg De Vang en de verwachte overlast door bouwverkeer. Om eventuele overlast door het bouwverkeer te minimaliseren, zullen wij voorafgaand aan de bouwphase afspraken maken met de ontwikkelaars en bouwers.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal dit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen 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 zijn getreden zodat begonnen kan worden met de voorbereidingen van de uitvoering.

### **8.2 Tijdspad**

Het is de bedoeling dat de locatie nog voor de zomer van 2021 bouwrijp kan worden gemaakt. Gelijktijdig met het bouwrijp maken van de gronden verwachten wij voor de zomer te kunnen starten met de kaveluitgifte.

### **8.3 Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekend gemaakt. Over de verdere ontwikkeling, waaronder het bouwrijp maken en de kaveluitgifte zullen wij met betrokkenen en belangstellenden communiceren via de gebruikelijke (sociale) mediakanalen. Tevens zullen wij Dorpsbelangen Adorp blijven informeren over en waar mogelijk betrekken bij deze ontwikkeling.

### **8.4 Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Bijlage(n):**

- Bestemmingsplan Adorp, 't Stee
- Beeldkwaliteitsplan 't Stee Adorp
- Grondexploitatie locatie 't Stee te Adorp, gemeente Het Hogeland

Uithuizen, 10 november 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding