

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 29 mei 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke ontwikkeling + Economie,
Cultuur, Recreatie en Toerisme

Zaaknummer: Z/23/390111/DOC-24496352

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Park Delfzicht

Korte samenvatting

In mei 2020 is de voormalige ziekenhuislocatie Delfzicht door de gemeente aangekocht en in 2021/2022 volledig gesloopt. Dit met als doel deze locatie te ontwikkelen tot woningbouw als één van de perspectieflocaties. Met de transformatie van de ziekenhuislocatie naar een woonlocatie ontstaat er een woonwijk van 135 woningen in de koop- en huursector.

Het bestemmingsplan van Park Delfzicht heeft van 12 juli tot en met 23 augustus 2023 ter inzage gelegen. Het voornemen is om een nieuwe woonwijk te realiseren, bestaande uit 135 woningen. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling en valt onder de Perspectieflocaties. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan Park Delfzicht.

In de periode april tot december 2023 is een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen om tot een ontwikkelend bouwbedrijf te komen. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zijn ontwikkelende bouwbedrijven uitgenodigd om een plan te maken voor woningbouw op het voormalig ziekenhuisterrein. Na een selectieprocedure is Plegt-Vos als winnaar uit de bus gekomen. Middels dit voorstel wordt de raad gevraagd om het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, zienswijzennota en de grondexploitatie vast te stellen zodat er gestart kan worden met bouwrijp maken van het terrein zodat in november gestart kan worden met de bouw van de woningen.

Aan de raad

Voorstel

1. het beeldkwaliteitsplan Park Delfzicht vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Park Delfzicht' gewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijzennota vast te stellen;
4. de grondexploitatie voor het plangebied Park Delfzicht vast te stellen.

Aanleiding

In maart 2022 is de sloop van de gebouwen van het voormalige Delfzicht ziekenhuis afgerond. Het voornemen is om een nieuwe woonwijk te realiseren, bestaande uit 135 woningen in de koop- en huursector. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling en valt onder de Perspectieflocaties. De herontwikkeling van voormalig ziekenhuisterrein tot woonwijk, is niet mogelijk op basis van het geldende



bestemmingsplan Delfzijl - Kern West. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, deze zienswijze heeft geleid tot vele gesprekken over de beoogde grondruil die benodigd is om Park Delfzicht uit te kunnen voeren zoals beoogd was. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, omdat we nog geen akkoord hebben over de gronden met de indiener van de zienswijze en er wel gestart moet worden met het bouwrijp maken van de gronden, wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de plankaart ook betrekking op de gronden van de naastgelegen zorginstelling. Doordat de grondruil nog niet geëffectueerd is, is de plankaart aangepast en wordt het bestemmingsplan alleen vastgesteld voor gronden in eigendom van de gemeente. Daarom dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Door de realisatie van Park Delfzicht wordt een invulling gegeven aan een gebied dat na de verhuizing van het ziekenhuis geen functie meer gehad heeft. Door de toevoeging van 135 woningen hebben de bewoners vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave weer zicht op een nieuwe woning. Daarnaast maken ook geïnteresseerden woningzoekenden vanuit de reguliere markt kans op een woning in Park Delfzicht. Indien er bij de verkoop meer belangstelling is dan het aanbod (een over-inschrijving) dan wordt er geloot bij de notaris. De lotingskaders die voor deze locatie zijn vastgesteld bepalen dat bij een over-inschrijving 80% van de woningen naar kopers uit de Zandplatenbuurt gaat en 20% naar de vrije sector. Door het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de werkzaamheden opgestart worden om het gebied bouwrijp te maken waarna vervolgens gestart kan worden met de bouw van de woningen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, wordt de ruimtelijke basis van de nieuwe woonwijk vastgesteld.

Argumenten

1. het beeldkwaliteitsplan Park Delfzicht vast te stellen;

De bebouwing bestaat uit zes woonclusters, die elk gepositioneerd zijn rondom een gezamenlijk erf, waar het bewonersparkeren is georganiseerd. Elk cluster van woningen heeft een alzijdig karakter, gericht naar het landschap. De voordeuren zijn aan de buitenkant van het cluster gepositioneerd, zodat geen achterkanten naar de openbare ruimte ontstaan. In elk cluster vindt een menging van verschillende woningtypen plaats zowel in de koop als in de huursector, waardoor elk wooncluster uit verschillende bouwvolumes bestaat. Samen vormen de woonclusters een sterke eenheid. Ze zijn ontworpen in dezelfde architectuur, zodat samenhang ontstaat tussen de bebouwing en in de parkruimtes tussen de clusters. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling (als onderdeel van het bestemmingsplan), het als welstandskader Park Delfzicht te gelden. Het is daarmee de toetsingsgrond voor het advies Omgevingskwaliteit (Libau).

2. het bestemmingsplan 'Park Delfzicht' gewijzigd vast te stellen;

Met het bestemmingsplan wordt de bestemming "Maatschappelijk" omgezet naar "Wonen" en "Groen". Met deze ontwikkeling wordt het voormalige ziekenhuisterrein ontwikkelt tot een nieuwe woonwijk in het kader van de perspectieflocaties. Door het bestemmingsplan vast te stellen, wordt een volgende stap gezet in deze herontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de plankaart ook betrekking op de gronden van de naastgelegen zorginstelling. Doordat de grondruil nog niet geëffectueerd is, is de plankaart aangepast en wordt het bestemmingsplan alleen vastgesteld voor gronden in eigendom van de gemeente. Daarom dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld.

3. de zienswijzennota vast te stellen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de zienswijzennota worden de punten die aangedragen zijn door de indiener van het zienswijze van antwoord voorzien en is aangegeven of het bestemmingsplan aan de hand van de punten en beantwoording aangepast diende te worden.

4. de grondexploitatie voor het plangebied Park Delfzicht vast te stellen.

Het resultaat van de exploitatie is budgettair neutraal. Uit de grondexploitatie blijkt dat de geraamde kosten (nominaal) voor de ontwikkeling € 10.370.000,00 bedragen. De grondexploitatie wordt sluitend gemaakt met inpassingskosten en dat is voor dit plan € 8.860.000,-. Als gevolg van de vaste kosten vanuit de subsidieverordening Batch 1588 kunnen niet alle kosten gedekt worden vanuit de grondopbrengsten. Hiervoor ontvangt de gemeente inpassingskosten van het rijk.

De verkoop van de woningen kan worden gestart.

Vooruitlopend op het wijzigen van het omgevingsplan kunnen de woningen in de verkoop om perspectief te bieden voor de mensen in batch 1588 en overige geïnteresseerden.

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken kunnen worden uitgevoerd.

Voorafgaand aan de bouw van de woningen dient het terrein bouwrijp gemaakt te worden. Na vaststellen van de grondexploitatie kunnen deze werkzaamheden uitgevoerd worden zodat de bouw van de woningen vanaf november 2024 kan starten.

Kanttekeningen

Grondopbrengsten zijn op basis batch 1588 prijzen:

Voor het bepalen van de grondopbrengsten is er in de grondexploitatie vanuit gegaan dat alle kavels verkocht worden voor de vaste grondprijs behorende bij de Batch 1588. Indien een deel van de woningen aan reguliere markt verkocht wordt zullen de grondopbrengsten hoger uitvallen, dit heeft een positief effect op de grondexploitatie.

Aanpak/uitvoering

Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd samen met het beeldkwaliteitsplan. De bewoners en omwonenden en betrokken organisaties van het plan zullen op de hoogte worden gesteld dat het plan ter inzage ligt. Het vastgestelde bestemmingsplan is onherroepelijk als niemand in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ingesteld. De termijn voor het instellen van beroep is 6 weken.

De start bouw staat op dit moment gepland voor november 2024 met oplevering eind 2025.

Rol en bevoegdheid raad

Het betreft het vaststellen van een bestemmingsplan, deze is onder de oude wet (Wet ruimtelijke ordening) als ontwerp ter inzage gelegd. Daarom kan de raad deze ook nog onder de oude wetgeving vaststellen.

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van kostenverhaal conform de Omgevingswet en het vaststellen van de (hoogte van de) benodigde financiële middelen, zoals benoemd in de grondexploitatie, voor het uitvoeren van een gebiedsontwikkeling.

Financiën

Bij het aanbieden van het definitieve bestemmingsplan wordt de grondexploitatie behorende bij de ontwikkeling van Park Delfzicht aangeboden met de daarbij behorende dekking van het te verwachte tekort.

De geraamde nominale kosten voor de ontwikkeling bedragen € 10.370.000,00. De te verwachten opbrengst uit de verkoop van de kavels bedraagt € 1.500.000,00 exclusief BTW. De grondexploitatie laat een negatief resultaat zien van netto contant € 8.860.000,-. De grondexploitatie wordt sluitend gemaakt met inpassingsgelden en dat is voor dit plan € 8.860.000,-.

Bij besluit van 23 april 2024 heeft het college onder overlegging van de bijlagen '20240417 GREX Delfzicht' en '20240417 Toelichting op de GREX Delfzicht', geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze documenten. Het ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 5.1, tweede lid, sub. b van de wet open overheid (Woo). De tekst van dit artikel luidt als volgt: 'Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, ingeval van milieu informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelen met een vertrouwelijk karakter. Het genoemde economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds.

De grondexploitatie bevat gevoelige financiële informatie die bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente onevenredig kunnen schaden.

Participatie

De herontwikkeling van het gebied is al jarenlang in ontwikkeling. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest (waaronder twee keer een Woonbeurs) waar informatie gegeven en gedeeld is over de ontwikkelingen op het terrein. De invulling van het gebied is door de gemeente samen met een stedenbouwkundig bureau en landschapsarchitect tot stand gekomen. Daarnaast zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een aantal inloopbijeenkomsten geweest waar geïnteresseerden het plan konden bekijken en vragen konden stellen.

Bij het tot stand komen van de herontwikkelingsplannen voor het voormalige Delfzichtziekenhuisterrein is uitgebreid aandacht geweest voor zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden van de locatie. Toekomstige bewoners: Momenteel is nog niet bekend wie de nieuwe bewoners van Park Delfzicht zullen worden. Tot die tijd is de belangenvereniging Zandplaten (BVZ) en woningcorporatie Acantus betrokken bij de herontwikkeling van het voormalig ziekenhuisterrein. BVZ, Acantus en Gemeente Eemsdelta hebben gezamenlijk de beoordeling van de stedenbouwkundigen gedaan en unaniem gekozen voor het plan. Het bestuur van de BVZ en een vertegenwoordiging van Acantus hebben deelgenomen aan meerdere sessies in de conceptfase van het stedenbouwkundig plan en input gegeven op het plan. Ook bij het opstellen van de ontwikkel uitvraag en de beoordeling van de plannen waren BVZ en Acantus nauw betrokken. Tijdens de aanbestedingsprocedure hadden de inwoners vanuit de sloop-/nieuwbouwopgave de mogelijkheid om met de ontwikkelende bouwers in gesprek te gaan over de plannen. In Februari is het winnende plan aan de bewoners van de sloop-/nieuwbouwopgave gepresenteerd en als positief beoordeeld.

Omwonenden:

Omwonenden zijn meerder malen geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven. Na het bekend worden van het winnende stedenbouwkundigplan zijn de omwonenden uitgenodigd voor de nieuwbouwbeurs Thuis in Delfzijl. Hier was de stedenbouwkundige aanwezig om de plannen toe te lichten. Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de omwonenden uitgenodigd voor een toelichting hierop.

Communicatie

Het voornemen tot ter inzage leggen wordt gepubliceerd in het gemeentenieuws en het gemeenteblad (officiële bekendmakingen).

Omdat het een gewijzigd vaststelling onder de Wro betreft, zal het plan conform artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening na vaststelling onverwijld toegezonden worden aan de provincie. In het kader van de ontwikkeling op deze locatie zijn inmiddels diverse informatieavonden geweest en nieuwsbrieven verstuurd. Daarin zijn de omwonenden en geïnteresseerde kopers bijgepraat over de stand van zaken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Zienswijzennota
- Grondexploitatie

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 april 2024,

BESLUIT

1. het beeldkwaliteitsplan Park Delfzicht vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Park Delfzicht' gewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijzennota vast te stellen;
4. de grondexploitatie voor het plangebied Park Delfzicht vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 mei 2024.

De raad van de gemeente Eemsdelta



B. Visser
Voorzitter



T.G.C. Kramer-Klein
Griffier