

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 23 april 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/23/193280/DOC-24485851

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Zorgeenheden Eelwerd Appingedam

Korte samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zorgeenheden Eelwerd Appingedam' heeft, met bijbehorende stukken, van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingebracht. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de Opwierderweg 65 in Appingedam te herontwikkelen tot een zorglocatie in combinatie met een ijsbaan, waar ook het verenigingsgebouw voor postduiven kan worden gehuisvest. De bestaande ijsbaan wordt hierbij verplaatst. Voorgesteld wordt om in de stemmen met het bestemmingsplan 'Zorgeenheden Eelwerd Appingedam'.

Aan de raad

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Zorgeenheden Eelwerd Appingedam', inclusief het beeldkwaliteitsplan, de zienswijzennota en de grondexploitatie, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Plan

Het Groninger Zorgakkoord voorziet in de vervangende nieuwbouw voor o.a. de huidige zorgplaatsen aan de Solwerderweg 3+5 te Appingedam en het Zwet 11, (De Brug) in Delfzijl. Het betreft vervangende huisvesting voor 24 zorgeenheden van De Zijlen en 24 zorgeenheden van 's Heeren Loo, inclusief een accommodatie voor dagbesteding. De planontwikkeling maakt het mede mogelijk dat de afspraken, zoals opgenomen in het Groninger Zorgakkoord, met betrekking tot de zorg in de gemeente Eemsdelta waargemaakt kunnen worden.

Bestemmingsplan

Op de Opwierderweg 65 te Appingedam is locatie Eelwerd gevestigd. Ter plaatse bevindt zich een ijsbaan, een sporthal, een verenigingsgebouw voor postduiven en een voormalige middelbare school. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen tot een zorglocatie in combinatie met een aangepaste ijsbaan. De bestaande ijsbaan wordt hierbij verplaatst. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarom is het bestemmingsplan 'Zorgeenheden Eelwerd Appingedam' opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Er zijn twee zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen leiden tot de aanpassing van een aantal ondergeschikte



bestemmingsplanregels. Op hoofdlijnen blijft het plan gelijk. Zie hiervoor de bijlage 'Zienswijzennota Zorgeenheden Eelwerd Appingedam'.

Grondexploitatie

Voor het plangebied is een grondexploitatie vereist. Inclusief de bijdrage uit de inpassingskosten is de grondexploitatie budgettair neutraal.

Beoogd effect

Het laten vaststellen van een ruimtelijk kader voor de Opwierderweg 65 te Appingedam, waarbij ruimtelijk is onderbouwd dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1. 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. Op hoofdlijnen blijft het plan gelijk.

Grondexploitatie

3.1. Het resultaat van de exploitatie is budgettair neutraal

Uit de grondexploitatie blijkt dat de totaal geraamde kosten voor de ontwikkeling € 2.644.685,-- bedragen. De verkoop van de kavels bedraagt € 951.120,-- excl. BTW, prijspeil 1 januari 2023. Voorts zijn aan de herontwikkeling van de locatie Eelwerd, incl. aanpassing ijsbaan, twee bijdragen vanuit het Nationaal Programma Groningen toegekend. De eerste bijdrage, groot € 500.000,-- , is toegekend op de aanvraag 2021 'Zorg op Eelwerd'. De tweede bijdrage, groot € 650.000,-- , is toegekend op de aanvraag 2023 'Koppelkansen Groene Zoom en upgrade ijsbaan Eelwerd'. Inclusief de bijdrage inpassingskosten zorgvastgoed, groot € 502.338,-- , is de grondexploitatie budgettair neutraal.

3.2. Bijdrage inpassingskosten zorgvastgoed

Als gevolg van het aanpassen van de ijsbaan, het verwijderen van de huidige accommodatie en het inpassen van de nieuwe accommodatie van de ijsclub Fivelgo in het dagbestedingsgebouw, het upgraden van de accommodatie van de Postduivenvereniging De Blauwe Doffer en het verbeteren van de omgevingskwaliteit toegangsweg Opwierderweg (de Groen Zoom), kunnen de ontwikkelkosten, ondanks de bijdragen van het Nationaal Programma Groningen niet dekkend gemaakt worden zonder bijdrage inpassingskosten zorgvastgoed van het Rijk. De bijdrage vanuit de inpassingskosten bedraagt € 502.338,--

3.3. Kennisnemen van de opgelegde geheimhouding

De economische/financiële belangen van de gemeente wegen zwaarder

Bij besluit van 26 maart 2024 heeft het college onder overlegging van 'de grondexploitatie Zorgeenheden Eelwerd Appingedam', d.d. 20 maart 2024, versie 2.0, geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit document. 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.

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

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

Kantttekeningen

Geen kanttekeningen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling zal het raadsbesluit worden gepubliceerd en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

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. Na vaststelling van de grondexploitatie zal met de zorginstellingen een koopovereenkomst voor de bouwkvavels worden gesloten.

Rol en bevoegdheid raad

Het college is bevoegd om de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan te voeren. Dit gedeelte is afgerond. De raad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is gereed en kan worden vastgesteld.

Financiën

Voor het bestemmingsplan is een grondexploitatieplan opgesteld. De grondexploitatie is afgestemd met de afdeling financiën.

Uit de grondexploitatie blijkt dat de totaal geraamde kosten voor de ontwikkeling € 2.644.685,-- bedragen. De verkoop van de kvavels bedraagt € 951.120,--, p.p. 1 januari 2023. De totale bijdrage vanuit het Nationaal Programma Groningen bedraagt € 1.150.000,-- . Inclusief de bijdrage inpassingskosten zorgvastgoed € 502.338,--, is de grondexploitatie budgettair neutraal en heeft het voorstel voor de gemeente geen financiële gevolgen.

In de voorliggende grondexploitatie is de niet verrekenbare BTW voor de aanpassing van de ijsbaan meegenomen. Deze niet compensabele BTW kan mogelijk terug gevraagd worden middels de SPUK-regeling sportaccommodaties.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden door de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen op het ontwerpplan. Het is voor eenieder mogelijk om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Naast deze formele procedure zijn er bewonersavonden georganiseerd om belanghebbenden te informeren over de beoogde planontwikkelingen.

De plannen voor de herontwikkeling van de locatie zijn op een wijkinformatiebijeenkomst op 22 mei 2023 gepresenteerd. Tijdens de informatiebijeenkomst is veel ruimte geweest voor overleg met de wijkbewoners en overige belangstellenden. Daarnaast zijn meerdere overleggen geweest met de directe bureu, zoals Passe Partout, BMX Fivelcrossers en de postduivenvereniging De Blauwe Doffer.

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)

- BP Zorgeenheden Eelwerd Appingedam
- BKP Ontwikkeling Eelwerd Appingedam
- Grondexploitatie Zorgeenheden Eelwerd Appingedam (geheim, ligt voor raadsleden ter inzage bij de griffie)
- Zienswijzennota Zorgeenheden Eelwerd Appingedam

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 maart 2023,

BESLUIT

Het bestemmingsplan 'Zorgeenheden Eelwerd Appingedam', inclusief het beeldkwaliteitsplan, de zienswijzennota en de grondexploitatie, gewijzigd vast te stellen.

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