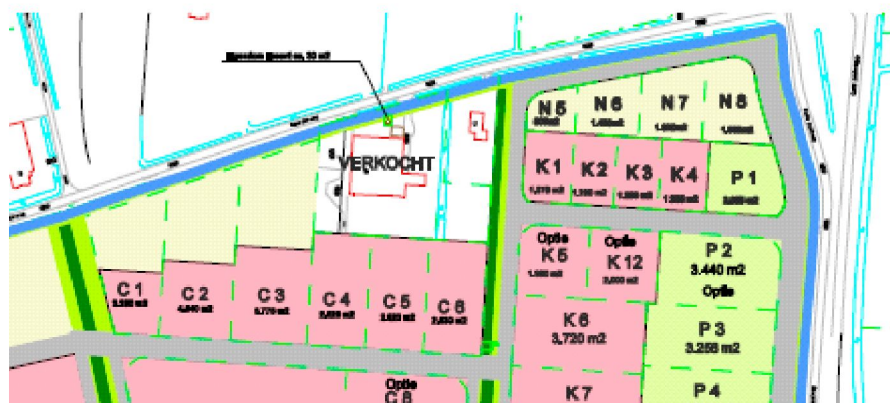


<b>Nummer</b>	<b>2010003699</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Ontsluiting percelen Leeksterveld fase 1</b>
<b>Programmanummer</b>	4
<b>Portefeuillehouder</b>	wethouder T. Haseloop
<b>Behandeling in de raadscommissie:</b>	ja
<b>Voorstel aan de gemeenteraad:</b>	ja (als bijlage bij de jaarrekening, onderdeel hercalculatie grondexploitaties)
<b>Bijlage(n):</b>	1 ontsluitingsvarianten Noorderweg (OD205 d.d. 31 januari 2008) 2 voorgestelde ontsluiting

## B en W-beslissing:

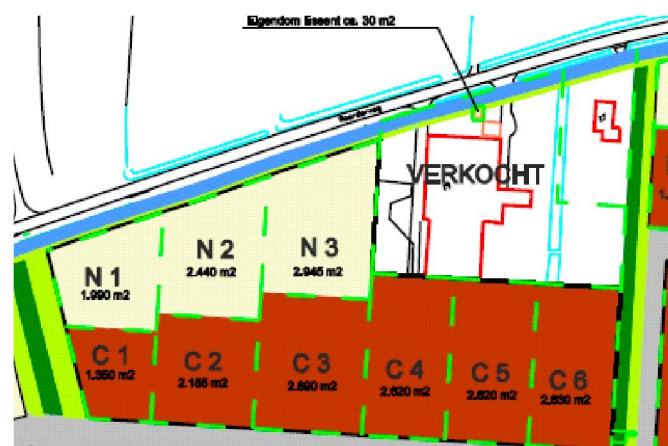
### Inleiding/Aanleiding

Op 31 januari 2005 heeft de raad het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leeksterveld fase 1' vastgesteld. In dat plan werd uitgegaan van ontsluiting van de langs de Noorderweg gelegen bedrijfskavels op de Noorderweg. Zoals bekend is op grond van een uitspraak van de Raad van State afgezien van realisatie van deze ontsluitingen en is gekozen voor een alternatieve wijze van ontsluiting van het noordoostelijke kwadrant.



*alternatieve ontsluiting noordoostelijke kwadrant*

Voor de kavels in het noordwestelijke kwadrant (C1 tot en met C6) is vooralsnog afgezien van een alternatieve ontsluiting, maar gekozen voor de optie om de kavels C1 tot en met C3 door samenvoeging met respectievelijk kavel N1 tot en met N3 te vergroten.



*vergroten kavels door samenvoegen C1/N1, C1/N2 en C3/N3*

In de afgelopen jaren is geprobeerd om de samengevoegde en herverkavelde percelen C1/N1 tot en met C3/N3 te verkopen. Helaas is dit niet gelukt. Mogelijke oorzaken daarvoor zijn:

- door samenvoeging is sprake van relatief diepe kavels, waar zich op grond van de milieuzoneringsregeling uit het bestemmingsplan alleen bedrijven uit de lichte milieucategorieën (1 en 2) mogen vestigen; de kavelgrootte blijkt daardoor niet goed aan te sluiten bij de behoefte van bedrijven die zich ter plaatse mogen vestigen;
- er is sprake van twee voorzieningen (Noorderweg en Hoge Traan), waarvoor een verschillend beeldkwaliteitsregime geldt;
- de rooilijn op de plankaart van het bestemmingsplan sluit niet aan bij de verkaveling.

### Opties

In de themavergadering van uw college van 9 februari 2010 is deze problematiek aan de orde geweest. Daarbij zijn de volgende opties geschetst:

1. blijven proberen om de diepe kavels te verkopen;
2. bij de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan een nieuwe poging doen om uitritten op de Noorderweg mogelijk te maken;
3. nieuwe infra aanleggen om tot een aantrekkelijker verkaveling te komen en de verkoopbaarheid te vergroten.

ad 1)

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn er een aantal factoren die het lastig maken de kavels in de huidige situatie te verkopen.

- a. kavels zijn groot en diep terwijl de milieucategorie laag is. Dit betekent dat de percelen voor een beperkt aantal en type bedrijven geschikt zijn. Veelal laagwaardige activiteit als opslag. Het vergroten van de vestigingsruimte door bedrijven uit hogere milieucategorieën toe te laten is geen optie, gelet op de aanwezigheid van woonbebouwing in de directe omgeving.
- b. de aanwezigheid van 2 voorzieningen. Dit kan worden opgelost door voor 1 voorziening te kiezen, wat echter zeer negatieve consequenties heeft voor kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein;
- c. verschillend regime beeldkwaliteit. Bij de herziening van het beeldkwaliteitsplan zal de situatie voor deze kavels aangepast moeten worden zodat bedrijven hiermee uit de voeten kunnen, zonder verlies aan kwaliteit;
- d. onhandige rooilijn. Deze moet bij de herziening van het bestemmingsplan worden aangepast.

