

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 23 april 2024

Portefeuillehouder: [REDACTED]

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/23/400781/DOC-24486351,

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Wiemersheerd Loppersum

Korte samenvatting

Voor het woonzorgcentrum Wiemersheerd in Loppersum en de aansluitende woningen in samenhang met de centrale zorgvoorzieningen is een nieuwbouwopgave voorzien. De inzet is om een woonomgeving te creëren met zorgstudio's, appartementen en grondgebonden woningen. Om deze nieuwbouwopgave ruimtelijk passend te maken is een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen in het plan. Daarnaast is, mede in afstemming met Libau, het beeldkwaliteitsplan nog op onderdelen aangepast. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aan de raad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Loppersum – Wiemersheerd' gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Loppersum – Wiemersheerd' vast te stellen;
3. In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Nota zienswijzen Wiemersheerd'.

Aanleiding

Vanuit het Groninger Zorgakkoord is het noodzakelijk om de bestaande bebouwing van woonzorgcentrum Wiemersheerd te slopen en vervangen. Uitgangspunt hierbij is dat in principe zoveel mogelijk van de bewoners met één verhuisbeweging worden verhuisd. In het plan is opgenomen dat er een woonomgeving wordt gecreëerd met zorgstudio's, zelfstandige huurappartementen en grondgebonden woningen. De nieuwbouw past niet binnen het geldende planologisch regime. Om de gewenste mogelijkheden planologisch te scheppen is er in opdracht van de zorgpartijen een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het vaststellen van een ruimtelijk- en beeldkwaliteitskader voor locatie Wiemersheerd in Loppersum, waarbij ruimtelijk is onderbouwd dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Argumenten

Er zijn tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan twee zienswijzen ingediend. Daarnaast is tijdens deze periode nog afstemming geweest met adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit Libau over het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen en het overleg met Libau hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

- Mede vanwege de gedeeltelijke ligging in het beschermd dorpsgezicht zijn de kaders voor beeldkwaliteit verder aangescherpt om de nieuwbouw voor Wiemersheerd passend te maken in de omgeving, waarbij recht wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van het gebied en een ontwikkeling passend is in dit deel van Loppersum;
- Voor de grondgebonden woningen is een maximum bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen en een dakhelling van 45 graden. Daarnaast is er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen sprake meer van hoekwoningen zonder kap;
- Daarnaast waren de bouwregels niet duidelijk voor wat betreft de clustering van nutsgebouwen. Een nutsgebouw mag maximaal 50 m³ zijn en per gebouw mag dit niet worden geclusterd.

Ambtshalve heeft er ook nog een wijziging plaatsgevonden. Aan de zuidkant van het plangebied is, vanuit stedenbouwkundige/architectonische wenselijkheid, een kleine aanpassing geweest aan het bouwvlak, zodat de woningen enigszins gedraaid kunnen worden ten opzichte van de situatie in het ontwerpplan.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft geen zienswijze ingediend, maar wel een reactie gegeven dat ze open staan om met de gemeente in gesprek te gaan over het vervolg van het plan. Bij de uitvoering zal er overleg worden gevoerd met het waterschap over eventuele maatregelen met betrekking tot de verschillende wateraspecten. De Provincie Groningen heeft gereageerd geen zienswijze in te dienen op het ontwerpplan.

Kanttekeningen

Bij gewijzigde vaststelling dient na besluitvorming het gewijzigde plan eerst ter goedkeuring aan de provincie te worden gestuurd, alvorens de beroepstermijn kan starten.

Aanpak/uitvoering

Het betreft hier een gewijzigde vaststelling. Indien uw raad besluit tot vaststelling, dan zal het raadsbesluit, bij goedkeuring van de provincie, worden gepubliceerd en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Rol en bevoegdheid raad

1. Het college is bevoegd om de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan te voeren. De raad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder volgen de argumenten om het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voor te leggen:
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beoogde voorzieningen te realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan is deze mogelijkheid er wel. Tevens is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen leiden tot de aanpassing van een aantal ondergeschikte bestemmingsplanregels en het beeldkwaliteitsplan. Op hoofdlijnen blijft het plan gelijk.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Voor het doorlopen van de planologische procedures zullen leges worden geheven conform de geldende legesverordening. De ontwikkeling vindt plaats op de gronden van de initiatiefnemers. Derhalve is een grondexploitatie niet benodigd.

Participatie

Naast de formele planologische procedure heeft er de afgelopen jaren afstemming plaats gevonden met de omgeving om tot een gedragen plan te komen.

Communicatie

Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad, zal het plan gepubliceerd worden op ruimtelijkeplannen.nl, via de Eemsbode en via officiële bekendmakingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Nota zienswijzen

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024 ,

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Loppersum – Wiemersheerd' gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Loppersum – Wiemersheerd' vast te stellen.
3. In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Nota zienswijzen Wiemersheerd'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2024.

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier