

# Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 21 november 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en  
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/24/437215/DOC-24539568

**Onderwerp:** Addendum ontwikkelkader Woonlandschap De Eendracht Appingedam woonvelden 2 t/m 5

---

## Korte samenvatting

Voor het gebied woningbouw fase 1 op de locatie De Eendracht heeft de gemeenteraad in 2020 tegelijkertijd met het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Stad Appingedam het Ontwikkelkader woonlandschap De Eendracht Appingedam, uitwerking stedenbouw en beeldkwaliteit woonvelden 2 t/m 5, vastgesteld. De voormalige locatie van loods 21 aan de Woldweg valt ook in dit gebied. Vanwege gewijzigde uitgangspunten en aangepaste plannen zijn voor deze locatie aangepaste kaders gemaakt. Het voorstel is deze aangepaste kaders als een addendum op het huidige ontwikkelkader vast te laten stellen voor het gedeelte van de voormalige loods 21.

---

## Aan de raad

### Voorstel

In te stemmen met

1. het Addendum woonveld 12 behorend bij het Ontwikkelkader woonlandschap de Eendracht Appingedam, uitwerking stedenbouw & beeldkwaliteit woonveld 2 t/m 5 en deze toe te voegen aan het Chw bestemmingsplan Stad Appingedam.

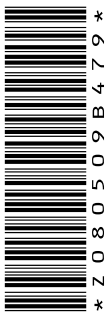
### Aanleiding

Ten behoeve van het bouwen van woningen op De Eendracht wordt per woonveld of aantal woonvelden een ontwikkelkader opgesteld. In het ontwikkelkader staan de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en bouw van nieuwe woningen. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan) kent ruime planologische kaders voor bouwen op de Eendracht. Het ontwikkelkader is een belangrijk document waarin de kaders voor stedenbouw en bouwen nader worden gespecificeerd en afgestemd op de gewenste ontwikkeling. In het ontwikkelkader worden zaken vastgelegd zoals bouwvlakken, bouwhoogtes en dakhellingen, maar ook beeldkwaliteit zoals kleur- en materiaalgebruik en parkeren. Het ontwikkelkader wordt toegevoegd aan het vigerend omgevingsplan.

Vanwege gewijzigde uitgangspunten is voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie van de voormalige loods 21 aan de Woldweg een aanpassing gemaakt. Met deze wijziging wordt aangesloten bij de huidige marktvraag. Het addendum geeft mogelijkheden voor een stedenbouwkundige invulling gebaseerd op (levensloopbestendige) patiowoningen.

De ruimtelijke richtlijnen voor de locatie van de voormalige loods 21 zijn als volgt gewijzigd:

- woningen van twee lagen met een kap wordt: patiowoningen van maximaal twee bouwlagen
- maximale bebouwingsdichtheid 50% wordt: 70%



- maximaal aantal woningen 12 woningen wordt: 9 woningen
- maximale nokhoogte 6,5 tot 10 meter wordt: 7 meter

### **Beoogd effect**

Met de instemming op het addendum worden de nieuwe uitgangspunten vastgelegd waardoor een betere stedenbouwkundige invulling van dit deel van De Eendracht bereikt wordt. Het gedeelte krijgt daarmee een nieuwe naam, woonveld 12. Hiermee sluit woonveld 12 beter aan op de omgeving en de naastgelegen woonvelden. De nieuwe uitgangspunten sluiten aan op de huidige marktvraag

### **Argumenten**

- 1.1. Vanwege *gewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten en aangepaste plannen* op deze locatie is een addendum nodig op het bestaande ontwikkelkader.
- 1.2. Met de uitgangspunten in het addendum kent de locatie van voormalige loods 21 *een betere aansluiting* op de omgeving en de naastgelegen woonvelden.
- 1.3. Het addendum geeft mogelijkheden voor een *stedenbouwkundige invulling* gebaseerd op (levensloopbestendige) patiowoningen. Dit sluit aan bij de huidige marktvraag.

### **Kantttekeningen**

- 1.1. Het addendum leidt tot een aanpassing van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en bouw van nieuwe woningen op de locatie van voormalige loods 21. Dit betekent dat alleen woningen van maximaal twee bouwlagen met een plat dak zijn toegestaan. Hogere woningen en met een kap zijn bijvoorbeeld niet meer toegestaan.
- 1.2. Indien geen aanpassing van de randvoorwaarden plaats vindt, dan is sprake van ruimtelijk kwaliteitsverlies in het stedenbouwkundig plan. Bestaand groen komt te vervallen en de kans om met deze aanpassing een sterker stedenbouwkundig gebaar te maken wordt gemist.

### **Aanpak/uitvoering**

Na instemming van de gemeenteraad wordt het addendum toegevoegd aan het huidige ontwikkelkader en komen de huidige randvoorwaarden voor ontwikkelen en bouwen op de locatie van de voormalige loods 21 te vervallen. Nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning worden vanaf dat moment getoetst aan de nieuwe randvoorwaarden.

### **Rol en bevoegdheid raad**

Het ontwikkelkader is kader stellend aan de beoogde ontwikkeling en vormt een aanvulling op het vigerend omgevingsplan. De gemeenteraad heeft een kader stellende rol en dient daarom in te stemmen met het ontwikkelkader.

### **Financiën**

Het voorstel heeft geen financiële implicaties. De ontwikkeling van de locatie van de voormalige loods 21 kan binnen de kaders van de grondexploitatie De Eendracht 2024 plaatsvinden.

### **Participatie**

De aangepaste randvoorwaarden voor ontwikkelen en bouwen van woningen vallen binnen het wettelijke planologisch kader van het vigerend omgevingsplan dat als Chw bestemmingsplan Stad Appingedam in 2020 samen met het huidige ontwikkelkader is vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft in 2020 samen met het huidige ontwikkelkader ter inzage gelegen. Het addendum betreft een niet wezenlijke wijziging van de vorige randvoorwaarden.

### **Communicatie**

Direct betrokkenen worden via de mail op de hoogte gesteld van uw beslissing. Publicatie van dit besluit vindt plaats via de reguliere weg (besluitenlijst).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser  
Burgemeester

Henrieke Veld  
Loco-secretaris

### **Bijlage(n)**

1. Addendum woonveld 12 behorende bij Ontwikkeldkader woonlandschap de Eendracht Appingedam, uitwerking stedenbouw & beeldkwaliteit woonveld 2 t/m 5

## Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024,

### BESLUIT

In te stemmen met het Addendum woonveld 12 behorend bij het Ontwikkeldkader woonlandschap de Eendracht Appingedam, uitwerking stedenbouw & beeldkwaliteit woonveld 2 t/m 5 en deze toe te voegen aan het Chw bestemmingsplan Stad Appingedam.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 november 2024.

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser  
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein  
Griffier