

# Het Aanleg Ontwikkelingsvisie

11 juni 2020





# Inhoud

Plangebied	2
Aanleiding ontwikkelingsvisie	3
Verkenning	4
• historie en markante bebouwing	6
• functies en beeldkwaliteit	8
• verkeers-, water- en groenstructuur	10
• beleidsstukken	11
Visievorming	12
• concept visiekaart	13
• varianten verkeersstructuur	15
• visiekaart	16
• fasering en herprofilering Schouwerzijlsterweg	18
Uitwerking	
• impressie uitwerking fase 1	19
• fase 1: raming van kosten en opbrengsten	20
• fase 1: ruimtegebruiksaanpak	22
• fase 2: raming van kosten en opbrengsten	23
• fase 2: ruimtegebruiksaanpak	25
Colofon	26



Binnen het plangebied Het Aanleg te Winsum vinden op dit moment en in de nabije toekomst verschillende veranderingen plaats. Om voor de nieuwe situatie, met een uitbreiding van het aantal bedrijven en woningen, een heldere basis vast te leggen is, in opdracht van de gemeente Het Hogeland, door HKB Stedenbouwkundigen een ontwikkelingsvisie opgesteld.

Deze presentatie bevat een toelichting op (de totstandkoming van) die ontwikkelingsvisie. In de eerste hoofdstukken worden de stappen in het totstandkomingsproces gevolgd: van verkenning (inventarisatie en analyse), via visievorming naar de uiteindelijke visiekaart. Daarna volgen een toelichting op de fasering en op de daarbij behorende ramingen van kosten en opbrengsten.

Bij de verkenning en bij de visievorming zijn ondernemers, omwonenden en medewerkers van de gemeente actief betrokken geweest. Hun kennis, ideeën en wensen zijn belangrijke input geweest bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie.

# Plangebied

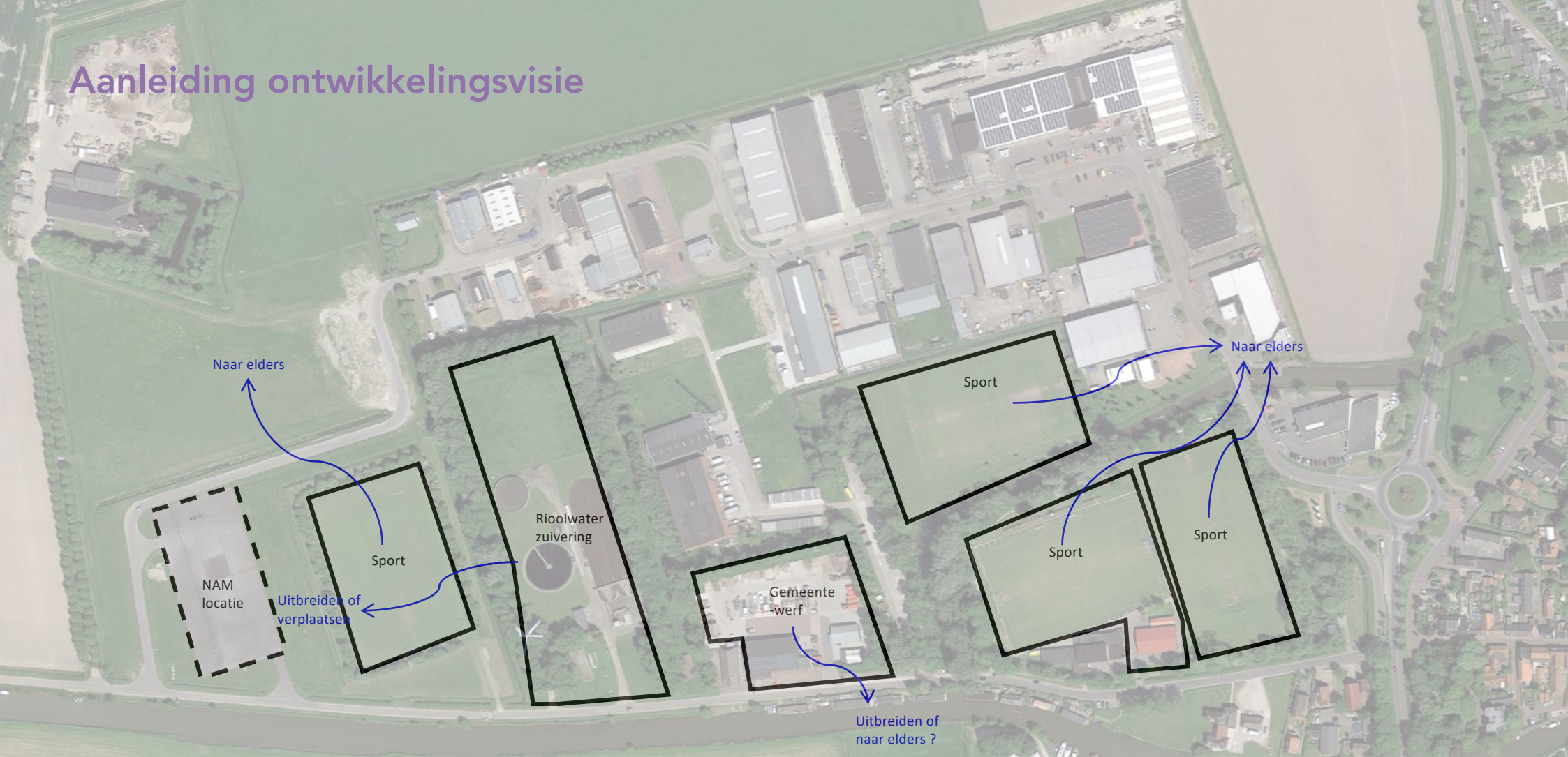
Ten noordwesten van het dorpscentrum van Winsum ligt het plangebied Het Aanleg. Met zijn gunstige ligging ten opzichte van de provinciale weg N361, het Winsumerdiep en in de nabijheid van Station Winsum is Het Aanleg goed bereikbaar. Niet alleen voor ondernemers en bezoekers van het bestaande bedrijventerrein, maar ook voor recreanten. Tot die laatste groep behoren, onder anderen, de wandelaars die het Pieterpad volgen tussen Pieterburen en Groningen.

Naast een bedrijventerrein, in de huidige situatie al bekend onder de naam Het Aanleg, bevat het plangebied: een aantal sportvelden, een gemeentewerf, een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en een voormalige proefboorlocatie van de NAM. De hoofdentree tot het gebied sluit rechtstreeks aan op het dorp Winsum. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door het Winsumerdiep, voor het overige wordt het omsloten door agrarisch gebied.

Bijzondere functies in, of direct aansluitend op, het plangebied zijn: het clubgebouw van een kanovereniging, de gymzaal van een judovereniging, hotel en camping Marenland met zijn jachthaven en een reeks ligplaatsen voor woonboten.



# Aanleiding ontwikkelingsvisie



In de loop van 2020 worden de sportvelden verplaatst naar het nieuwe Sportlandschap Winsum West. Een belangrijke ingreep voor het plangebied. Er komt daardoor veel ruimte voor een nieuwe invulling met, bijvoorbeeld, bedrijvigheid, dienstverlening en wonen. Maar er is meer.

Er zijn ook een aantal gewenste veranderingen waarvoor ruimte gecreëerd moet worden of waarvoor aanpassingen

nodig zijn. Een en ander komt neer op de wens tot:

- uitbreiding van de gemeentewerf of tot verplaatsing ervan naar elders;
- uitbreiding van de rioolwaterzuiveringsinstallatie of tot verplaatsing ervan binnen het plangebied (naar naastliggend sportveld en NAM-locatie);
- aanpassing van de Schouwerzijlsterweg – beter afgestemd op het woon- en recreatieve verkeer, aansluitend

op de kern van Winsum;

- verbetering van de beeldkwaliteit – bevorderen van de landschappelijke inpassing van het bestaande bedrijventerrein;
- bijzondere vormen van bedrijfshuisvesting voor kleinere ondernemers.





impressies van bestaande bedrijven binnen het plangebied

Om het plangebied beter te leren kennen, is er een verkennend onderzoek uitgevoerd. Op het gebied van: historie; bebouwing en uitstraling (beeldkwaliteit); verkeers-, water- en groenstructuur en beleidsstukken zijn daartoe inventarisaties en analyses uitgevoerd. Daarnaast zijn, enerzijds door middel van een rondwandeling, anderzijds met behulp van een 'serious game', de bestaande kwaliteiten en knelpunten in het gebied geïnventariseerd.

De wandeling, in en rondom het plangebied, is gezamenlijk gemaakt door medewerkers van de gemeente (teams: erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap). Onderweg zijn foto's genomen, opmerkelijke zaken besproken en notities gemaakt.

Voor ondernemers en omwonenden is een interactieve bijeenkomst georganiseerd. In vijf groepen, van gemengde samenstelling, zijn zij, met behulp van spelkaarten, aan de slag gegaan. De spelkaarten bevatten vragen en opdrachten, een plattegrond van het plangebied funtioneerde als spelbord. Hiermee werden de deelnemers uitgenodigd uitspraken te doen over het plangebied en over hun wensen voor de toekomst. Begeleidt door HKB Stedenbouwkundigen kreeg elke deelnemer de gelegenheid een bijdrage te leveren. Na afloop van de spelronde heeft elke groep zijn bevindingen gepresenteerd aan de overige groepen. Zo kreeg eenieder een compleet beeld van wat er in de verschillende groepen besproken werd.

Op de hiernavolgende pagina's zijn de verschillende onderdelen van het verkennend onderzoek vastgelegd.

# Historie en markante bebouwing

'De dorpen Winsum en Obergum maken deel uit van een terpen- of wierdenreeks die zich uitstrekt van Adorp bij Groningen tot Ranum ca. 15 kilometer noordelijker. Ontstaan in de romeinse tijd op de oostelijke oeverwal van de Hunze heeft Winsum/ Obergum zich in de middeleeuwen ontwikkeld tot een handelscentrum en hoofdplaats van de Groninger Ommelanden. Kenmerkend voor de nederzetting (...) is de aanwezigheid van een tweetal hoge wierden, van elkaar gescheiden door het Winsumerdiep. Dit karakteristieke gegeven, alsmede de goeddeels bewaard gebleven ruimtelijke structuur van de beide wierden vormen het motif voor een aanwijzing van Winsum/ Obergum als beschermd dorpsgezicht.'

uit: *Dorpsgezicht Winsum. Toelichting op de aanwijzing van Winsum/Obergum tot beschermd dorpsgezicht*, 1982

Het Omsnijdingskanaal (of hulpkanaal) dat dwars door het plangebied loopt, werd in 1856 aangelegd, ten tijde van de verbreding van het Winsumerdiep. Dit omdat er ter plaatse te weinig ruimte was voor die verbreding, de aanwezige bebouwing stond er te dicht op het water. Tot 1877 had Winsum, via het Winsumerdiep en het Reitdiep, overigens nog een open verbinding met de zee.

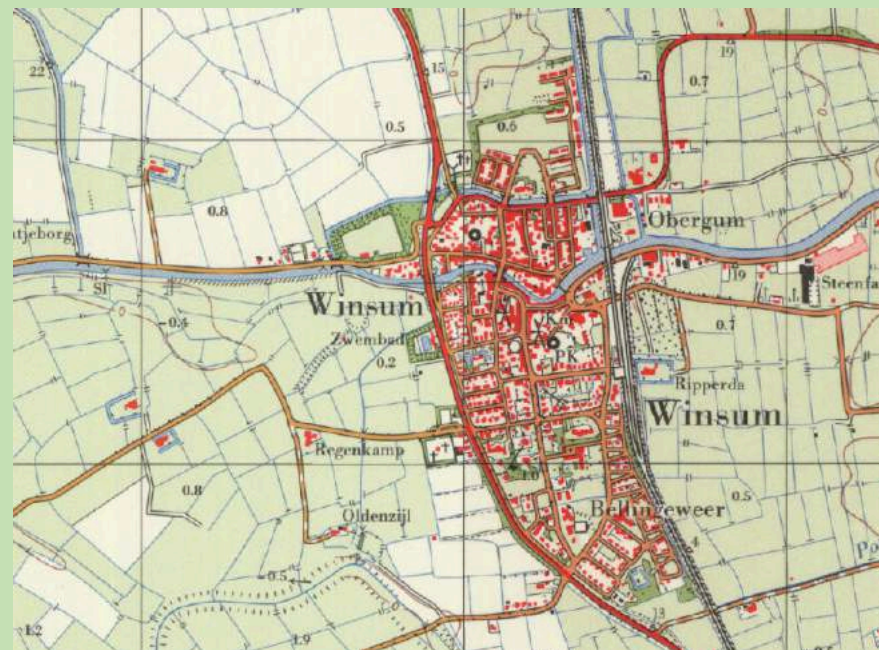
Tot het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw functioneerde het plangebied voornamelijk als landbouwgrond en tot op de dag van vandaag wordt het aan drie kanten door landbouwgrond omringd. Een deel van het plangebied werd, in de loop van 20<sup>e</sup> eeuw, ingericht met sportvelden.

De gemeentewerf dateert van halverwege de vorige eeuw. De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) is in 1975 aangelegd. De invulling met bedrijventerrein is het meest recent, deze is in de afgelopen twee decennia tot stand gekomen.

Binnen en direct buiten het plangebied staan een aantal markante gebouwen, waarvan een deel ook historische waarde heeft. Ze zijn in positieve zin beeldbepalend voor het plangebied en zijn directe omgeving. De route via de Schouwerzijlsterweg biedt er, deels over het water van het Winsumerdiep, een aantrekkelijke blik op.



fragment uit kaart - ca. 1850



fragment uit kaart - 1970





A

Wierdaborg



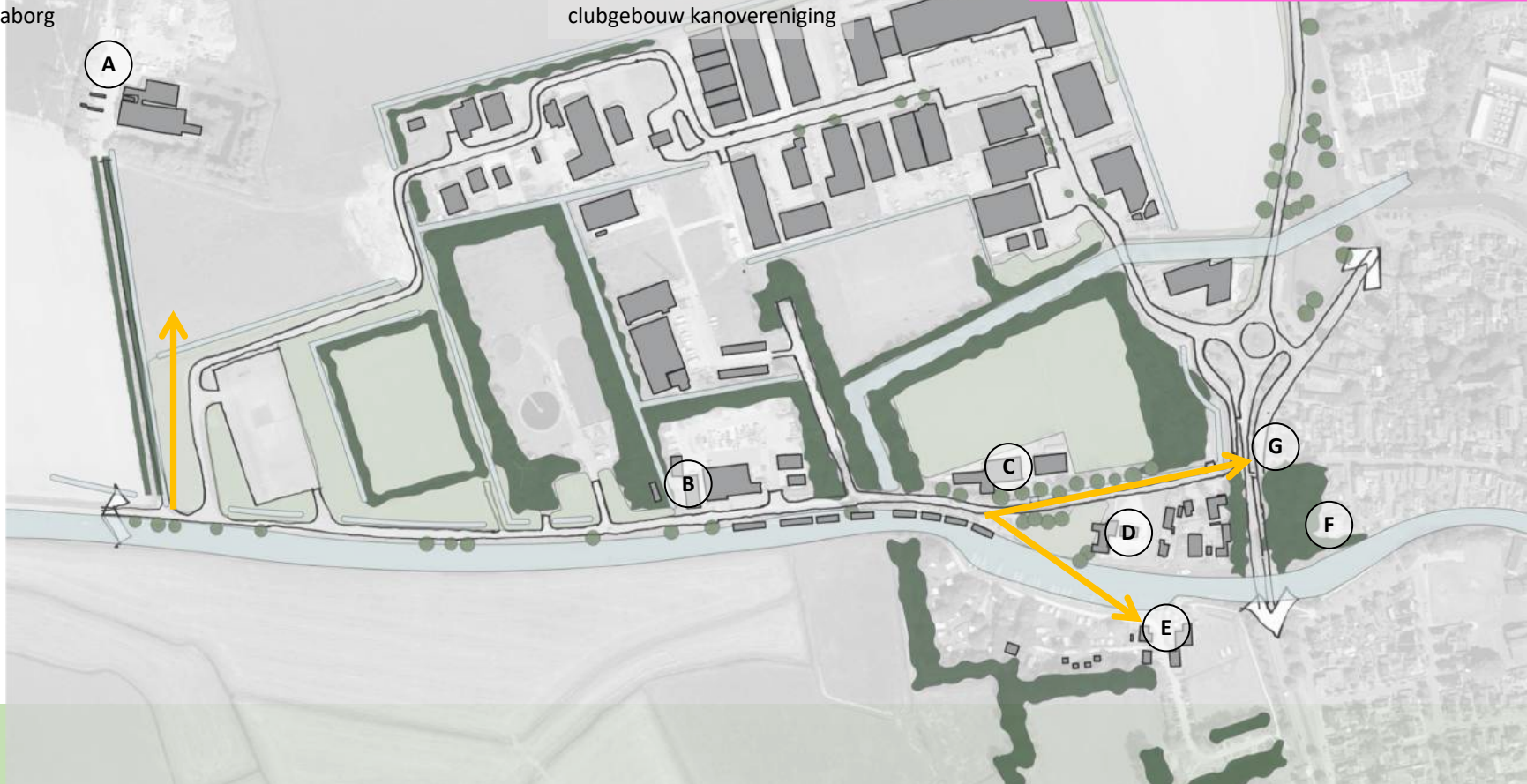
B

clubgebouw kanovereniging



C

gymzaal



D

rijksmonument Schouwerzijlsterweg 5-6



E

Marenland



F

villa Veld en Vaartzicht



G

Westerstraat 38-44

# Functies en beeldkwaliteit

De uitkomsten van de wandeling, de eerste participatiebijeenkomst en de door HKB uitgevoerde analyses zijn, zoals hieronder weergegeven, in verschillende categorieën onder te verdelen. In deze verkennende fase is geen onderscheid gemaakt tussen meer of minder belangrijke zaken. Het gaat hier voornamelijk om een neutrale weergave van alle geconstateerde kwaliteiten en knelpunten.

## functies:

- zorg in de nieuwe situatie voor een goede balans tussen: economische belangen, (vracht)verkeer, woongenot, woonboten, groen, toerisme en recreatie;
- binnen het plangebied: wonen, werken en recreëren combineren;
- er is voornamelijk een wens voor aanvullende (kleinschalige) detailhandel;
- een evenementenlocatie is niet gewenst;
- een permanente horecagelegenheid is niet gewenst;
- (gedeeltelijke) invulling als zonnepark is niet gewenst;
- recreëren langs Winsummerdiep, rond Schouwerzijlsterweg en langs Omsnijdingskanaal;
- huidige publieksgerichte bedrijven zijn geconcentreerd in de noordoosthoek;
- bedrijven in de noordwesthoek zijn minder publieksgericht en minder representatief, daardoor is dit deel nu rommeliger, met meer buitenopslag;
- eventueel verplaatsen bestaande windmolen

## algemeen:

- Het Aanleg mist een duidelijke markering/zichtbaarheid vanaf de N361;
- nieuwe bebouwing bij voorkeur niet hoger maken dan de bestaande

## buitenranden aan oost- en noordzijde:

- een deel van de bedrijven aan de oost- en noordrand richt zich met een representatief front op de provinciale weg;
- het overige deel van de bedrijven langs de oost- en noordrand bestaat uit puur functionele bedrijfshallen;
- deze puur functionele bedrijfshallen staan met hun achterkanten richting het open landschap – een harde overgang
- lichte kleur van bedrijfshallen detoneert in het landschap



zicht op Het Aanleg vanaf de N361



hoofdentree van Het Aanleg vanaf de N361



Schouwerzijlsterweg ter hoogte van de gemeentewerf



bestaande bebouwing



bestaande zonering

- wonen/ werken/ recreatie
- publieksgerichte bedrijven/  
grootschalige detailhandel
- overwegend bedrijven/  
niet publieksgericht
- gemengde bedrijven

#### entrees:

- bedrijfsaanduiding bij hoofdentree werkt verwarrend: verkeerde positie en verouderde informatie;
- Bakker Auto Centrum Winsum heeft een duidelijk, representatief front bij de hoofdentree tot Het Aanleg;
- secundaire entree vanaf Schouwerzijlsterweg is onduidelijk en rommelig;

#### Schouwerzijlsterweg:

- veelal stenige, harde overgang tussen bebouwing, voorterrein en rijweg;
- losse, toegevoegde elementen zijn nu nodig ter beperking van snelheidsoverschrijdingen;
- eenheid in dakvormen van bedrijven en bijgebouwen ontbreekt – rommelige indruk;
- eenheid in terreininrichting ontbreekt;
- NAM-locatie nu in gebruik als opslagterrein – mist inpassing in het landschap;
- heggen, schuttingen en bergingen t.p.v. de woonboten belemmeren het zicht op het Winsumerdiep en het landschap;

#### bebouwing langs Schouwerzijlsterweg:

- Schouwerzijlsterweg 5-6: rijksmonument;
- clubgebouw kanovereniging: oorspronkelijk gemeentelijk slachthuis, later werkplaats van de gemeente;
- gymzaal (1952): karakteristieke wederopbouwarchitectuur;
- woonboten met achterkant naar de weg gericht

# Verkeers-, water- en groenstructuur

## bereikbaarheid:

- zowel vanuit het dorp als vanaf de provinciale weg N361 is het gebied goed toegankelijk via de rotonde bij de hoofdentree;
- de presentatie als hoofdentree komt echter onvoldoende tot uitdrukking.

## verkeer:

- route dwars door het gebied heeft een voldoende breedte voor vrachtverkeer;
- deze route wordt ook regelmatig bereden met landbouwvoertuigen;
- de vele bochten in de weg, met name in de noordwestelijke hoek, zijn bezwaarlijk - 'kruip-door-sluip-door-gebied' – onderling passeren van landbouw- en vrachtverkeer gaat moeizaam;
- Schouwerzijlsterweg is, met zijn ligging naast het Winsumerdiep en tussen de landerijen, een aantrekkelijke route voor fietsers en wandelaars;
- juist ter plaatste van het plangebied behoeft de weg verbetering, er is sprake van: regelmatig te hard rijdend gemotoriseerd verkeer, van een rommelige aanblik van de woonboten, hagen en schuurtjes en van weinig zicht op het water van het Winsumerdiep;
- langeafstandswandelroute Pieterpad loopt via de Schouwerzijlsterweg naar het centrum van Winsum

## water- en groenstructuur:

- de huidige bosschages + wandelroute langs het Omsnijdingskanaal worden zeer gewaardeerd - voor velen zijn ze onderdeel van het 'dagelijkse ommetje';
- waardering ook voor het omsluitende groen van de (voormalige) sportvelden en het RWZI-terrein;
- het bestaande slotenpatroon valt merendeels samen met de bestaande groenstructuur;
- landelijke inpassing van het plangebied, en daarmee de beeldkwaliteit van buitenaf, schiet tekort

## recreatie:

- wens tot behoud van de visstek voor invaliden – t.p.v. gymzaal/haventje;
- wens tot uitbreiding van de recreatiemogelijkheden op het Winsumerdiep



verkeersstructuur



water- en groenstructuur

# Beleidsstukken

Fragmenten uit beleidsstukken die van toepassing zijn op plangebied Het Aanleg:

## *aantekeningen uit Structuurvisie Winsum, 2013:*

- Het Aanleg is een gemengd bedrijventerrein dat bedoeld is voor bedrijvigheid die niet in de kern past;
- dorpsranden en groenstructuur: aandacht voor landschappelijke inpassing van Het Aanleg – groene inkleiding van de noordzijde (*aangeduid als nr. 16*);
- inzet voor: (het aantrekkelijk houden van) Het Aanleg;
- t.b.v. behoud vrij zicht op Obergum: ruimte tussen Het Aanleg en de weg aan de oostzijde vrijhouden van bebouwing en afscherpende beplanting (*aangeduid met lichtgroene pijl*);
- toenemende behoefte onder kleine ondernemers aan andere vormen van bedrijfshuisvesting dan op een traditioneel bedrijventerrein. Veel kleine ondernemers die actief zijn aan huis hebben interesse in een bedrijfshuisvesting elders.

## *Bestemmingsplan Winsum dorp, 2010, voorziet voor Het Aanleg, met de bestemming bedrijventerrein, in:*

- bedrijven t/m categorie 3.2., een RWZI (aanduiding) en een verkooppunt van motorstofbrandstoffen, zonder LPG (aanduiding);
- kantoren en detailhandel t.b.v. deze bedrijven;
- volumineuze detailhandel tot 2.500 m<sup>2</sup>;
- detailhandel in computers en computerbenodigdheden en detailhandel in verhuur van bromfietsen etc. en trimapparatuur tot 1.500 m<sup>2</sup>;
- 1 bedrijfswoning per bedrijf

## *aantekeningen uit Bomenbeleidsplan Winsum:*

- behouden en versterken waterrijke beplanting langs het Winsumerdiep;
- singels en bomen langs het bedrijventerrein

## *Memo Verkeersanalyse Schouwerzijsterweg, 2020:*

- functie, gebruik en inrichting van de weg zijn niet geheel op elkaar afgestemd;
- al het verkeer maakt gezamenlijk gebruik van de rijbaan en dient rekening met elkaar te houden, daarbij past geen snelheidslimiet van 50 km/uur;
- verlaging naar 30 km/uur heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid, specifiek voor fietsers, voetgangers en omwonenden;
- versterking van het effect wordt bereikt met een herinrichting van het wegprofiel.

## *conclusies uit Van plaats genoeg naar de beste plekken, Regio Groningen Assen, Bureau BUITEN, maart 2018:*

- binnen de regio Groningen-Assen is in kwantitatieve zin voldoende ruimte tot 2025, maar het aanbod ligt, op het platteland van Groningen, voor lokale bedrijven (MKB) niet altijd op de juiste plek. Omdat die bedrijven wel belangrijk zijn voor de lokale economie en lokale gemeenschap, wordt aanbevolen een selectieve onderbouwde en beperkte lokale uitbreidingsvraag ruimte te geven, zij het kleinschalig; orde-grootte 1 ha bedrijventerreinen per gemeente per keer, maar pas bij gebleken lokale behoefte (waarvan nu sprake is volgens de gemeenten Bedum, Winsum en eventueel Zuidhorn) en met regionale instemming vooraf. Mocht deze 1 ha verkocht zijn voor de lokale vraag, kan worden overwogen nogmaals nieuwe bedrijventerreinen te realiseren, met de hiervoor gestelde voorwaarden.
- Winsum heeft bedrijventerrein Het Aanleg en bedrijventerrein Lombok. Het Aanleg huisvest wat detailhandel en heeft geen uitgeefbaar aanbod. Er zijn plannen om aangrenzende voetbalvelden op te nemen als nieuw bedrijventerrein, maar deze plannen zijn nog onzeker. Opgave is: uitbreiding van Het Aanleg om te kunnen voorzien in de lokale vraag. Deze uitbreiding kan voortkomen uit de transformatie van de voetbalvelden rondom Het Aanleg.

## *Aantekeningen uit Gemeentelijke detailhandelsvisie 2019, Gemeente Het Hogeland, mei 2020*

- in de gemeente is sprake van één winkelgebied, specifiek bestemd voor het grootschalige (GDV) en perifere (PDV) aanbod, nl. Het Aanleg in Winsum. Potentiële nieuwe toetreders zullen dan ook zoveel mogelijk naar Het Aanleg verwezen worden als vestigingslocatie. Gezien de grote afstanden in de gemeente is het evenwel niet gewenst om te streven naar een concentratie van al het aanbod op Het Aanleg. Daarom kan waar op dit moment al grootschalig aanbod aanwezig is, dit gevestigd blijven vanuit de spreidingsgedachte;
- in plattelandsgemeenten komt het wel voor dat er, in meer of mindere mate, sprake is van de verkoop van producten vanaf een bedrijventerrein. Detailhandel op bedrijventerreinen kan alleen als ondergeschikte nevenactiviteit van een bedrijf; in andere situaties is – afhankelijk van de branche en omvang – een locatie in het centrum of op een perifere locatie aan te bevelen. Hierbij gaat het dan ook om de ter plaatse vervaardigde producten. Dit geldt ook voor ateliers en verkoop van andere zelf gefabriceerde producten.
- Groothandel is veelal ook op bedrijventerreinen gevestigd. Webwinkels met verkoopactiviteiten (met toonbank en/of showroom) zijn in feite winkels, en vallen onder de normale detailhandelsstructuur; deze behoren thuis in de aangewezen winkelgebieden (veelal de centra). Een webwinkel met uitsluitend een afhaal- en retourfunctie, kan ook elders gevestigd worden.
- Pop-up-winkels of outletstores zijn in principe ‘normale’ detailhandelsactiviteiten en behoren daarom zoveel mogelijk in de bestaande structuur van de winkelgebieden te worden opgenomen. Wanneer het om reguliere detailhandel gaat betreft dit de bestaande winkelgebieden; in geval van een grootschalige pop-up zou dit – afhankelijk van de branche – ook op een PDV-gebied als Het Aanleg kunnen zijn.

# Visievorming

Van een groot deel van de mogelijke ontwikkelingen binnen het gebied is nog onduidelijk of, en zo ja, hoe en wanneer ze zullen plaatsvinden. Dat neemt niet weg dat er een aantal kansen te benoemen zijn die, ongeacht de aard en omvang van de nieuwe invullingen in het gebied, benut kunnen worden.

## entree

De hoofdentree tot het bedrijventerrein kan aantrekkelijker worden gemaakt door daar bij de ontwikkeling van de oosthoek van het gebied op in te spelen met de ontsluiting en het representatieve karakter van nieuwe bebouwing (aanduiding A op de concept visiekaart).

## behoud karakteristieke bebouwing

Het behoud van de karakteristieke gebouwen van het huidige clubhuis van de kanovereniging en vooral de gymzaal (als plaatselijke representant van de wederopbouwarchitectuur) kan, mits ze een passende functie hebben, als een belangrijke 'aanjager' functioneren voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

## Schouwerzijlsterweg

Met een aanpassing van de profilering kan de Schouwerzijlsterweg aantrekkelijker worden gemaakt en daarmee beter passend bij zijn functie als langzaam verkeersroute. Het karakter van de Schouwerzijlsterweg kan bovendien meer woonstraatachtig van aard worden door de oosthoek van het plangebied een invulling met bedrijfswoningen te geven (hiermee ook inspeland op de wens naar andersoortige bedrijfshuisvesting). Door deze bebouwing een terugliggende rooilijn te geven, kan dit effect nog worden versterkt. Er ontstaat dan immers meer ruimte voor een groenzone.

## water- en groenstructuur

Het Omsnijdingskanaal heeft historische waarde en speelt daarnaast een bepalende rol bij de benodigde watercompensatie die voortkomt uit toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Ditzelfde geldt voor de bestaande slotenstructuur. Een verbetering van de landelijke inpassing van het bestaande bedrijventerrein kan worden verkregen door toevoeging van groen langs de oost- en noordrand

van het plangebied. Het behoud van de zichtbaarheid van de bedrijvigheid is daarbij een aandachtspunt.

## recreatie/ecologie

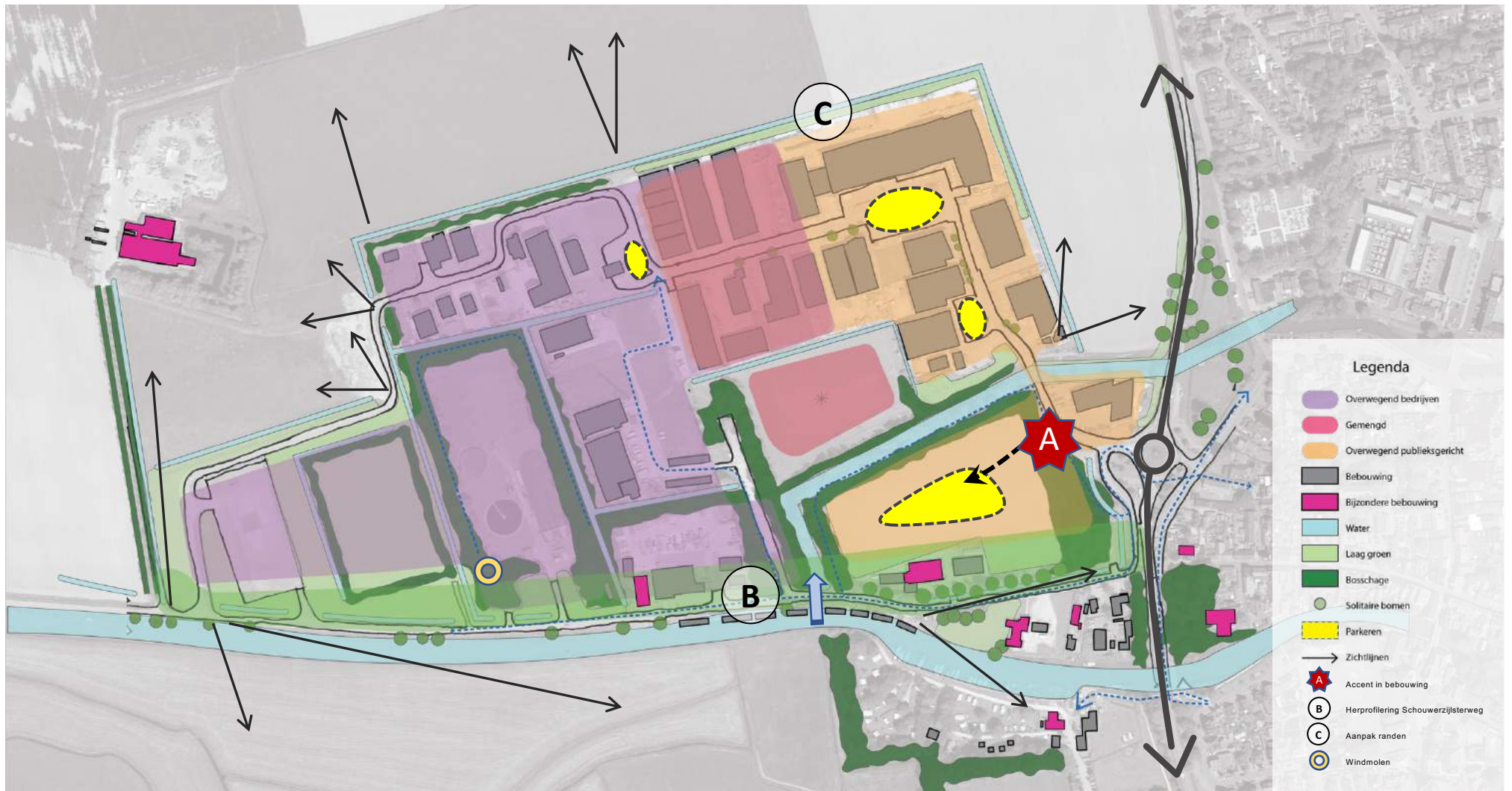
Het behouden en benutten van de bestaande groenstructuur en het bestaande slotenpatroon speelt een belangrijke rol bij de instandhouding van de aanwezige flora en fauna. Bij aanvullingen en aanpassingen kan worden ingespeeld op het behoud en de versterking van ecologische waarden en biodiversiteit. Het behoud van de bosschages langs het Omsnijdingskanaal is daarnaast van belang voor de toeristisch/ recreatieve gebruiksmogelijkheden van het gebied. Ook het behoud van zichtlijnen op de omgeving, en in het bijzonder op het Winsumerdiep, speelt daarbij een rol.

De hiernavolgende concept visiekaart is, als het ware, een samenvatting van de bevindingen van de verkenning. Ook de hierboven genoemde kansen zijn, voor zover mogelijk, op deze kaart aangeduid.



zicht op het bedrijventerrein vanaf de N361, de landelijke inpassing behoeft verbetering

# Concept visiekaart



Een tweede participatiebijeenkomst met ondernemers en omwonenden is benut om, in groepen, de concept visiekaart te bespreken. De groepen kregen daartoe een aantal gerichte vragen voorgelegd. Zo kwamen aan de orde: de uitstraling van het bestaande bedrijventerrein; de functiezoning binnen het plangebied; de water- en groenstructuur en de bestemming en invulling van de publieke ruimte. De meeste aandacht werd besteed aan de verkeersstructuur, waarvoor verschillende varianten werden voorgelegd.

### verkeersstructuur

De basisvariant toont de huidige hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, met als belangrijke wijziging t.o.v. de bestaande situatie een herprofilering van de Schouwerzijlsterweg. De as van deze weg wordt daarbij zodanig verschoven dat er aan de kant van het Winsumerdiep meer ruimte komt voor een aantrekkelijkere, groene invulling. Door de weg bovendien anders te materialiseren, met bijvoorbeeld klinkers i.p.v. asphalt, wordt hij beter afgestemd op zijn recreatieve functie en een snelheidslimiet van 30 km/uur. Doorgaand snelverkeer wordt daarmee ontmoedigd. Deze basisaanpak geldt ook voor de varianten 1 en 2 die besproken werden (zie p. 15). De deelnemers aan de bijeenkomst gaven, met grote meerderheid, hun voorkeur aan voor variant 2a.

### zonering, water- en groenstructuur

De functiezoning voor de nieuwe situatie komt op een vanzelfsprekende manier voort uit de bestaande zonering. Hetzelfde geldt voor de groen- en waterstructuur, waarbij door de deelnemers nog eens nadrukkelijk werd aangegeven dat handhaving cq. versterking van de bestaande structuren belangrijk wordt gevonden.

### uitstraling

Verbetering van de landelijke inpassing van het bedrijventerrein is mogelijk door toevoeging van beplanting rondom de bedrijven in de noordoosthoek. Voor de ondernemers staat voorop dat de zichtbaarheid van hun bedrijven daarbij gewaarborgd blijft.

### publieke ruimte

De inrichting van de publieke ruimten binnen de invulling met bedrijventerrein wordt puur functioneel gehouden. Alle deelnemers waren het met elkaar eens over het uitgangspunt dat men voor de gezelligheid wel naar het centrum van Winsum gaat.

**Visie met verkeersvariant 1**

**Verkeer**  
Voor de verbetering van het verkeer hebben we twee verkeersvarianten ontwikkeld. Welke variant heeft jullie voorkeur? Turf het aantal stemmen. Beargumenteer jullie keuze met voor- en nadelen.

**Nieuwe Rowle — snel:**  
doorgaand en  
aanisch verkeer  
kan er veilig en  
snel door.  
Nu bedrijven ertoe  
wordt ontsloten

**Uitstraling**  
Schouwerzijlsterweg  
van bewoners, fietsers en recreatie  
In de visie is er voor gekozen om de uitstraling aan te pakken met groene randen. Wat vinden jullie hiervan?

**Groen en water**  
De groene kamers gaan we in de visie behouden en versterken. Wat vinden jullie hiervan?

Vinden we van groot belang versterken.

**Publieke ruimte**  
De publieke ruimte in het gebied versterken we door plekken te koppelen voegen aan de ontsluiting. Wat vinden jullie hiervan? Wat voor sfeer zouden deze plekken kunnen krijgen?

Maak groene entree vanaf Pieterpad.  
GASTVRIJ... WELKOM.

**Zonering**  
In de visie is er voor gekozen om aan te sluiten op de bestaande zonering. Wat vinden jullie hiervan?

Ideën OK  
duidelijke groene zone.

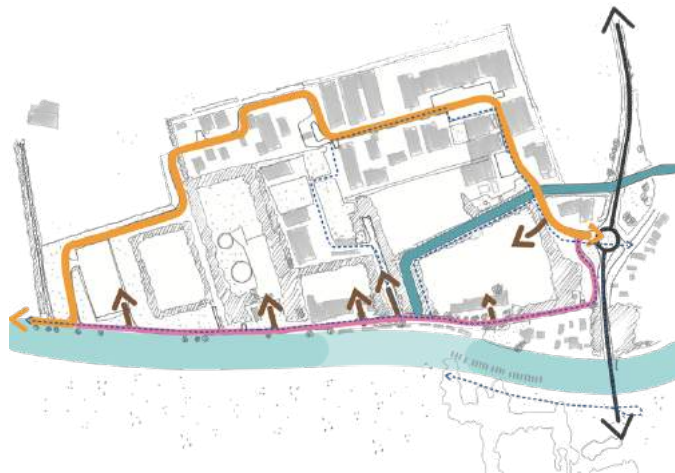
**Visie met verkeersvariant 2A en 2B**

variant 1  
variant 2A  
variant 2B

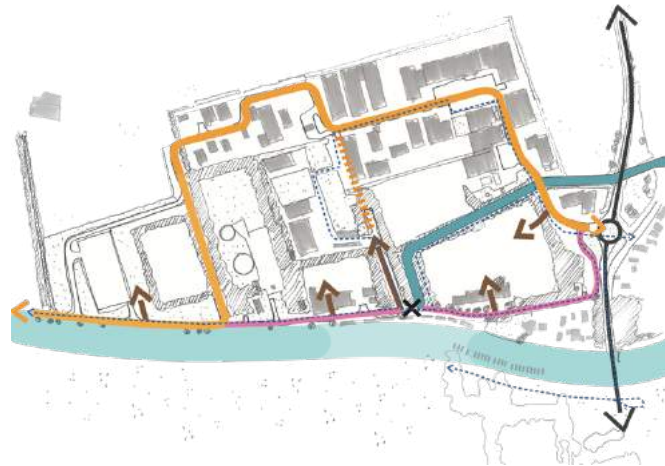
werkpaneel, zoals gebruikt door een van de groepen tijdens de tweede participatiebijeenkomst



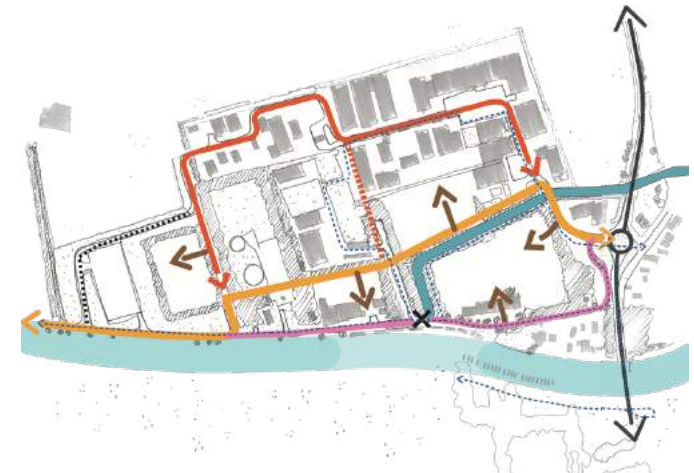
# Varianten verkeersstructuur



basis



variant 1



variant 2a



variant 2b

Legenda	
	Hoofdontsluiting
	eventuele secundaire verbinding
	Hoofdontsluiting/ doorgaande route
	Herprofilering Schouwerzijlsterweg
	Recreatieve Fiets- en wandelroute
	Provinciale weg N361
	Ontsluiting bedrijven-wonen
	Knip
	vervallen

De bovenstaande afbeeldingen tonen de verschillende mogelijkheden voor de verkeersstructuur. De basisvariant is op de voorgaande pagina beschreven.

## variant 1:

De bestaande hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt aan de westkant aangepast. Het aantal bochten in de route wordt daarmee verminderd. Een eventuele secundaire noord-zuid verbinding is mogelijk halverwege het terrein. Het laatste deel van de Schouwerzijlsterweg wordt, vanaf de 'knip' bij het Omsnijdingskanaal, afgesloten voor doorgaand

verkeer. Voor wandel- en fietsverkeer blijft hij wel als doorgaande route functioneren. In deze opzet moet de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein beter geschikt worden gemaakt voor landbouwverkeer door de draaicirkels bij de bochten te vergroten.

## variant 2a (voorkeursvariant):

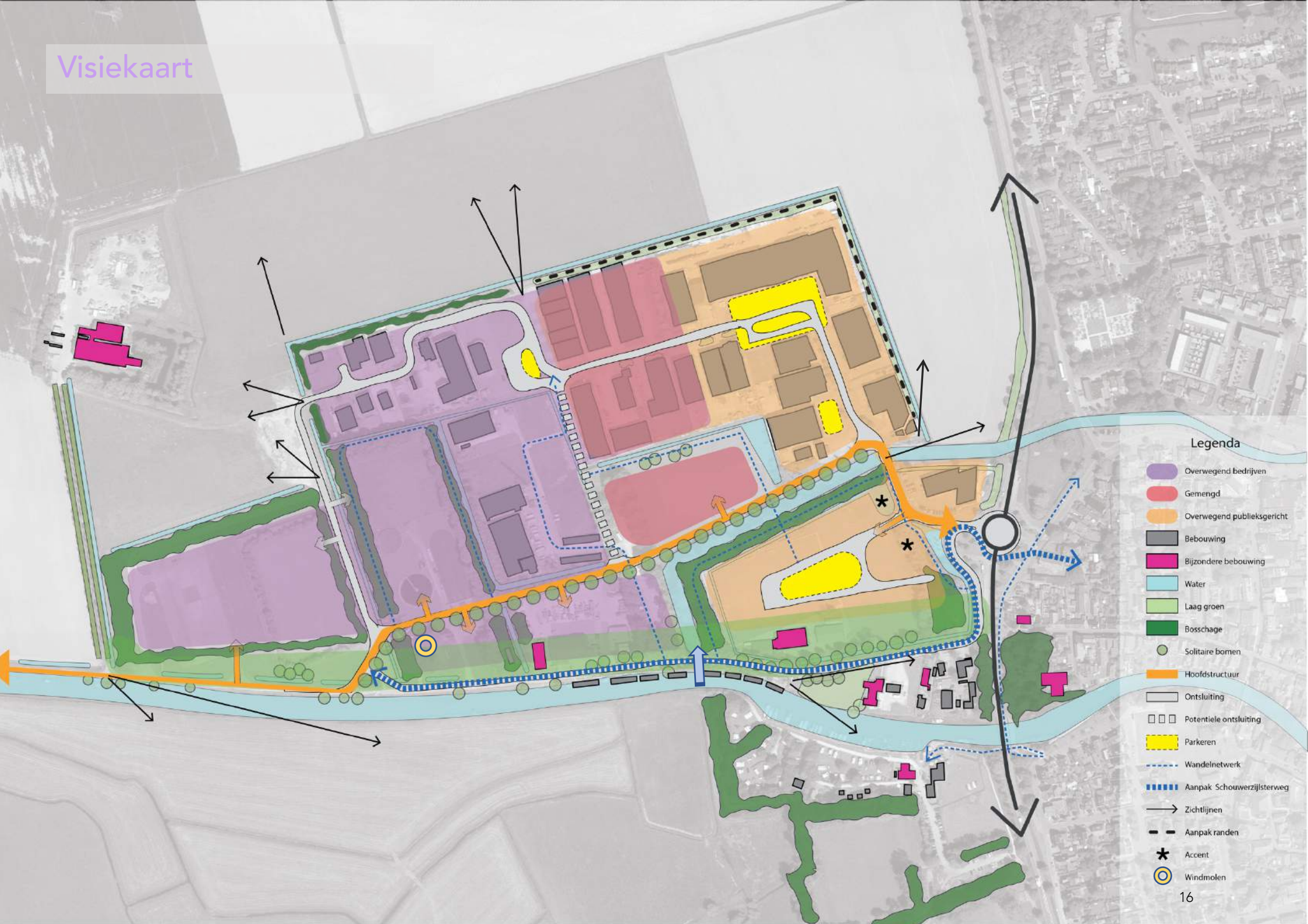
Het gebied wordt voorzien van een nieuwe hoofdontsluiting. De ontsluiting van het merendeel van de nieuwe ontwikkellocaties vindt plaats vanaf deze nieuwe route. De Schouwerzijlsterweg wordt daarmee nog meer ontlast.

## variant 2b:

Deze variant is een optie wanneer de aansluiting van de nieuwe hoofdontsluiting op de bestaande structuur, zoals aangegeven in 2a, niet mogelijk blijkt. Een en ander is, onder meer, afhankelijk van de mogelijke verwerving van de grond langs het Omsnijdingskanaal.

Bij uitvoering van de variant 2a of b is de aansluiting van de nieuwe route op de Schouwerzijlsterweg

# Visiekaart



## Legenda

- Overwegend bedrijven
- Gemengd
- Overwegend publieksgericht
- Bebouwing
- Bijzondere bebouwing
- Water
- Laag groen
- Boschage
- Solitaire bomen
- Hoofdstructuur
- Ontsluiting
- Potentiele ontsluiting
- Parkeren
- Wandelnetwerk
- Aanpak Schouwerzijlsterweg
- Zichtlijnen
- Aanpak randen
- Accent
- Windmolen

Met de uitkomsten van de tweede participatiebijeenkomst en na tussentijds overleg met de projectleider is de concept visiekaart verder ontwikkeld tot een visiekaart. Zoals eerder al is aangegeven is van een groot deel van de ontwikkelingsmogelijkheden onduidelijk of, en zo ja, op welke manier en wanneer ze zullen plaatsvinden.

### fasering

Een uitzondering geldt voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Hiervoor is al wel duidelijk dat er nieuwe bedrijven en woningen ontwikkeld gaan worden. In een eerder stadium is hierover overeenstemming bereikt met het provinciaal bestuur. De locatie is op de faseringskaart op p. 18 aangeduid met Fase 1.

De herprofilering van de Schouwerzijlsterweg, voor zover geen onderdeel uitmakend van Fase 1, wordt beschouwd als een apart uit te voeren (onderhouds)project. De herprofilering komt ten goede aan alle omwonenden en is een sterke verbetering van de entree van Winsum.

Uitvoering van de mogelijke ontwikkelingen in het gebied aangeduid met Fase 2 zijn afhankelijk van, onder meer, de wens naar aanvullende bedrijvigheid en de besluitvorming omtrent de gemeentewerf en de RWZI.

De onderstaande beschrijvingen komen voort uit de doorwerking van de concept visiekaart tot de uiteindelijke visiekaart. Ze zijn aanvullend op de beschrijvingen zoals eerder al opgenomen bij de concept visiekaart.

### uitstraling

Om de landschappelijke inpassing te verbeteren worden de randen aan de noord- en oostkant van het plangebied voorzien van aanvullende beplanting. Om voldoende zichtbaarheid te behouden, met name op de meer representatieve bedrijfsgedeelten, kan worden gevarieerd in de hoogte en de aard van de beplanting. De uitvoering is een beleidsmatige aanbeveling, zoals ook vastgelegd in *Structuurvisie Winsum, 2013*.

Verplaatsing van de windmolen langs de Schouwerzijlsterweg, of vervanging door kleinere exemplaren, wordt, met name vanwege de hoge kosten ervan, buiten beschouwing gelaten.

### bestaand bedrijventerrein

Binnen het bestaande bedrijventerrein worden, afgezien van de besluiten omtrent de verkeersstructuur, geen ingrijpende wijzigingen voorgesteld. Gezien de recente aanleg ervan is dat ook niet verwonderlijk. Alleen wat het parkeren betreft is

er een optimalisatie mogelijk. Enerzijds door uitbreiding van het aantal parkeerplekken binnen Fase 1, anderzijds door een eenduidige inrichting van de bestaande parkeerplaatsen. Een laatste zet is afhankelijk van de medewerking van de bedrijven die, waar mogelijk, extra parkeren op eigen erf kunnen faciliteren.

### waterrecreatie

Er wordt afgezien van een uitbreiding van de toegankelijkheid van het Omsnijdingskanaal voor waterrecreanten. De bestaande doorgang voor kano's blijft gehandhaafd.