Samengevat worden de onder a en b genoemde maatregelen als onhaalbaar (a) of onwenselijk (b) aange-merkt, terwijl de onder c en d bedoelde maatregelen naar verwachting onvoldoende zullen bijdragen aan de verkoopbaarheid van de kavels.

ad 2)

De uitspraak van de Raad van State laat in theorie ruimte om, mits beter onderbouwd, een nieuwe poging te doen om bedrijfskavels op de Noorderweg te ontsluiten. Er zijn echter zwaarwegende redenen om van deze optie af te zien:

- aan de dorpsvereniging Midwolde/Pasop is toegezegd dat afgezien wordt van ontsluiting van bedrijfspercelen op de Noorderweg;
- er is inmiddels gekozen voor een alternatieve wijze van ontsluiting (noordoostkwadrant). Logisch is dit principe door te zetten, hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leeksterveld' van april 2009 ook voor fase 2 is gebeurd.



*uitsnede plankaart voorontwerp bp Bedrijventerrein Leeksterveld*

ad 3)

Door het aanleggen van nieuwe infra kan een goede verkaveling tot stand worden gebracht. Hierbij zijn verschillende varianten denkbaar. Uitgangspunt is in elk geval twee rijen kavels, waarvan één rij kavels gericht op de Noorderweg en één rij kavels gericht op de Hoge Traan.

Door OD 205 zijn al eerder varianten getekend (bijlage 1) die begin 2008 aan u zijn voorgelegd en geresulteerd hebben in keuze voor variant 2 voor het noordoostkwadrant. Voor elke variant geldt dat extra kosten moeten worden gemaakt en dat de oppervlakte uitgeefbaar afneemt.

### **Keuze**

Uit het vorenstaande volgt een voorkeur voor de onder punt 3 bedoelde optie. Het is wenselijk om spoedig een keuze te maken uit de door OD205 geschetste varianten voor de noordwestkwadrant, zodat de voorkeursvariant kan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterveld dat in voorbereiding is. De voorkeur gaat hierbij uit naar variant 2, met een kleine aanpassing. Ter motivering van deze keuze wordt het volgende aangevoerd:

- variant 1 komt voor wat betreft de noordwestkwadrant in feite overeen met de huidige situatie die niet aansluit bij de marktvraag;
- variant 2: sluit aan bij de oplossing zoals die in de noordoostkwadrant is gerealiseerd én voor fase 2 wordt voorgesteld. Deze uniformiteit vergroot de herkenbaarheid en heeft een positief effect op de uitstraling van het bedrijventerrein. Verder wordt een duidelijke keuze gemaakt als het gaat om de voorzijde van de bedrijfskavels en de daarop te plaatsen bebouwing. De voorzijde van de kavels en de bebouwing is steeds gericht op een ontsluitingsweg. De achterzijden van de kavels grenzen aan elkaar, zodat deze niet of nauwelijks in beeld zijn vanaf de openbare weg.
- variant 3 is evenals variant 2 een relatief dure oplossing, maar heeft ten opzichte van variant 2 als nadeel, dat vanuit het bedrijventerrein geredeneerd een tweederangssituering van bedrijven wordt gecreëerd. Verder wordt de uniformiteit als beschreven bij variant 2 doorbroken.
- variant 4: de hier voorgestelde wijze van ontsluiting is om meerdere redenen onwenselijk. Het ontsluitingsprincipe is minder geschikt voor vrachtverkeer en leidt tot een tweederangssituering van bedrijven.

De voorgestelde aanpassing van variant 2 betreft het niet doortrekken van de parallelweg door de groenstructuur, maar het aansluiten van die weg op de Hoge Traan door deze langs de groenstructuur te leggen (bijlage 2).

### **Exploitatie**

In de hercalculatie van de grondexploitatie voor Leeksterveld, zoals die in juni 2010 als vertrouwelijke bijlage bij de jaarrekening aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden, is met de kosten van uitvoering van de aangepaste versie van variant 2 voor de noordwestkwadrant rekening gehouden. Tevens is rekening gehouden met een verlies aan m<sup>2</sup> uitgeefbaar.

### **Samenvatting**

Een aantal aan de Noorderweg gelegen bedrijfskavels in fase 1 van het bedrijventerrein Leeksterveld blijkt om verschillende redenen moeilijk verkoopbaar. Om de grootte en ligging van de betreffende kavels beter bij de behoefte van de markt aan te laten sluiten wordt voorgesteld de ontsluiting van die kavels aan te passen door aanleg van een lus, vergelijkbaar met de wijze van ontsluiting van andere kavels aan de Noorderweg en de voorgestelde wijze van ontsluiting van bedrijfskavels aan de Noorderweg, opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leeksterveld'. De kosten verbonden aan de voorgestelde wijze van ontsluiten (bijlage 2) zijn opgenomen in de hercalculatie van de grondexploitatie van Leeksterveld zoals die in juni 2010 ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden.

### **Voorgesteld besluit**

Voor de kavels gelegen aan de Noorderweg in het zogenaamde noordwestkwadrant kiezen voor een ontsluiting als aangegeven in bijlage 2. Geraamde kosten van deze ontsluiting meenemen bij hercalculatie van de exploitatie van Leeksterveld, zoals die in juni 2010 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.