



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan en grondexploitatie Wilgenhof Uithuizen

Datum: 3 april 2024

Agendapunt: 9

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): wethouder E. Dijkhuis

Steller: Maria Benthem m.benthem@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHI.078410

1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen definitief vast te stellen. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van een uitbreiding in de wijk en wordt hiermee voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Uithuizen en omgeving. Tevens wordt voorgesteld de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen en de voor de realisering benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

Herinrichting gebied

Het schoolterrein maakt deel uit van de versterking in de wijk Wilgenbos/Wilgenhof. In totaal worden er 15 woningen op het schoolterrein gerealiseerd. Het gaat om 6 twee-onder-één-kapwoningen en negen geschakelde (rijtjes)woningen. De negen rijtjeswoningen zijn nodig omdat er in de versterkingsopgave in andere projecten in Uithuizen minder woningen teruggebouwd worden. Daarbij blijkt uit woningonderzoek dat in Uithuizen behoefte is aan twee-onder-een-kap woningen. Dit plan voorziet daarmee in de invulling van de behoefte van de inwoners van Uithuizen en omgeving.

Willem Alexanderschool

In 2019 is in Uithuizen een nieuwe brede school geopend. In deze school zijn drie basisscholen gehuisvest waaronder de Willem Alexander school. De Willem Alexander school was tot de opening van de brede school gehuisvest aan de J.F. Kennedylaan 39 in Uithuizen. Op dit moment wordt het schoolgebouw aan de J.F. Kennedylaan nog gebruikt om scholieren van het Hogeland College te huisvesten nu het schoolgebouw aan de J. Cohenstraat versterkt wordt. Zodra deze leerlingen weer terugverhuisd zijn wordt het schoolgebouw gesloopt. We verwachten dat de sloop in de nazomer van 2024 zal starten.

Om de plannen mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Als laatste stap richting vaststelling van het bestemmingsplan is op 1 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen' ongewijzigd vast te stellen;
2. De bijbehorende grondexploitatie en begrotingswijziging vast te stellen en de benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

In 1970 is op de locatie aan de J.F. Kennedylaan in Uithuizen de Willem Alexander School gebouwd. Deze school is tot 2019 in gebruik geweest als reguliere basisschool. Door de bouw van de brede school is de school verhuisd naar dit nieuwe schoolgebouw. De school aan de J.F. Kennedylaan is de afgelopen jaren gebruikt voor diverse doeleinden. De gemeente heeft het voornemen om de school in 2024 te slopen. Daarna wordt deze locatie ontwikkeld als woningbouwlocatie.

In de toekomstige situatie wordt het oude schoolgebouw gesloopt en komen hier 15 woningen voor terug. Het gaat om 6 twee-onder-één-kapwoningen en 9 geschakelde woningen (rijtjeswoningen).

Het schoolgebouw en omliggende terrein hebben op dit moment een maatschappelijke bestemming. Binnen de maatschappelijke bestemming is het niet mogelijk om woningbouw in deze vorm mogelijk te maken. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het schoolterrein maakt onderdeel uit van de versterkingsaanpak van de wijk Wilgenbos-Wilgenhof. Voor het gehele gebied, inclusief de schoollocatie, is één stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is op 6-9-2022 vastgesteld door het college. Het plan omvat het stedenbouwkundig ontwerp van de te bouwen woningen en de terreininrichting. Ook is er rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid en wordt er een extra ontsluiting gerealiseerd vanaf de Wilgenhof met de aansluiting op de J.F. Kennedylaan.

3.2 Bevoegdheid raad

De vaststelling van een bestemmingsplan en het beschikbaar stellen van gelden is voorbehouden aan de gemeenteraad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet op de ruimtelijke ordening en Gemeentewet

3.4 Historische context

In Uithuizen vindt in meerdere wijken de versterkingsopgave plaats. In de Wilgenbuurt is er sprake gefaseerd slopen en nieuwbouw. De eerste fase gaat om de woningen in de Wilgenbos. Hier is de aannemer al gestart met de nieuwbouw. De tweede fase betreft de woningen in de Wilgenhof. Hier wordt gestart met sloop in de nazomer van 2024 tegelijkertijd met de sloop van de Willem Alexander school. Door de nieuwbouw op de Willem Alexander locatie wordt tegemoetgekomen aan de noodzaak om extra woningen te bouwen die binnen andere versterkingsopgaven in Uithuizen niet teruggebouwd konden worden door andere bouweisen zoals het feit dat huizen groter teruggebouwd worden dan ze gebouwd waren.

Door de versterkingsopgave worden de woningen veilig, duurzaam, aardbevingsbestendig, energiezuinig en wordt het een fijn leefklimaat om in te wonen.

Omdat er nieuwe woningen gebouwd worden ontstond ook de noodzaak van het aanleggen van een weg maar ook is dit wenselijk voor de verkeersafwikkeling en door de Wilgenhof door te trekken naar de J.F. Kennedylaan ontstaat er ruimte voor een parkachtige omgeving tussen de Wilgenbos en de Wilgenhof en de Willem Alexander locatie.

Dit alles is voor de gemeente aanleiding om de ruimtelijke structuur te verbeteren en de inrichting van het openbaar gebied aan te pakken. het opnieuw inrichten van de straten, de aanleg van genoeg parkeergelegenheid, vervangen van het riool in combinatie met opvang van hemelwater, creëren van groene ruimte voor ontmoeten en bewegen, de inrichting van het groen, het vervangen van de straatverlichting door duurzame verlichting, het vervangen van kabels en leidingen enzovoort.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 15 grondgebonden eengezinswoningen. Binnen Uithuizen blijkt uit onderzoek en het woningbouwbeleid dat er vraag is naar dit type woningen.

Het gebied krijgt door deze herontwikkeling een nieuwe impuls. Het verouderde schoolgebouw past qua afmetingen en uitstraling niet in de omgeving. Door sloop wordt er ruimte geboden aan een nieuwe ontwikkeling, waarbij aandacht is besteed aan zowel de stedenbouwkundige uitstraling als de landschappelijke inpassing. Door toevoeging van een extra ontsluiting op de J.F. Kennedylaan wordt Wilgenhof beter ontsloten en is er tussen Wilgenhof en Wilgenbos ruimte gecreëerd om extra groen te realiseren (positieve gezondheid en klimaatadaptatie).

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het schoolgebouw wordt niet meer gebruikt. Het gebouw is voor verschillende doelen gebruikt in de afgelopen jaren. Bij de bouw van de Nieuwe School Uithuizen was in de subsidie van de provincie meegenomen dat het gebouw gesloopt zou worden.

Door de locatie te herontwikkelen wordt er ruimte geboden aan 15 grondgebonden woningen, bestaande uit 6 twee-onder-één-kapwoningen en 9 geschakelde (rijtjes)woningen. De rijen woningen zijn compensatie woningen die in de versterkingsopgave in andere projecten in Uithuizen minder teruggebouwd worden. Uit woningonderzoek blijkt dat in Uithuizen nog behoefte is aan twee-onder-een-kap woningen. Dit plan voorziet in de invulling van de behoefte van de inwoners van Uithuizen en omgeving.

5.2 Risico's

Een belangrijk risico is mogelijk beroep door derden tegen het bestemmingsplan, waardoor plannen vertragen of bij vernietiging van het bestemmingsplan door Raad van State zelfs geen doorgang kunnen vinden. Om dit risico zo klein mogelijk te laten zijn, zijn alle noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken zorgvuldig en uitputtend uitgevoerd.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

In de (algemene) samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Het Hogeland en de woningcorporatie Goud Wonen worden de juridische gevolgen van de samenwerking tussen deze partijen vastgelegd. Specifieke afspraken met Goud Wonen zijn in een projectovereenkomst vastgelegd.

Voor de financiële uitvoering is een grondexploitatie opgesteld. Het plan is kostendekkend.

Gewijzigd saldo wordt volgens onderstaande begrotingswijziging gemuteerd.

Begrotingswijziging 2024008					
Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen					
Mutaties op begroting (bedragen x € 1.000)	str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr.	Taakveld				
Totaal mutaties			0	0	
Mutaties op reserves en voorzieningen (bedragen x € 1.000)	Stand voor wijziging	Toe- voeging	Ont- trekking		Saldo na wijziging
Reserves					
Voorziening					
Mutaties op Investerings (bedragen x € 1.000)	Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten		Saldo na wijziging
Investering					
Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen	-	292	298		-6
Begrote stand Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)					
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 7	23.382				
Mutaties wijziging 8			-	-	
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 8					23.382

7. Inbreng belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Einddatum is 11 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen op dit plan binnengekomen. Het ontwerp stedenbouwkundigplan heeft in 2021 en 2022 ook ter inzage gelegen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De raad van de gemeente Het Hogeland wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan met vaststellingsbesluit gepubliceerd in de Ommelander en het Gemeenteblad.

Men kan eventueel beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Indien geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State, treedt het bestemmingsplan na de beroepstermijn van zes weken in werking.

Tevens wordt voorgesteld om de grondexploitatie vast te stellen en de kredieten voor de realisatie beschikbaar te stellen. Daarmee kan na de zomervakantie het bouwrijp maken van het gebied starten.

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 Wilgenhof. 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 Wilgenhof Uithuizen – bijlage Regel 1 Lijst van toegestane bedrijven en beroepen
2. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – bijlage 1 Stikstofberekening aanleg_bouwfase
3. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – bijlage 2 Stikstofberekening gebruiksfase
4. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – bijlage bij toelichting 5 aanmeldnotitie vormvrij m.e.r.-beoordeling
5. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – bijlage bij toelichting Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
6. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – bijlage bij toelichting Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
7. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – Regels
8. Bestemmingsplan Wilgenhof Uithuizen – Toelichting
9. Beschrijving grondexploitatie WA school Uithuizen

Winsum, 27 februari 2024,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding