

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 15 februari 2023

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving
Zaaknummer: Z/22/185382/DOC-22354543

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zorgstudio's Finsestraat - Waddenweg Delfzijl Noord en vaststellen beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie Zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord

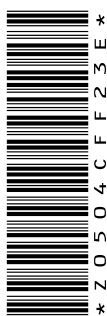
Korte samenvatting

De gemeente Eemsdelta heeft het voornemen het gebied Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord te ontwikkelen. Op de locaties Finsestraat en Waddenweg worden 119 zorgstudio's gerealiseerd door de zorginstellingen Zonnehuisgroep Noord en Cosis. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn een bestemmingsplan zorgstudio's Finsestraat-Waddenweg Delfzijl Noord, een beeldkwaliteit zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord en een grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat-Waddenweg Delfzijl Noord opgesteld. In de procedure is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt deels gegrond geacht voor zover de zienswijze het aspect stikstof betreft. Naar aanleiding daarvan is de motivering ten aanzien van stikstof aangepast in de plantoelichting. Dit leidt echter niet tot belemmeringen voor het plan. De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het beeldkwaliteitsverhaal vast te stellen en de opgelegde geheimhouding t.a.v. de exploitatie te bekrachtigen.

Aan de raad

Voorstel

1. Instemmen met het bestemmingsplan Zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord en dit plan gewijzigd vaststellen
2. Instemmen met de notitie zienswijzen en de zienswijze deels gegrond verklaren;
3. Instemmen met het beeldkwaliteitsplan Zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, d.d. 17 november 2022, en het beeldkwaliteitsplan voor het gebied Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord vaststellen.
4. In te stemmen met de Grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat - Waddenweg Delfzijl Noord, versie 6.0 d.d. 17 januari 2023 en deze vaststellen.
5. De Grondexploitatie Zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, versie 6.0, d.d. 17 januari 2023, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vaststellen en het benodigde krediet te verstrekken van € 4.515.700, waarbij ter dekking van de kosten een bijdrage vanuit het budget inpassingskosten zorgvastgoed is opgenomen groot € 1.200.000. Hiermee sluit de grondexploitatie budgettair neutraal.
6. De geactualiseerde grondprijs van de 18 zorgeenheden in de grondexploitatie Landenbuurt Fase 1 bij te stellen met totaal € 86.700 en dit bij de actualisatie van de grondexploitatie Landenbuurt Fase1 te verwerken.
7. De door het college van burgemeester en wethouders op 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, versie 6.0 d.d. 17 januari 2023, conform artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen tot het moment dat alle benodigde



aanbestedingsprocedures juridisch onherroepelijk zijn afgerond en alle benodigde aanbestedingen definitief zijn gegund.

Aanleiding

In het kader van het Groninger Zorgakkoord bouwen de zorginstellingen Zonnehuisgroep Noord en Cosis in Delfzijl Noord vervangende huisvesting voor de bewoners uit de huidige zorgpanden BetingeStaete, Ede Staal Staete in Delfzijl Noord en de Woonhaven Opwierde in Appingedam. Op de locatie Finsestraat (voormalige locatie Balticpark) bouwt Zonnehuisgroep Noord 66 zorgstudio's en Cosis 9 zorgstudio's. Op de locatie Waddenweg (huidige locatie Brede School Noord) bouwt Zonnehuisgroep Noord 44 zorgstudio's. In totaal betreft het de nieuwbouw van 119 zorgstudio's.

Ten behoeve van de realisatie van de zorgeenheden is het bestemmingsplan zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord opgesteld met bijbehorende grondexploitatie en beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is digitaal raadpleegbaar beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende die termijn konden door een ieder zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. Ten aanzien daarvan is een notitie zienswijzen opgesteld.

De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende grondexploitatie en beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad. Ambtshalve heeft een aanpassing van het bouwvlak plaatsgevonden. Dit betreft een ondergeschikte wijziging. Daarom wordt voorgesteld, dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vaststelt.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd dat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan, de grondexploitatie en de beeldkwaliteit, waardoor de realisatie van de 9 + 110 vervangende zorgstudio's mogelijk wordt. Dit gelijktijdig met het aanpassen van de openbare ruimte, inclusief de benodigde parkeervoorzieningen, zodat deze aansluit op de nieuwe inrichting van de Finsestraat en Waddenweglocatie.

Argumenten

1.1 De ontwerpfase in de bestemmingsplanprocedure is afgerond

Het ontwerpbestemmingsplan Zorgstudio's Finsestraat - Waddenweg Delfzijl Noord heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de genoemde termijn konden door een ieder zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend.

1.2 Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingediend. Er is een notitie zienswijzen opgesteld waarin de zienswijze kort is samengevat en is voorzien van een reactie. De zienswijze heeft betrekking op het wegbestemmen van de garageboxen in het plangebied en op het aspect stikstof.

De zienswijze wordt gegrond geacht voor zover deze betrekking heeft op het aspect stikstof. Naar aanleiding daarvan is de motivering ten aanzien van het aspect stikstof uitgebreid met een verhaal over stikstof in de aanleg- en bouwfase. De aanleg- en bouwfase zal niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie op maatgevende Natura 2000-gebieden. Inhoudelijk leidt dit daarom verder niet tot aanpassingen in het plan. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Alle garageboxen in het plangebied zijn inmiddels aangekocht. De zienswijze zal worden ingetrokken.

1.3 Aanpassing bouwvlak

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de contouren van het toen bekende ontwerp van de nieuwbouw op de

locatie Waddenweg opgenomen als bouwvlak. Gedurende de periode van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak locatie Waddenweg, op basis van het meest recente gebouwwontwerp, ambtelijk aangepast. De wijziging is opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het betreft een ondergeschikte wijziging van het bouwvlak. Het nu voorliggende bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw ter inzage gelegd te worden.

2.1 Vaststelling Beeldkwaliteit zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord

De stedenbouwkundige opzet voor dit gebied staat aan de basis voor het bestemmingsplan maar ook voor de beeldkwaliteit. De Beeldkwaliteit Zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord heeft niet ter inzage gelegen. De reden hiervoor is dat de beeldkwaliteit nog niet was afgerond op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal het ontwerp van de zorgstudio's getoetst worden aan de Beeldkwaliteit zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord.

3.1 Het resultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal

Uit de grondexploitatie blijkt dat de totaal geraamde kosten voor de ontwikkeling €4.515.700 bedragen. De zorginstellingen dragen bij in de kosten voor de bovenplanse kosten en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, voor respectievelijk €353.000 en €576.000. De verkoop van de zorgkavels bedraagt €1.785.000 excl. BTW prijspeil augustus 2022. Inclusief de bijdrage inpassingskosten zorgvastgoed, groot €1.200.000, is de grondexploitatie budgettair neutraal.

3.2 Bijdrage grondexploitatie Landenbuurt Fase 1

Naast de nieuwbouw van de 9 zorgstudio's op de locatie Finsestraat, bouwt Cosis 18 zorgenheden in de Landenbuurt Fase 1. Bij het opstellen van de grondexploitatie Landenbuurt Fase 1 (vastgesteld door uw raad op 30 maart 2022) is voor de grondprijs uitgegaan van een geïndexeerde grondwaarde zoals deze was opgenomen in het visie en haalbaarheidsdocument van de zorginstellingen. Hoewel deze grondwaarde nog niet bestuurlijk was vastgesteld, was er geen aanleiding om te veronderstellen dat hier geen overeenstemming over kon worden bereikt.

Bij het vaststellen van de grondprijs voor de 119 zorgstudio's, bleek deze veronderstelling niet juist. Bestuurlijk is een grondprijs voor zowel de 119 als ook de 18 zorgstudio's vastgesteld op € 15.000 per eenheid. Het hieruit volgende effect op de grondexploitatie Landenbuurt Fase 1, groot € 86.700, is verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

4.1 De realisatie van de zorgstudio's maakt het mogelijk dat de huidige en toekomstige zorg binnen de gemeente Eemsdelta op een toekomstgericht wijze verleend kan worden in beving bestendige zorggebouwen.

De beide plangebieden maken het mogelijk dat de afspraken zoals deze zijn opgenomen in het Groninger Zorgakkoord met betrekking tot de zorg in Delfzijl Noord waargemaakt kunnen worden.

7.1. De economische/financiële belangen van de gemeente wegen zwaarder

Bij besluit van 17 januari jl. heeft ons college onder overlegging van 'de grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, versie 6.0 d.d. 17 januari 2023' (bijlage 3) geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit document. Het ligt voor de raadsleden geheim 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, in geval 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. Indien de raad niet over gaat tot bekrachtiging, zoals hiervoor reeds aangegeven, vervalt de opgelegde geheimhouding. Indien de raad de

oplegging bekrachtigt, wordt deze in acht genomen totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd (i.c. ons college) dan wel de raad deze opheft."

De grondexploitatie bevat financiële informatie. Wanneer deze informatie openbaar is, kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente schaden. Voorgesteld wordt daarom om de raad te vragen geheimhouding op te leggen op de grondexploitatie.

Kanttekeningen

Voor de bouwkaavel aan de Waddenweg zal het noordelijk gedeelte van de brede school noord eerst gesloopt moeten worden. De sloop wordt thans voorbereid.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie zal met de zorginstellingen een verkoopovereenkomst voor de bouwkaavels worden gesloten.

Na het verstrijken van de beroepstermijn wordt het bestemmingsplan van kracht, tenzij een verzoek voor een voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra het bestemmingsplan definitief is kan de omgevingsvergunning worden verleend en zal gestart worden met het bouw- en woonrijp maken van de gronden waarna deze overgedragen worden aan de zorginstellingen.

Financiën

1.1 *grondexploitatie*

Uit de grondexploitatie blijkt dat de totaal geraamde kosten voor de ontwikkeling € 4.515.700,-- bedragen. De zorginstellingen dragen bij in de kosten voor de bovenplanse kosten en de aanleg van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, voor respectievelijk € 353.000, -- en € 564.000,--. De verkoop van de zorgkaavels bedraagt € 1.785.000,-- excl. btw prijspeil augustus 2022. Inclusief de bijdrage inpassingskosten zorgvastgoed, groot € 1.200.000,--, is de grondexploitatie budgettair neutraal.

Participatie

De nieuwbouwplannen van de zorginstellingen zijn op een informatieavond in de brede school noord voorgesteld en besproken met de omwonenden. Verder konden door een ieder zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpplan.

Communicatie

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

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord
2. Beeldkwaliteit zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord
3. Grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord (geheim ter inzage bij de griffie)
4. Geanonimiseerde notitie zienswijzen

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,

BESLUIT

1. De zienswijze die is ontvangen gegrond te verklaren voor zover die betrekking heeft op het aspect Stikstof in de aanleg- en bouwfase.
2. Het bestemmingsplan zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, d.d. 17 november 2022 gewijzigd vast te stellen.
3. De Beeldkwaliteit zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, d.d. 14-11-2022, vast te stellen.
4. De grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, d.d. 11-01-2023, vast te stellen.
5. Een krediet van € 4.515.700 te verstrekken, waarbij ter dekking van de kosten een bijdrage vanuit het budget inpassingskosten zorgvastgoed is opgenomen, groot € 1.200.000. Hiermee sluit de grondexploitatie budgettair neutraal.
6. De geactualiseerde grondprijs van de 18 zorgeenheden in de grondexploitatie Landenbuurt Fase 1 bij te stellen met totaal € 86.700 en dit bij de actualisatie van de grondexploitatie Landenbuurt Fase1 te verwerken.
7. De door het college van burgemeester en wethouders op 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie zorgstudio's Finsestraat – Waddenweg Delfzijl Noord, versie 6.0 d.d. 17 januari 2023 conform artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen tot het moment dat alle benodigde aanbestedingsprocedures juridisch onherroepelijk zijn afgerond en alle benodigde aanbestedingen definitief zijn gegund.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2023

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier