

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

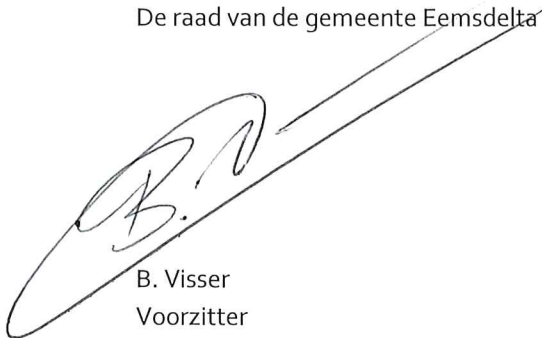
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 mei 2022,

BESLUIT

1. het bestemmingsplan "Delfzijl - LTS locatie", met IMRO code NL.IMRO.1979.63BP, gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en de bijgevoegde reactienota en daarbij te bepalen dat geen afzonderlijk exploitatieplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld voor het onderhavige bestemmingsplan;
2. het Beeldkwaliteitsplan "LTS locatie" vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
3. de grondexploitatie vast te stellen conform het raadsvoorstel en de achterliggende stukken;
4. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op de 'GREX LTS locatie Delfzijl' en de daarbij behorende bijlage "bestemmingsplan LTS locatie Delfzijl GREX samenvatting DEF - z22160248 -DOC - 22294584" op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet vanwege het belang genoemd in artikel 5.1 tweede lid sub b van de Wet Open Overheid;
5. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de in beslispunt 4 genoemde documenten op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet vanwege het belang genoemd in artikel 5.1 tweede lid sub b van de Wet Open Overheid.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 juni 2022

De raad van de gemeente Eemsdelta



B. Visser
Voorzitter



T.G.C. Kramer-Klein
Griffier



Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad
d.d. 29 juni 2022-

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving
Zaaknummer: Z/22/160248/DOC-22295462

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie
Woningbouwontwikkeling LTS locatie, Delfzijl

Korte samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld voor de ontwikkeling van de LTS locatie te Delfzijl het bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie vast te stellen.

Aan de raad

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "Delfzijl - LTS locatie", met IMRO code NL.IMRO.1979.63BP, gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en de bijgevoegde reactienota en daarbij te bepalen dat geen afzonderlijk exploitatieplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld voor het onderhavige bestemmingsplan;
2. het Beeldkwaliteitsplan "LTS locatie" vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
3. de grondexploitatie vast te stellen conform het raadsvoorstel en de achterliggende stukken;
4. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op de 'GREX LTS locatie Delfzijl' en de daarbij behorende bijlage "bestemmingsplan LTS locatie Delfzijl GREX samenvatting DEF - 222160248 -DOC - 22294584" op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet vanwege het belang genoemd in artikel 5.1 tweede lid sub b van de Wet Open Overheid;
5. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de in beslispunt 4 genoemde documenten op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet vanwege het belang genoemd in artikel 5.1 tweede lid sub b van de Wet Open Overheid.

Aanleiding

Context

In het kader van het Project Perspectieflocaties wordt op verschillende plekken in Delfzijl nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. Dit als vervanging van de bestaande woningen in de Zandplatenbuurt die op termijn gesloopt worden.

Ontwikkeling voormalige LTS locatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige LTS in Delfzijl. Dit terrein ligt tussen de Hogelandsterweg, de Jachtlaan, de Boeierlaan en de Rijksweg. Op het terrein komt een appartementengebouw voor 25 huurwoningen. Het gebouw wordt 5 bouwlagen hoog. Hiermee wordt de verplaatsing van de Woongroep Filadelfia vanuit de Landenbuurt geregeld. Verder komen er 12 grondgebonden huurwoningen in 2 rijen van 6 woningen. Deze woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met een kap.

Voor de inpassing van de bebouwing en de openbare ruimte is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de nieuwbouw wordt een tijdelijke ontsluiting op de Hogelandsterweg gemaakt. Op langere termijn wordt gewerkt aan een definitieve verbetering van de verkeerssituatie in de omgeving.

Planvorming

De plannen voor de woningbouwontwikkeling zijn samen met de woningcorporatie Acantus en de Woongroep Filadelfia tot stand gekomen. De afgelopen periode is door middel van diverse bijeenkomsten aan de inspraak met de omwonenden en andere belanghebbenden vorm gegeven.

Het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling zijn in ontwerp op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en lagen van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 ter inzage. Op het bestemmingsplan zijn de procedurele versnellingen van de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard, waardoor een eventueel beroep bij de Raad van State vlotter kan worden afgedaan.

Op beide documenten zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De gewenste woonontwikkeling planologisch/juridisch vastleggen in een bestemmingsplan. En hiermee 37 huishoudens vanuit de versterkingsopgave zicht bieden op een bevestigingsbestemde woning.

Argumenten

Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Als aangegeven, werden geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Voorafgaand aan en gedurende de periode van ter visie ligging van de plannen, werd er van de zijde van een aantal wettelijke overlegpartners gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Het betreffen reacties op een aantal omgevingsaspecten die ten behoeve van het bestemmingsplan onderzocht dienen te worden. De opmerkingen kunnen beschouwd worden als aanvullingen om de kwaliteit van de onderzoeken en het bestemmingsplan te verbeteren.

In de bijlage bij dit voorstel vindt u een reactienota waarin op deze opmerkingen wordt ingegaan.

Naar aanleiding van een aantal opmerkingen van de overlegpartners wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de reactienota.

De wijzigingen komen grotendeels neer op een nadere motivering van de onderzoeken naar de omgevingsaspecten in de toelichting van het bestemmingsplan en een beperkte wijziging in de planregels.

Ten gevolge van de voortgang van het ontwerpproces van de ontwikkeling wordt in de reactienota tevens een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zien tevens op een beperkte verruiming van de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en grijpen niet in op de essentie van het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter visie lag.

Het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen

Ook op het Beeldkwaliteitsplan werden geen zienswijzen ingediend.

Afgezien van een aantal redactionele wijzigingen kan het Beeldkwaliteitsplan zonder inhoudelijke wijziging worden vastgesteld.

Na vaststelling zal het Beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd aan de Welstandsnota.

De grondexploitatie vast te stellen

De grondexploitatie kan worden vastgesteld op basis van de bijgevoegde achterliggende financiële stukken en de hieronder volgende samenvatting.

1.1 Het resultaat van de exploitatie is budgettair neutraal.

Uit de grondexploitatie blijkt dat de geraamde nominale kosten voor de ontwikkeling € 763.496,-- bedragen (zie bijlage). Dit bedrag is inclusief het realiseren van een tijdelijke ontsluiting op de Hogelandsterweg. De verkoopopbrengst van de kavels voor bedraagt € 0,-- (prijsspeil 1-1-2022) exclusief BTW, gezien de kavels conform de samenwerkingsovereenkomst voor een bedrag van € 0,-- exclusief BTW per kavel worden overgedragen aan Acantus. De grondexploitatie maken we sluitend met inpassingskosten en dat is voor dit plan € 763.496,-- euro.

1.2 Er kan aanspraak worden gemaakt op inpassingskosten.

Als gevolg van de lage grondopbrengsten door de vaste grondprijs vanuit de subsidieverordening Batch 1588 kunnen niet alle kosten gedekt worden vanuit de grondopbrengsten. De gemeente ontvangt voor de gebiedsontwikkelingen vanuit de batch 1588 inpassingskosten van het rijk. Voor deze ontwikkeling geldt dat de bijdrage inpassingskosten binnen de oorspronkelijke (in 2020) geraamde inpassingskosten blijft en het bedrag aan inpassingskosten lager is dan het gesteld inpassingsbedrag van € 28.000,-- per woning. De bijdrage inpassingskosten voor dit project is afgestemd met Aardbevingen de Baas.

1.3 De grondexploitatie bevat financiële informatie die de gemeente en het proces kan schaden

Wanneer deze informatie openbaar is kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

Gelet op de grondexploitatie en de gemaakte afspraken met de ontwikkelaars omtrent kostenverhaal is het vaststellen van een afzonderlijk exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening door uw raad niet nodig.

Kanttekeningen

-

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming kunnen het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan, na bekendmaking, in werking treden. Vanaf die datum kunnen omgevingsvergunningen worden afgegeven op basis van het bestemmingsplan.

Financiën

Hierboven zijn de relevante financiële aspecten weergegeven. De grondexploitatie en het voorstel zijn afgestemd met het team financiën.

Participatie

Zie onder 'Communicatie' en 'Aanpak/uitvoering'.

Communicatie

De ontwerpschets van de plannen is twee keer gepresenteerd aan omwonenden. Bij de eerste informatiebijeenkomst in september 2021 maakten aanwezigen diverse opmerkingen over onder andere de situering van het appartementengebouw en stelden ze vragen over onder andere het parkeren en de verkeersafwikkeling. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het ontwerp aangepast. Op 3 februari 2022 is tijdens een livestream het aangepaste ontwerp gepresenteerd. De informatie die tijdens de livestream is gepresenteerd wordt in de vorm van een nieuwsbrief in de eerste helft van maart 2022 naar omwonenden gestuurd. Het ontwerp bestemmingsplan is daarnaast op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Gedurende het vervolg van het proces wordt contact gehouden met omwonenden en belanghebbenden.

Uw besluit kan bekend worden gemaakt via de reguliere weg met uitzondering van de grondexploitatie, hiervoor wordt geheimhouding gevraagd.

Zie verder ook onder 'Aanpak/uitvoering'.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlagen:

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- a. Reactienota;
- b. het ontwerp bestemmingsplan;
- c. het ontwerp Beeldkwaliteitsplan;
- d. de herijking van het akoestisch onderzoek;
- e. de GREX (**geheim**, ligt voor raadsleden ter inzage bij de Griffie)
- f. toelichting GREX (**geheim**, ligt voor raadsleden ter inzage bij de Griffie)