### raming van kosten en opbrengsten

Voor zowel Fase 1 als voor Fase 2 zijn, voor zover op dit moment mogelijk, ramingen van de kosten en opbrengsten opgesteld (zie pag. 20 t/m 24). Duidelijk mag zijn dat veel afhankelijk is van de opeenvolgende ontwikkelingen in het gebied, met name voor Fase 2. Zo is, bijvoorbeeld, de route van een eventuele nieuwe hoofdontsluiting afhankelijk van aanpassingen aan de huidige RWZI-locatie. Fase 1 heeft een gunstig uitgangspunt. De raming hiervoor eindigt op nagenoeg 0.



groenzone langs het Omsnijdingskanaal

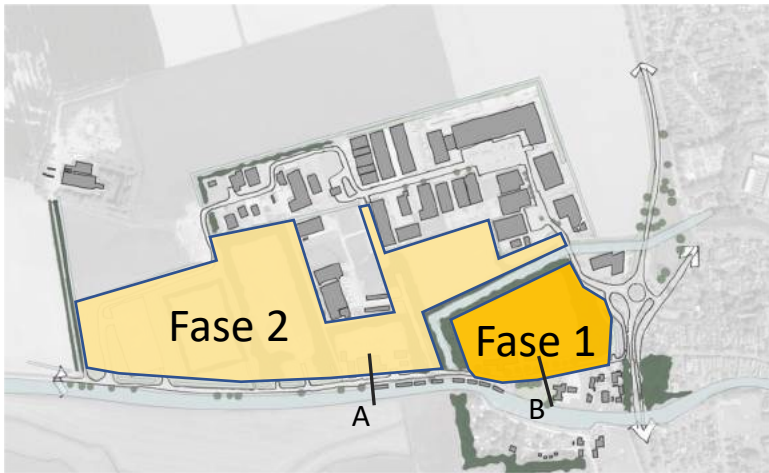


Omsnijdingskanaal

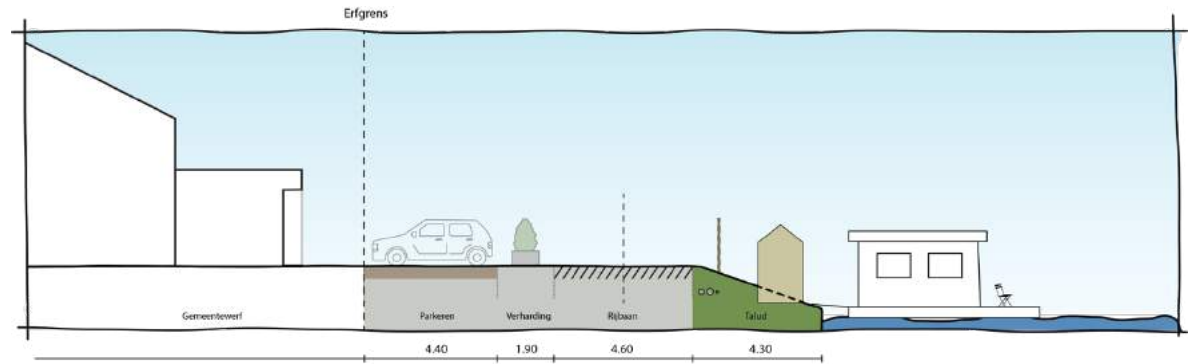


gebiedsdeel t.p.v. Fase 1

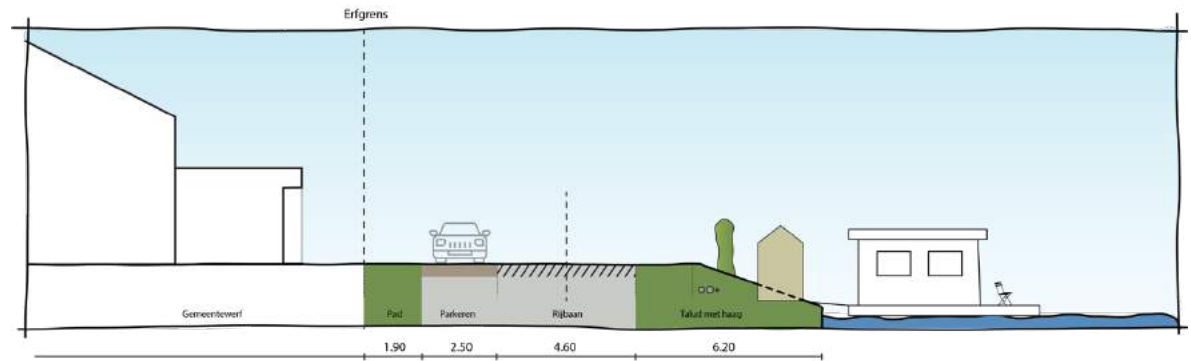
# Fasering en herprofilering Schouwerzijlsterweg



faseringskaart met positieaanduiding doorsneden over Schouwerzijlsterweg

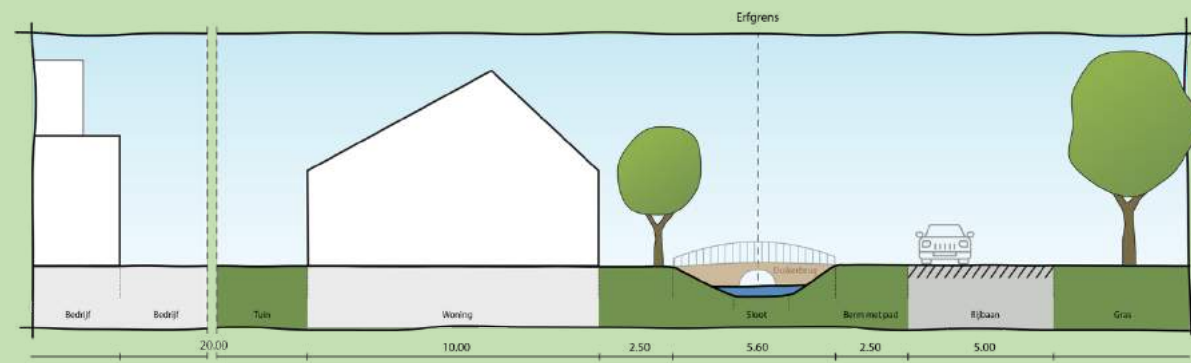


A. Schouwerzijlsterweg: doorsnede bestaande situatie t.p.v. de gemeentewerf



A. Schouwerzijlsterweg: doorsnede t.p.v. de gemeentewerf na herprofilering

De herprofilering van de Schouwerzijlsterweg heeft meerdere positieve effecten, met name voor het gebruik van de weg als recreatieve route voor fietsers en wandelaars. Niet alleen wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer via deze weg ontmoedigd (of, in de variant met de 'knip', zelfs naar een andere route geleid). De aantrekkelijkheid wordt bovendien vergroot met een herinrichting van de groenstrook langs het Winsumerdiep (eenduidige groeninrichting met inpassing van de entrees tot en berguimten voor de woonboten). Voor wandelaars kan, bijvoorbeeld, een apart schelpenpad worden aangelegd. Met de herinrichting van de groenstrook kan tot slot worden ingespeeld op aantrekkelijke doorkijkjes naar het Winsumerdiep.



B. Schouwerzijlsterweg: doorsnede nieuwe situatie t.p.v. Fase 1

# Uitwerking



impressie uitwerking fase 1

# Fase 1: raming van kosten en opbrengsten

## INLEIDING FINANCIËLE VERKENNING

De visie zal financiële invloed hebben op de gemeentelijke begroting. Daarom is een verkennende raming opgesteld, zodat onderbouwde keuzes gemaakt kunnen worden. Mogelijke rente- en indexeringseffecten zijn echter nog niet meegenomen.

Fase 1 en 2 hebben zowel in invulling als uitwerking een duidelijk verschil. Ook zal de ontwikkeling zich in tijd op deze manier faseren. Daarom is de raming opgesplitst in Fase 1 en 2, waarbij Fase 1 een hogere detaillering heeft. Naast de visie zijn een aantal uitgangspunten opgenomen om de raming op te baseren.

In de raming van Fase 1 is ervan uitgegaan dat de huidige gymzaal behouden blijft. In een aparte raming is het effect aangegeven van de sloop van dit object en het meeverkopen van de vrijkomende grond. Verder is de aanpassing van de Schouwerzijlsterweg ook opgenomen in Fase 1. Het gaat daarbij alleen om het deel dat langs Fase 1 loopt, tot aan de kruising met het Omsnijdingskanaal. In de raming van Fase 2 is het aangelegen deel van de Schouwerzijlsterweg niet meegenomen in de raming.

Onderdeel van de Visie is de aanpak van de Schouwerzijlsterweg. Deze werkzaamheden komen echter niet alleen ten goede van deze ontwikkeling, maar zijn ook een duidelijke verbetering voor omwonenden en een kwaliteitsslag voor de poortfunctie naar Winsum. Om duidelijk te maken wat deze raming draagt, zijn de kosten voor de Schouwerzijlsterweg apart inzichtelijk gemaakt.

Het toepassen van een brug op de kruising van de Schouwerzijlsterweg met het Omsnijdingskanaal is expliciet niet opgenomen in de raming. Bij het overwegen van het aanleggen van een brug hoort ook een financiële onderbouwing. Omdat deze kosten niet in de ramingen van de fases zitten is een aparte raming gemaakt voor de kosten van een brug.

## FASE 1: UITGANGSPUNTEN

### Verwervingen

- Gronden van de gemeente worden ingebracht voor de waarde zoals aangegeven in de MVA
- Openbaar gebied dat behouden blijft, wordt niet verworven. Het gaat dan om delen zoals het Omsnijdingskanaal en de Schouwerzijlsterweg.

### Sloop en Saneringen

- De bestaande gymzaal wordt niet gesloopt. Deze zal onderdeel zijn van de uitgften.
- Aangenomen is dat er geen grond- of asbestsaneringen nodig zijn. Mocht uit onderzoek blijken dat dit toch nodig is, dan zullen dit extra kosten zijn.

### Bouw- en Woonrijpmaken

- Voorbelasting is niet nodig.
- Er is sprake van een gesloten grondbalans.
- Het Omsnijdingskanaal met het aangelegen bestaande wandelgebied blijft zoals bestaand. Er zijn geen kosten opgenomen om deze aan te pakken.
- Het vervangen van de duiker in de kruising Schouwerzijlsterweg/Omsnijdingskanaal door een brug is niet meegenomen in de kostenraming.
- Rijbanen worden aangelegd in asfalt en parkeren in betonstenen.
- Openbaar parkeren bestaat uit 50 haakse parkeerplaatsen op het binnenterrein.
- De Schouwerzijlsterweg wordt deels aangeheeld (toplaag vervangen), deels vernieuwd (hele verhardingslaag vervangen) en deels verlegd (grondwerk, fundering verharding, afwerking)
- De Schouwerzijlsterweg behoudt de bestaande riolering, kabels en leidingen. De lantaarnpalen worden vervangen door palen h.o.h. 35 m1.

### Overige kosten

- Het is nog onduidelijk hoe de aansluiting op de bestaande weg wordt uitgevoerd. Het opgenomen bedrag is genoeg om de verharding te verwijderen en nieuw aan te leggen met enige nieuwe bebording.

### Cultuurtechnische kosten

- Het gaat om het uitvoeren van de eerste onderzoeken. De aanname is dat er geen vervolgonderzoeken nodig zijn.

### Plankosten en Onvoorzien

- De percentages voor planontwikkeling en onvoorzien zijn de gebruikelijke in deze fase van een ontwikkeling.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele kosten voor planschade.

### Bedrijfskavels

- De opbrengst voor bedrijfskavels is gebaseerd op uitgifteprijs gehanteerd door de gemeente en op onderzoek naar private te koop staande vastgoedobjecten en bouwgrond.
- Het zijn gemiddelde uitgifteprijs. Dit betekent dat de opbrengsten niet onderin de bandbreedte zijn genomen om vooraf een risico in te dekken.
- De uitgifteprijs voor woon-/werkkavels is gebaseerd op de uitgifteprijs voor bedrijfskavels en de uitgifteprijs voor wonen in Munster Fase 1. 40% van de kavels is geschikt voor wonen en wordt verkocht voor €100/m<sup>2</sup> uitgiftebaar, 60% van de kavels is geschikt voor bedrijvigheid en heeft een uitgifteprijs van €75/m<sup>2</sup> uitgiftebaar. De gemiddelde prijs voor een woon-/werkkavel komt daarmee op €85/m<sup>2</sup> uitgiftebaar.
- De gymzaal wordt in de huidige staat verkocht. Om restauratie op kosten voor eigenaar mogelijk te maken, wordt de uitgifteprijs 50% van gemiddelde prijs voor bedrijfskavels.
- Door behouden van de gymzaal is de verkaveling van het uitgiftebaar niet optimaal. Er is ruimte voor ongeveer 8 woon-/werkkavels. De gemiddelde opbrengst per kavel is dan ongeveer €90.000/kavel. Er wordt rekening gehouden met een 15% lagere opbrengst voor 1 kavel.

### Bijdragen

- Een aantal uit te voeren zaken zijn mogelijk al begroot buiten de grondexploitatie. Deze kunnen als bijdrage in de exploitatie worden toegevoegd. Deze zijn nu niet meegenomen.

## EXPLOITATIERAMING FASE 1

INVESTERINGEN omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
Verwervingen	33.698 m2	€ 4,09	€ 137.892
Sloop en Sanering	33.698 m2	€ 1,32	€ 44.638
Bouw- en bedrijfsrijpmaken	33.698 m2	€ 16,92	€ 570.136
Schouwerzijlsterweg	3.671 m2	€ 50,10	€ 183.874
Overige kosten	33.698	€ 0,59	€ 20.000
Cultuurtechnische kosten	33.698	€ 0,31	€ 10.500
Planontwikkeling	15%	€ 829.146,80	€ 124.372
Onvoorzien	20%	€ 953.519	€ 190.704
<b>INVESTERINGEN TOTAAL</b>	<b>33.698</b>	<b>€ 38,05</b>	<b>€ 1.282.115</b>
INKOMSTEN omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
Bedrijfskavels	16.835 m2	€ 76,17	€ 1.282.325
Bijdrages			€ -
<b>INKOMSTEN TOTAAL</b>			<b>€ 1.282.325</b>
<b>SALDO</b>			<b>€ 210</b>

## GYMZAAL SLOPEN EN GROND VERKOPEN

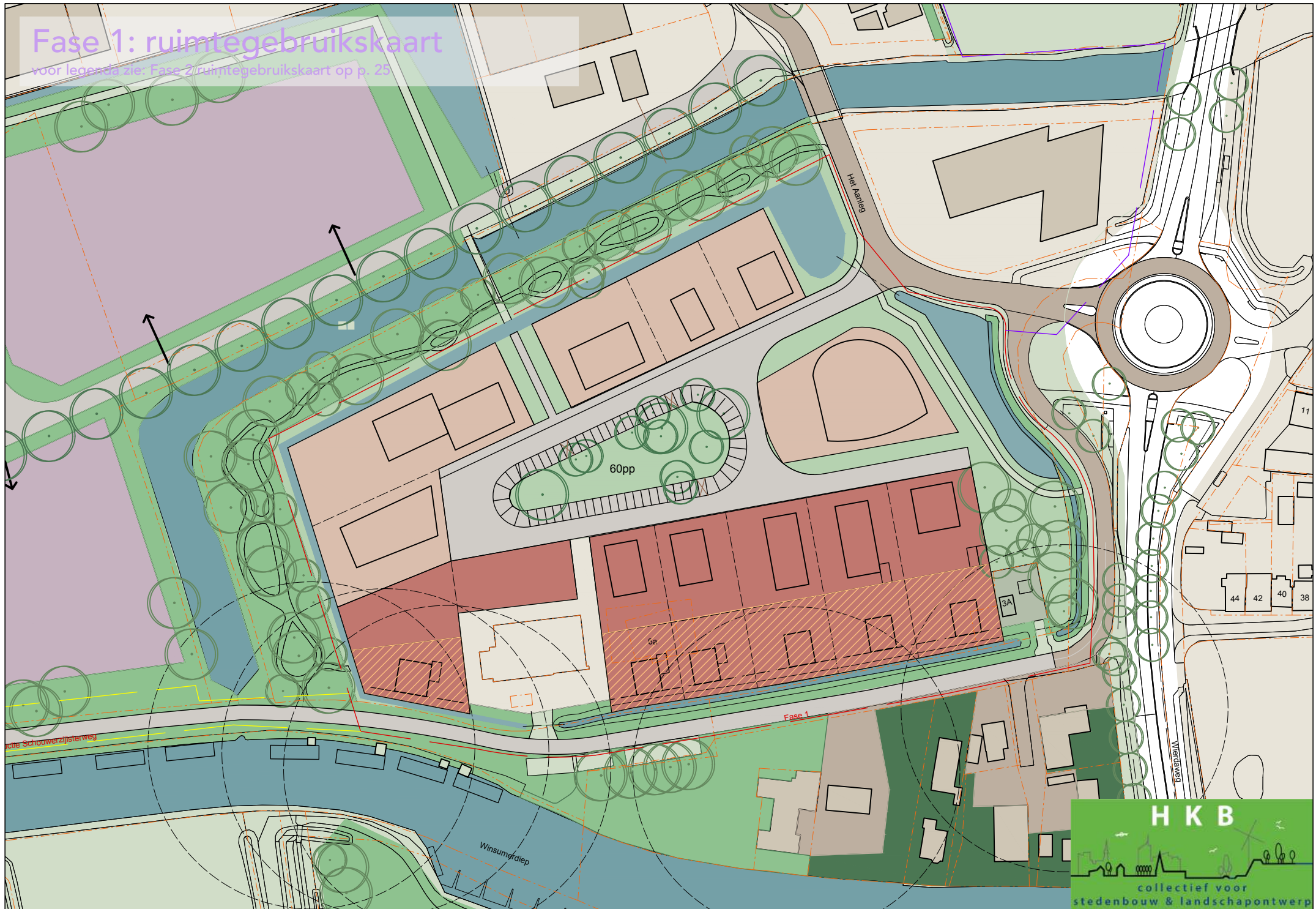
In de onderstaande tabel is alleen rekening gehouden met de kosten- en opbrengstenraming. Het geeft het effect aan op de exploitatieraming Fase 1, als de gymzaal gesloopt gaat worden.

Er wordt geen rekening gehouden met de marktvaart naar een extra woon-/werkkavel. Voor de Gymzaal lijkt ook al een gebruiker beschikbaar, wat een gebied levendig maakt. Dit kan aantrekkelijk werken op de verkoop van de overige kavels. Een hoger verkooptempo heeft een positief effect op een grondexploitatie. Daarnaast wordt de huidige Gymzaal stedenbouwkundig gezien als extra kwaliteit voor het gebied.

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
<b>Kostenverhoging geen Gymzaal</b>			<b>€ 27.945</b>
Slopen Gymzaal	480 m2	€ 27,50	€ 13.200
Extra inrit	1 st	€ 3.500,00	€ 3.500
Extra uitsaansluiting	1 st	€ 2.500,00	€ 2.500
Overig	1 post	€ 1.500,00	€ 1.500
Plankosten en onvoorzien	35%	€ 20.700,00	€ 7.245
<b>Opbrengstenverhoging geen Gymzaal</b>			<b>€ 79.100</b>
Minder opbrengsten gymzaal	1.380 m2	€ -37,50	€ -51.750
Extra opbrengsten reguliere uitgifteprijs	1.380 m2	€ 85,00	€ 117.300
Lager verkavelingsrisico	1 post	€ 13.550,00	€ 13.550
<b>SALDO VERBETERING EXPLOITATIERAMING</b>			<b>€ 51.155</b>

# Fase 1: ruimtegebruiksaanalyse

voor legenda zie: Fase 2 ruimtegebruiksaanalyse op p. 25



H K B

collectief voor  
stedenbouw & landschapontwerp



# Fase 2: raming van kosten en opbrengsten

## FASE 2: UITGANGSPUNTEN

### Verervingen

- Gronden van de gemeente worden ingebracht voor de waarde zoals aangegeven in de MVA.
- Openbaar gebied dat behouden blijft, wordt niet verworven. Het gaat voornamelijk om de Schouwerzijlsterweg.
- Bestaande Waterzuivering wordt bouwrijp aangekocht voor dezelfde prijs als uitgifteprijs. Kosten bouwrijp maken zijn dan voor het waterschap.
- De kavel voor het ontsluiten van de weg wordt deels aangekocht.
- De kavel met de windmolen wordt niet aangekocht.
- De kanovereeniging wordt niet ingebracht. Er worden dus ook geen kosten en opbrengsten voor gemaakt.

### Sloop en Saneringen

- De bestaande verhardingen, exclusief de Schouwerzijlsterweg, worden verwijderd en afgevoerd.
- Aangenomen is dat er geen grond- of asbestsaneringen nodig zijn. Mocht uit onderzoek blijken dat dit toch nodig is, dan zijn dat extra kosten.
- Het is niet duidelijk welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden voor het geschikt maken van de gasput voor een nieuwe functie. Er zijn geen kosten voor opgenomen.
- De waterleiding welke door het gebied loopt wordt niet verlegd.

### Bouw- en Woonrijpmaken

- Voorbelasting is niet nodig.
- Er is sprake van een gesloten grondbalans.
- Openbaar parkeren bestaat uit 150 parkeerplaatsen langs de rijbanen.
- Rijbanen worden aangelegd in asfalt en parkeren in betonstenen.
- De Schouwerzijlsterweg wordt deels aangeheeld (toplaag vervangen), deels vernieuwd (hele laag verharding vervangen) en deels verlegd (grondwerk, fundering verharding, afwerking).
- De Schouwerzijlsterweg behoudt bestaande riolering, kabels en leidingen. De lantaarnpalen worden vervangen door palen h.o.h. 35 m1.

### Overige kosten

- Het is nog onduidelijk hoe de aansluiting op de bestaande weg wordt uitgevoerd. Het opgenomen bedrag is genoeg om de verharding te verwijderen en nieuw aan te leggen met enige nieuwe bebording.

### Cultuurtechnische kosten

- Het gaat om het uitvoeren van de eerste onderzoeken. De aanname is dat er geen vervolgonderzoeken nodig zijn.

### Plankosten en Onvoorzien

- De percentages voor planontwikkeling en onvoorzien zijn de gebruikelijke in deze fase van een ontwikkeling.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele kosten voor planschade.

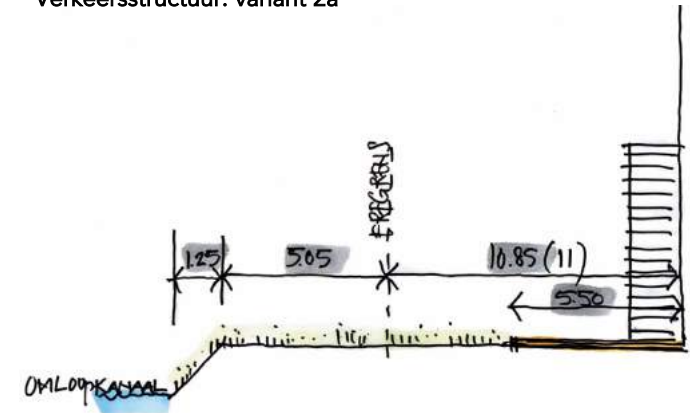
### Bedrijfskavels

- De opbrengst voor bedrijfskavels is gebaseerd op uitgifteprijzen in Het Aanleg Fase 1. Omdat het om grote kavels gaat is er rekening gehouden met een iets lagere opbrengst per m<sup>2</sup>.
- Het zijn gemiddelde uitgifteprijzen. Dit betekent dat de opbrengsten niet onderin de bandbreedte zijn genomen om vooraf een risico in te dekken.
- Het nieuwe uitgeefbaar terrein wordt zo verkaveld dat het oppervlak even groot is als het huidige perceel van het waterschap.
- Voor gronden waar de zoutwaterleiding doorheen loopt, wordt aangenomen dat deze wel als uitgeefbaar gezien kunnen worden. Bij bebouwing van de kavels moet hier wel rekening mee gehouden worden.

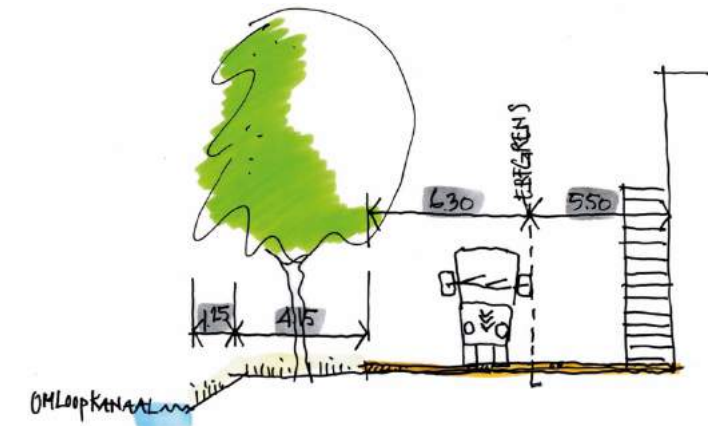
### Bijdragen

- Een aantal uit te voeren zaken zijn mogelijk al begroot buiten de grondexploitatie. Deze kunnen als bijdrage in de exploitatie worden toegevoegd. Deze zijn nu niet meegenomen.
- Als er kosten gemaakt dienen te worden voor het afsluiten van de gasput kan daar mogelijk een bijdrage tegenover staan. Op dit moment is hier geen rekening mee gehouden.

### Verkeersstructuur: variant 2a



profiel noordkant Omsnijdingskanaal: schets bestaande situatie



profiel noordkant Omsnijdingskanaal: schets situatie met inpassing nieuwe ontsluitingsroute

## EXPLOITATIERAMING FASE 2

INVESTERINGEN omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
Verwervingen	108.603	€ 22,18	€ 2.409.264
Sloop en Sanering	108.603	€ 1,58	€ 171.566
Bouw- en woonrijpmaken	108.603	€ 14,00	€ 1.520.061
Overige kosten	108.603	€ 0,37	€ 40.000
Cultuurtechnische kosten	108.603	€ 0,10	€ 10.500
Planontwikkeling	15%	€ 1.742.127	€ 261.319
Onvoorzien	20%	€ 2.003.446	€ 400.689
<b>INVESTERINGEN TOTAAL</b>	<b>108.603</b>	<b>€ 44,32</b>	<b>€ 4.813.400</b>

INKOMSTEN omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
Bedrijfskavels	60.692	€ 70,00	€ 4.248.440
Bijdrages	PM		€ -
<b>INKOMSTEN TOTAAL</b>			<b>€ 4.248.440</b>
<b>SALDO</b>			<b>€ -564.960</b>

## KOSTEN SCHOUWERZIJLSTERWEG EXCL. BRUG

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
<b>Fase 1</b>			<b>€ 248.230</b>
Bouw- en woonrijpmaken			€ 183.874
Plankosten en onvoorzien	35%	€ 183.874	€ 64.356
<b>Fase 2</b>			<b>€ 291.645</b>
Bouw- en woonrijpmaken			€ 216.033
Plankosten en onvoorzien	35%	€ 216.033	€ 75.612
<b>TOTAAL Fase 1 + 2</b>			<b>€ 539.875</b>

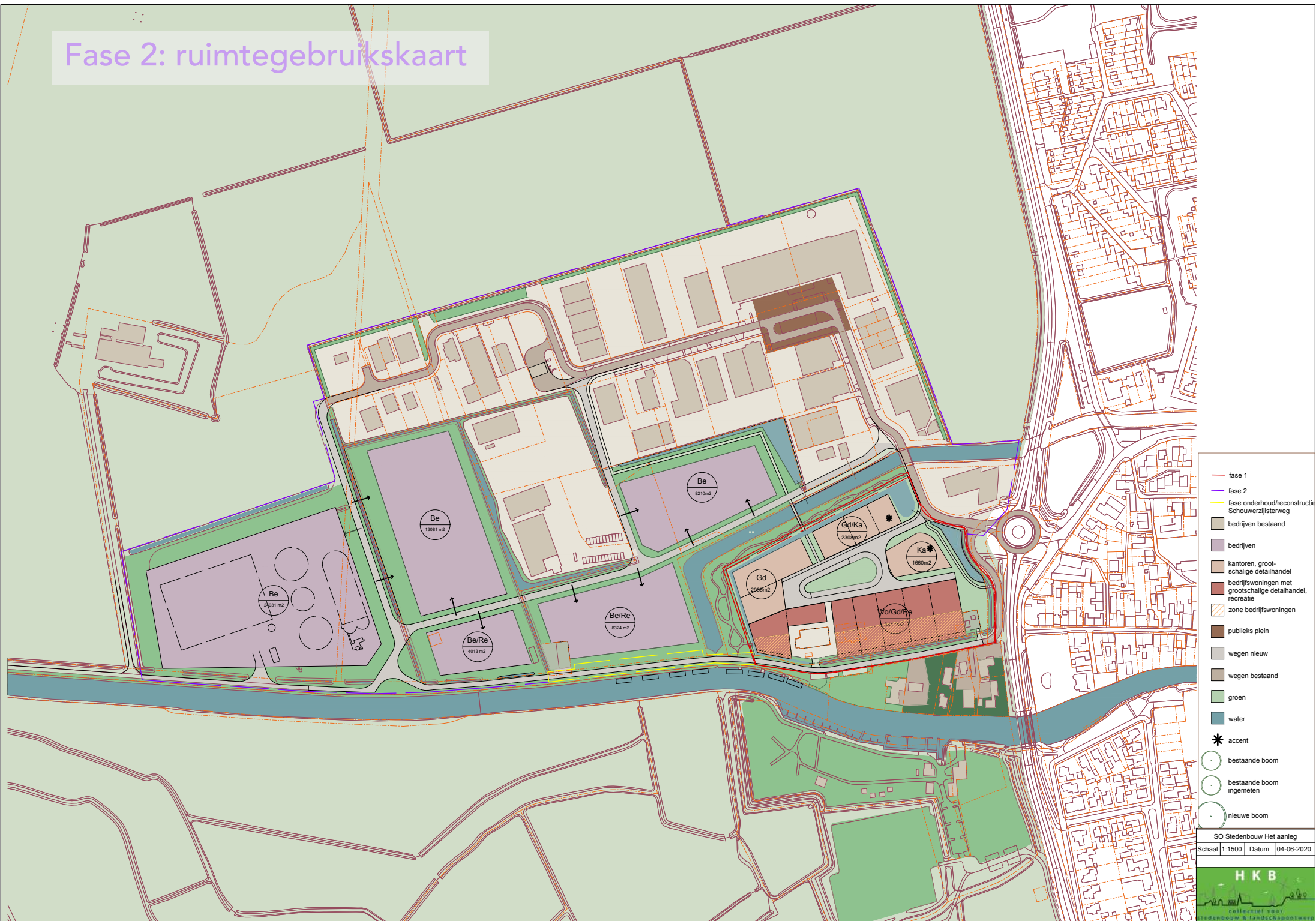
Het aandeel Fase 1 is wel meegenomen in de exploitatieraming Fase 1.  
Het aandeel voor Fase 2 is niet meegenomen in de exploitatieraming Fase 2.

## KOSTEN BRUG T.P.V. DE KRUISING SCHOUWERZIJLSTERWEG - OMSNIJDINGSKANAAL

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eh	prijs totaal
Wijkbrug	1 st	€ 135.000	€ 135.000
Opslag zwaar verkeer	15%	€ 135.000	€ 20.250
Opslag landhoofden, damwand	1 st	€ 55.000	€ 55.000
Verwijderen huidige duiker	1 post	€ 10.000	€ 10.000
Plankosten en onvoorzien	35%	€ 220.250	€ 77.088
<b>Totaal Brug Schouwerzijlsterweg (afgerond)</b>			<b>€ 300.000</b>

De kosten uit bovenstaande tabel zijn niet meegenomen in de ramingen van Fase 1 en 2.

# Fase 2: ruimtegebruiksk kaart



- fase 1
- fase 2
- fase onderhoud/reconstructie Schouwerzijsterweg
- bedrijven bestaand
- bedrijven
- kantoren, groot-schalige detailhandel
- bedrijfswoningen met recreatie
- zone bedrijfswoningen
- publieks plein
- wegen nieuw
- wegen bestaand
- groen
- water
- \* accent
- bestaande boom
- bestaande boom ingemeten
- nieuwe boom

SO Stedenbouw Het aanleg  
 Schaal 1:1500 | Datum 04-06-2020

## Colofon



In opdracht van gemeente: Het Hogeland  
Projectleider: Frank Rozema



Team HKB:  
Jeroen Leemans, Sacha Schram,  
Anne Brouwer, Suzy Leemans,  
Olivier Bruinen.

Met dank aan alle betrokken bewoners,  
ondernemers van Het Aanleg en andere  
belanghebbenden voor hun inspirerende  
bijdragen.

Alles uit deze uitgave mag worden gepubli-  
ceerd mits de bron HKB Stedenbouwkundigen  
wordt vermeld.

Voor vragen over deze visie kunt u contact  
opnemen met gemeente Het Hogeland.

© HKB Stedenbouwkundigen 2020

