

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
Sara Meijer

Kenmerk
196942841

Grootegast
1 maart 2022

Onderwerp

Stedenbouwkundige visie Hoofdstraat 101-1 Midwolde

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de vastgestelde stedenbouwkundige visie voor het perceel Hoofdstraat 101-1 in Midwolde en over het vervolgproces dat we starten.

☀ **Aanloop naar visieontwikkeling Hoofdstraat 101-1 Midwolde**

In december 2020 zijn wij eigenaar geworden van het perceel Hoofdstraat 101-1 in Midwolde. We zien kansen voor een hoogwaardige ontwikkeling van het gebied. Het terrein ligt gunstig bij de A7 en een transferium met uitstekend openbaar vervoer. Het perceel kent een lange en roerige geschiedenis. Een geschiedenis die gekenmerkt wordt door hinder en overlast voor om- en aanwonenden en langdurige juridische procedures tegen door de provincie afgegeven milieuvergunningen.

Om tot een hoogwaardige(r) invulling van het perceel te komen en rust te verkrijgen rondom dit dossier, hebben we het perceel aangekocht. Daarmee voeren we als gemeente de regie op de herontwikkeling van het perceel en het proces dat daarbij hoort. Dat proces zijn we voor de zomer van 2021 gestart.

Kort daarna heeft uw raad in het kader van het Programma Huisvesting eind september 2021 besloten dat er nog vier opties resteren voor het toekomstige kantoor/gemeentehuis, waaronder de locatie aan de Hoofdstraat 101-1 in Midwolde. En om bij de (stedenbouwkundige) totaalvisie voor de invulling van de locatie te bezien of een gemeentehuis goed in deze totaalvisie past.

De totaalvisie op het perceel sturen we u hierbij toe.

☀ **Proces tot nu toe**

We hebben de mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van het terrein samen met inwoners verkend. Daarvoor hebben we in het voorjaar van 2021 via een breed

Postadres

Postbus 100
9350 AC Leek

Contact

Telefoon 14 0594
info@westerkwartier.nl

www.westerkwartier.nl

Pagina

1 van 4

uitgezette oproep omwonenden en andere inwoners gevraagd om ideeën aan te leveren voor de herbestemming van het terrein. In de maanden na de zomer heeft Rho-adviseurs, in opdracht van ons en ondersteund door onze vakinhoudelijke collega's, een conceptvisie opgesteld. De (53) binnengekomen ideeën van inwoners hebben nadrukkelijk plek gekregen in de opgestelde visie.

In december 2021 hebben we de omwonenden informeel ambtelijk bijgepraat over de visie in wording. Daarvan hebben ze bijgevoegd verslag opgesteld. Omwonenden onderschrijven de wens voor een hoogwaardige invulling van het terrein en zijn positief over de eventuele vestiging van een gemeentehuis. In het constructieve overleg werd als aandachtspunt meegegeven dat er gezorgd moet worden voor een goede ontsluiting van het terrein en verkeersafwikkeling (geen substantiële toename op de Hoofdstraat).

In februari 2022 hebben we de conceptvisie vastgesteld en heeft vervolgens overleg hierover plaatsgevonden tussen de omwonenden en portefeuillehouder Geertje Dijkstra-Jacobi. De omwonenden reageerden erg tevreden over het gelopen proces, het contact met de gemeente en over het resultaat. De omwonenden hebben opnieuw het belang van een goede verkeersafwikkeling en het voorkomen van verkeersoverlast benadrukt. Alle gegeven suggesties tot aanpassingen waren van corrigerende, verduidelijkende en tekstuele aard en zijn verwerkt in de definitieve versie zoals u die in de bijlage aantreft.

☀ **Totaalvisie Hoofdstraat 101-1 Midwolde**

Het perceel kent een prachtige ligging aan de hoofdentree van Leek/Midwolde nabij de A7 met Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbindingen met Groningen en Drachten. Het terrein van ruim zeven ligt tussen woonwijk Nienoordstrand en het bedrijvenpark Leeksterhout.

De opgestelde visie laat zien hoe functies een plek kunnen krijgen op deze strategische gelegen locatie, rekening houdend met beleidsmatige en planologische randvoorwaarden, milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe invulling mag geen (milieu)hinder en overlast veroorzaken en er moet voldoende afstand zijn tot de woonwijk. Het in de visie gepresenteerde ontwikkelperspectief en de variant (terugvaloptie) is aan deze aspecten getoetst met een positieve uitkomst.

In de visie wordt als ontwikkelingsperspectief een hoogwaardige zichtlocatie gepresenteerd met attractieve gebouwen en publieksfuncties. Er is ruimte voor een diversiteit aan functies waarbij de locatie zich onderscheidt van een traditioneel bedrijventerrein. Hierin past de ambitie van een campus, met een mix van onderzoek, ondernemen, overheid en onderwijs op een inspirerende plek. Door in te zetten op een parkachtige kwaliteit met nieuwe verbindingen voor de fiets en voetganger kan dit gebied in betekenis toenemen.

Als terugvaloptie wordt een meer traditioneel bedrijventerrein in een groene setting gepresenteerd, met het accent op bedrijven (tot en met bedrijfscategorie 2), bedrijfshallen, kantoren en werkplaatsen. Ook deze terugvaloptie gaat uit van een modern en kwalitatief goede invulling met representatieve gebouwen in een groene setting.

De visie gaat uit van een primaire inzet op het geschetste ontwikkelingsperspectief. Afhankelijk van de vraag uit de markt kan een daadwerkelijke invulling ontstaan conform dit perspectief, op de terugvaloptie, danwel variaties daartussen in. De visie laat daarmee veel ruimte over om in te spelen op kansen.

Belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het terrein is de ontsluiting van het perceel en de verkeersafwikkeling in de omgeving. Verkeersmaatregelen die de locatie overstijgen zijn noodzakelijk, zoals ook is vastgesteld in de verkeersvisie. Deze noodzaak ligt er los van de

locatieontwikkeling en is ook nodig voor de autonome toename van verkeer zoals nu al zichtbaar en voor de doorontwikkeling van Leeksterveld. Op basis van dit bredere kader en onze verkeersvisie is daarom opdracht gegeven aan Antea Group om het verkeersvraagstuk te onderzoeken, mogelijke oplossingen te bedenken en die ook te vertalen in kostenramingen.

Concluderend zijn er vanuit beleidsmatig en planologisch oogpunt veel mogelijkheden voor het perceel, mits we het verkeer in het gebied goed weten af te wikkelen. Ook een gemeentehuis past goed in de ontwikkeling van het terrein. We zetten daarom in op de hoogwaardige ontwikkeling van het perceel, aansluitend bij de reden van aankoop, onze strategische positionering en de wensen van de omwonenden.

✿ Vervolgproces

Nu we de visie op het perceel hebben vastgesteld, gaan we een nieuwe fase in: die van de vertaling en uitwerking in een bestemmingsplan, het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een daarbij passende grondexploitatieopzet. De kosten die we voor deze uitwerking maken, kunnen gedekt worden uit het bestaande voorbereidingskrediet van de locatie.

Ook voeren we een nadere marktconsultatie uit en bekijken we in overleg met de omwonenden wat verstandig en passend is bij het idee om lichte en schone bedrijven (ook uit milieucategorie 3) toe te staan. Er is vanuit het bedrijfsleven veel belangstelling getoond voor deze locatie, nog voordat de visie bekend is gemaakt. In het bestemmingsplan dat we voor langere termijn vaststellen willen we veel flexibiliteit en ruimte houden voor (toekomstige) vragen uit de markt van zowel onderwijsinstellingen als ondernemers. Om meer gevoel en richting te krijgen voor de nadere uitwerking in het bestemmingsplan stellen we voor om een bredere marktconsultatie te doen waarbij we de visie kenbaar maken en ondernemers en onderwijsinstellingen vragen zich te melden met concrete plannen. Dit staat overigens los van de daadwerkelijke uitgifte van de grond, dat via een openbare procedure zal lopen.

Daarna brengen we de stukken in procedure en volgen we de gebruikelijke stappen van voorontwerp (met inspraakgelegenheid), ontwerp (met vooroverleg en terinzagelegging), tot aan vaststelling door de raad. Voorgenoemd traject werken we uit in een totaalplanning. De nieuwe raad betrekken we hierbij in het voortraject.

✿ Planning

Hieronder hebben we een grove planning voor het vervolg opgenomen, nader uit te werken aan de start van de uitwerking. Belangrijk bij deze planning is dat deze valt of staat met de uitkomsten van het verkeersonderzoek. Eerst moet aan de voorwaarde van een goede verkeersafwikkeling voldaan zijn voor we een planprocedure kunnen starten. Verder kan de verwachte inwerkingtreding van de omgevingswet invloed hebben op de planning. We werken dan niet meer met een bestemmingsplan maar een omgevingsplan die aan een nieuwe opzet moet voldoen.

- Vaststellen visie college en ter kennisname aan de raad (februari – maart)
- Uitvoeren breed verkeersonderzoek met oplossingsrichtingen en financiën (februari-mei)
- Start bestemmingsplan-traject met opdrachtverstrekking (maart)
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan inclusief uit te voeren onderzoeken, grondexploitatie en beeldkwaliteitplan (april – september)

- Eventueel verwerken van raadsbesluit over huisvesting, wel / geen gemeentehuis op deze locatie (juni-juli)
- Start marktconsultatie en consultatie nieuwe gemeenteraad (april-juni) en verwerking uitkomsten in bestemmingsplan
- Collegebesluit en start bestemmingsplanprocedure met inspraak op het voorontwerp (oktober 2022).

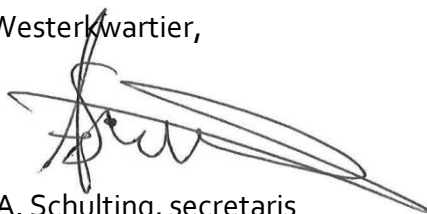
Met deze raadsbrief hebben we u op de hoogte gebracht van de ontwikkeling en vaststelling van de stedenbouwkundige visie op de Hoofdstraat 101-1 Midwolde en het vervolgproces dat we ingaan. We vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,



A. van der Tuuk, burgemeester



A. Schulting, secretaris

Bijlage:

- Stedenbouwkundige visie Hoofdstraat 101-1 Midwolde
- Verslag omwonenden