



Vergadering gemeenteraad  
d.d. 28 november 2018  
Agenda nummer 9

Portefeuillehouder: A. Usmany-Dallinga

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip

## Aan de raad

### Voorstel

- In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip' en de daarin opgenomen reactie en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
- Het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip (plan ID: NL.IMRO.0003.BPDETIP-VG01) en ondergrond (o\_NL.IMRO.0003.BPDETIP-VG01) op grond van artikel 3.8 sub e van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
- Het beeldkwaliteitsplan De Tip dat op het onderdeel bijgebouwen is aangepast ten opzichte van het ontwerp, op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen;
- Geen exploitatieplan (ex artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening) voor het bestemmingsplan vast te stellen.

### Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ligt er een planologisch en ruimtelijk kader op basis waarvan de herontwikkeling van De Tip op een kwalitatief goede wijze kan plaatsvinden. Met de ontwikkeling wordt een binnenstedelijk gebied voorzien van dertig levensloopbestendige sociale huurwoningen in combinatie met (maximaal) vijftien vrije kavels aan het water, gesitueerd in een openbare omgeving met een parkachtige uitstraling. En dit in de directe nabijheid van ons cultuurhistorisch centrum en voorzieningen.

### De herontwikkeling van De Tip

De ontwikkeling van locatie De Tip kent een lange geschiedenis met in 2003 een start om samen met de provincie Groningen en waterschap Noorderzijlvest te komen tot enerzijds de sanering van de waterbodembodem van het Nieuwe Diep en anderzijds sanering en herontwikkeling van de locatie De Tip. In 2007 heeft dit geresulteerd in een afgeronde sanering van de waterbodembodem. Vervolgens heeft de gemeente in overleg met de provincie besloten om een Design, Build, Finance en Operate (DBFO) contract in de markt te zetten wat niet heeft geleid tot een gunning. De hoge eisen aan de marktpartijen en veranderende huizenmarkt bleek geen goede match met de gekozen contractvorm. In uw vergadering van april 2008 heeft u hiervan kennis genomen om vervolgens ruimte te bieden om in ieder geval een doorstart te maken met de sanering. In februari 2009 heeft u als raad ingestemd om samen met de provincie de bodemsanering voor te bereiden en uit te voeren. Hierbij besloot u om over te gaan tot een nieuw herontwikkelingstraject, waarbij het aan het DBFO-contract verbonden beeldkwaliteitsplan niet langer leidend was. Na een periode van een aanhoudende woningmarktcrisis is samen met onze partner woonstichting Groninger Huis gezocht naar een andere invulling voor een mix tussen sociale huurwoningen en vrije sector. Dit was jaren geleden de start voor het plan wat nu uitgewerkt aan u wordt aangeboden.

De volgende stap in de planprocedure is vaststelling. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben als ontwerp ter inzage gelegen en dienen nu te worden vastgesteld. De bevoegdheid tot vaststellen van het

bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ligt bij de gemeenteraad (op grond van artikel 3.8 lid e Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet).

Parallel aan het proces omtrent het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is het voornemen van het college om de grond te verkopen aan de ontwikkelaar. Voorafgaand aan het voornemen tot verkoop van de bouwgrond De Tip aan de ontwikkelaar, wordt u door het college in de gelegenheid gesteld om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. In de afgelopen periode bent u op verschillende momenten geïnformeerd over herontwikkeling van De Tip. Dit, om samen met u in vroeg stadium van gedachten te wisselen over de herontwikkeling, inrichting en rol van de ontwikkelaar die verantwoordelijk wordt voor het bouw- & woonrijp maken en uitgifte van de kavels. De sturing vanuit de gemeente vindt plaats via het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wat nu voorligt ter vaststelling. Op deze wijze kan de ontwikkelaar het plan binnen de gestelde kaders ontwikkelen en wordt hiermee het risico voor de gemeente op afstand gezet.

### **Geldend planologisch kader**

De Tip is in het bestemmingsplan Stad Appingedam bestemd als Wonen - Uit te werken 1 en is dus al voorzien van een globale woonbestemming. Binnen de kaders die in deze uit te werken bestemming waren opgenomen was het college bevoegd een uitwerkingsplan vast te stellen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt, omdat woonstichting Groninger Huis meer woningen onder één kap gaat bouwen dan oorspronkelijk was opgenomen in bestemmingsplan Stad Appingedam. Omdat er niet een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld door het college, is een bestemmingsplan opgesteld waarvoor uw raad bevoegd is een besluit te nemen. De invulling van De Tip past voor het overige binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan Stad Appingedam.

### **Het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip**

Voor De Tip is een planologische regeling opgesteld waarin de afspraken met de ontwikkelaar en een woningbouwcorporatie zijn verwerkt. Het stedenbouwkundigplan dat is opgesteld, is leidend geweest voor de detaillering en planopzet. De vrije kavels aan de westzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Wonen - A2. Inhoudelijk is in deze bestemming grotendeels aangesloten op de gelijknamige bestemming in het bestemmingsplan Stad Appingedam. Er zijn evenwel geen gedetailleerde bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, om de toekomstige bewoners nog wat vrijheid te bieden. Er zijn maximaal 15 vrijstaande woningen toegestaan in dit deelgebied met een maximale goothoogte van 6,5 meter. De woningen die woonstichting Groninger Huis gaat bouwen zijn voorzien van de bestemming Wonen - C1. Ook deze bestemming sluit grotendeels aan op de gelijknamige bestemming in het bestemmingsplan Stad Appingedam. Binnen de bestemming zijn maximaal dertig rijenwoningen toegestaan, ook hier geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter. De opzet van dit deel van het plangebied is meer gedetailleerd en bestaat uit dertig grondgebonden levensloopbestendige woningen bestaande uit één bouwlaag (zie impressies) dat is uitgewerkt door een architect in opdracht van Groninger Huis. De uitwerking van het woonprogramma is positief beoordeeld door Libau (welstandscommissie). De openbare ruimte (wegen, groenvoorzieningen en De Tip van De Tip) zijn voorzien van de bestemmingen Groen en Verkeer - Verblijf.

### **Omgevingsaspecten**

Voor de ontwikkeling van De Tip als woningbouwlocatie is een aantal onderzoeken naar omgevingsaspecten uitgevoerd. Uit de onderzoeken naar bodem, externe veiligheid, inrichtingen- en wegverkeerslawaaï blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit plan uit te voeren. In het plangebied is nog één gebiedje waar nog sprake is van een bodemvervuiling. Dit gebiedje ligt op 3 meter onder maaiveld en is afgedekt met een bentonietmat. In samenspraak met provincie Groningen is een plan van aanpak opgesteld om ervoor te zorgen dat tijdens de bouw de bentonietmat intact blijft.

### **De zienswijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip. De provincie Groningen, als belangrijke stakeholder van het project, is positief en heeft geen inhoudelijke zienswijze ingediend. Naar aanleiding van een reactie van de Veiligheidsregio Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest wordt de toelichting aangepast. De aanpassing voorziet er in dat het advies van de Veiligheidsregio is overgenomen in het plan en voor het Waterschap is de watercompensatieopgave in relatie tot de verharding opgenomen. Er is een zienswijze van een burger binnengekomen. Ook deze zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om in de toelichting, meer dan in het ontwerpbestemmingsplan, in te gaan op de behoefte aan woningen in Appingedam. De zienswijzen hebben niet

geleid tot aanpassingen van het juridische deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), waardoor wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### **Crisis- en Herstelwet**

Het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip valt onder de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet betekent dat bij een eventueel beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak wordt gedaan in plaats van minimaal een jaar. Hierdoor ontstaat binnen kortere tijd duidelijkheid over het bestemmingsplan. Voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet wel duidelijk zijn dat het een Crisis- en herstelwetplan betreft. Daarom wordt het expliciet als overweging opgenomen in het raadsbesluit.

### **Beeldkwaliteitsplan De Tip**

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door de aanpassing van de welstandsnota kan het beeldkwaliteitsplan de gewenste kwaliteit voor het gebied waarborgen. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegen en is voorgelegd aan Libau (welstandscommissie). Het plan is positief beoordeeld, met enkele suggesties met daarbij het voorstel die ambtshalve in het beeldkwaliteitsplan door te voeren. De suggestie van Libau had betrekking om kwaliteit te borgen voor eventuele bijgebouwen in achtertuinen/ waterkant. Om deze reden wordt het ontwerp derhalve gewijzigd aan u voorgelegd ter vaststelling.

### **Exploitatieplan**

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op de Tip woningen te bouwen. In beginsel wordt in dat geval de gemeenteraad gevraagd om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. In dit geval is de gemeente eigenaar van de grond met het voornemen om de grond te verkopen aan een ontwikkelaar. Dit betekent dat de kosten die de gemeente heeft gemaakt, wordt vergoed via de grondprijs. Omdat de kosten worden verhaald middels de grondprijs, hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het voortraject bent u meerdere keren geïnformeerd over de (her)ontwikkeling & inrichting van ontwikkellocatie De Tip. De ontwikkeling geeft invulling aan de eerder meegegeven voorwaarden die bestaan uit de realisatie van een mix tussen sociale huur, vrije sector en kwalitatief openbaar gebied. Dit heeft geresulteerd in een plan van dertig grondgebonden levensloopbestendige woningen gesitueerd in een parkachting setting gecombineerd met (maximaal) 15 kavels voor de vrije sector aan het water. Een plan dat in nauwe samenspraak met onze partner woonstichting Groninger huis is vormgegeven. Tevens wordt de uitgifte van het grond en realisatie belegd bij een ontwikkelaar, waardoor het risico van de gemeente op afstand is gezet. En naderhand krijgt de gemeente de locatie in beheer voorzien van alle infrastructurele voorzieningen, verharding & groen. Middels het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is sturing vanuit de gemeente geborgd. Met de verkoop van de grond ontvangt de gemeente een bedrag ad € 650.000, waardoor de grondexploitatie De Tip (zoals opgenomen in de begroting) in 2019 zonder tekort kan worden afgesloten.

### **Communicatie**

De kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitplan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitplan als bijlage) is te vinden op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt de kennisgeving kenbaar gemaakt aan de provincie Groningen. Dit alles conform artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening.

### **Duurzaamheid**

Het programma voor De Tip heeft als uitgangspunt 'gasloos' bouwen en wordt er gekeken naar het toepassen van materialen en concepten waardoor restproducten wordt geminimaliseerd (circulaire economie).

**Procedure**


Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet betekent dat bij een eventueel beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak wordt gedaan in plaats van minimaal een jaar. Hierdoor ontstaat binnen kortere tijd duidelijkheid over het bestemmingsplan.

Appingedam, 13 november 2018

Burgemeester en wethouders van Appingedam,



wnd.burgemeester.  
(A.W. Hiemstra)



secretaris.  
(A. Castelein)

**Bijlagen:**

- Ontwerpbestemmingsplan Stad Appingedam – De Tip
- Ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Tip
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stad Appingedam – De Tip
- Woonprogramma sociale sector



# Gemeente Appingedam

Nummer 9

De raad van de gemeente Appingedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018;

overwegende:

- dat het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip en het beeldkwaliteitsplan De Tip in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage hebben gelegen van 19 juli tot en met 29 augustus 2018 voor een periode van zes weken en tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze kenbaar te maken;
- dat tegen het ontwerpbestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Tip vier zienswijzen zijn ingediend;
- dat het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip voorziet in ontwikkelingen als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar dat artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening op deze bestemmingsplannen niet van toepassing is;
- dat op het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- dat het gewenst is om de grond (De Tip) door een ontwikkelaar te laten ontwikkelen en daartoe deze grond te verkopen aan de ontwikkelaar;

gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet en artikel 169 lid 4 Gemeentewet;

## besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip' en de daarin opgenomen reactie en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
- Het bestemmingsplan Stad Appingedam - De Tip (plan ID: NL.IMRO.0003.BPDETIP-VG01) en ondergrond (o\_NL.IMRO.0003.BPDETIP-VG01) op grond van artikel 3.8 sub e van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
- Het beeldkwaliteitsplan De Tip dat op het onderdeel bijgebouwen is aangepast ten opzichte van het ontwerp op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen;
- Geen exploitatieplan (ex artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening) voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Appingedam, 28 november 2018

De raad voornoemd,

voorzitter.  
(A.W. Hiemstra)

griffier.  
(T.G.C. Kramer-Klein)