

Raadsvoorstel

Documentnummer	: 11.0038642	Portefeuillehouder	: B. Zwiers
		Programma	: Ruimte en Economie
Steller	: E.A. Abbas	Raadsvergadering op	: 30 november 2011
Afdeling	: Ruimte en Economie, Ruimtelijke plannen en Beleid	Volgnummer	: 8a
Telefoonnummer	: 0597 - 482410		

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst"

Beslispunten

1. In te stemmen met de weerlegging van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van Commentaar en Reactie bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst" en de genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1895.03BP0003-0403 met de bijbehorende bestanden vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 2008-10.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doel

Na een intensieve periode van voorbereiding is het bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst" thans zo ver gevorderd, dat u dit aan de gemeenteraad ter vaststelling kunt aanbieden.

Inleiding

In 2009 is het industriecomplex, inclusief de bijbehorende gronden (plm. 20 hectare), aangekocht door Simon Benus vastgoed. De restauratie is aan het einde van dat jaar gestart (onder andere casco-herstel, water- en winddicht maken van de gebouwen, herstel van daken in oude stijl) en is inmiddels nagenoeg afgerond. Daarop vooruitlopend heeft eigenaar Simon Benus Vastgoed in samenwerking met Stichting Blue Events plannen ontwikkeld om het voormalige industriecomplex een nieuwe bestemming te geven. Uitgangspunt is een bestemming die recht doet aan de monumentale status van de fabriek en voldoende exploitatiemogelijkheden biedt. Gekozen is voor een "erfgoedpark" dat ruimte moet bieden aan uiteenlopende functies en voorzieningen. Zo zullen in de bestaande gebouwen onder meer een watereducatiecentrum, museum, ontmoetingsruimte, evenementenhal en horecavoorzieningen worden ondergebracht. Op de aangrenzende gronden wordt gedacht een klimaatmuseum, uitkijktoren, marktplein, evenemententerrein, verblijfsaccommodatie en amfitheater. Het terrein zal voor de helft een groene en waterrijke invulling krijgen. Duurzaamheid geldt als overkoepelend thema voor alle deelterreinen van het erfgoedpark.

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde grotendeels beschermd door de achtertuinen van de woningen aan de Bosweg respectievelijk de Scheemdermeersterweg. De oostkant wordt gevormd door de A7. Aan de zuidzijde ligt de plangrens parallel aan enkele bedrijfs- en woonpercelen.

Op 26 mei 2011 zijn de plannen voor het realiseren van een erfgoedpark aan de beide raadscommissies gepresenteerd op locatie van De Toekomst door de Stichting Blue Events.

Argumenten

1. Ontwerp bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst":

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 30 juni 2011 tot en met 11 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen en waarbij de mogelijkheid is geboden om hiertegen schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te brengen bij de gemeenteraad.

Binnen deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend door 2 omwonenden aan de Oosthoflaan te Scheemda en door de provincie Groningen de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de vrees voor geluidsoverlast, aantasting woon- en leefgenot, economische levensvatbaarheid (door bewoners Oosthoflaan) en op vertaling van de planregels op de verbeelding, beeldkwaliteit en woningbouwcontingenten (door provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed).

In de Nota Commentaar en Reactie van het bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst" zijn de zienswijzen opgenomen en is ingegaan op de verwerking daarvan.

De zienswijzen van de provincie Groningen en de Rijksdienst zijn vooral gericht op het zoveel mogelijk borgen van de cultuurhistorische waarden middels een vertaling van de regels naar de verbeelding die weer zijn gerelateerd aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ambtelijk is met de 2 omwonenden en hun advocaten in september 2011 overleg gevoerd waarbij namens de eigenaar, Simon Benus Vastgoed, compenserende maatregelen zijn ingebracht, zoals het verkrijgen van extra grond en het plaatsen van een (geluidswerende) erfafscheiding.

In week 41 en 42 hebben wij van de advocaat van de bewoner aan de Oosthoflaan 5 bericht ontvangen dat zijn cliënt bereid is om de zienswijzen in trekken als een bedrag van € 85.000,- wordt overgemaakt als vergoeding.

Hierop volgend is namens de eigenaar door ons meegedeeld dat dit voorstel niet bespreekbaar is en dat de zienswijzen in formele zin zullen worden beantwoord.

Op 10 november jl. heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie Groningen, in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, en waarbij er overeenstemming is bereikt over een aantal aanvullende ambtshalve wijzigingen.

Deze wijzigingen hebben met name betrekking op het verduidelijken van de inrichting van het plangebied en deborging van de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan in de nieuw op te stellen welstandsnota.

Op 24 november jl. is er door Stichting Blue Events overeenstemming bereikt met de bewoonster van Oosthoflaan 7 te Scheemda.

Op basis van deze overeenkomst verkrijgt de bewoonster om niet een perceel grond welke zij als tuin kan betrekken bij haar woonperceel en wordt verder het realiseren van een paardenbak mogelijk gemaakt voor het hobbymatig houden van een paard.

Verder wordt een natuurlijk erfafscheiding (aarden wal) rond haar huidig en nieuw perceel aangelegd.

De provincie Groningen heeft op 23 en 24 november jl. aangegeven dat met het bestemmen van het te verwerven perceel als "Wonen-1" en nadere aanduiding "tuin" en "paardrijbak" en de voorgestelde situering, voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

Op 24 november jl. is bericht ontvangen namens haar advocaat, dat op basis van genoemde overeenkomst de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ingetrokken.

2. Overlegreacties provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed:

Naar aanleiding van de overlegreacties van de provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op het voorontwerp bestemmingsplan hebben er in februari en maart 2011 een drietal overleggen plaatsgevonden tussen gemeente, de provincie, de ontwikkelaars en andere betrokkenen (waaronder stedenbouwkundige/landschapsdeskundige, erfgoeddeskundigen, juridische specialisten) waarin afspraken zijn gemaakt over de mate van bescherming van waardevolle (cultuurhistorische) elementen in het gebied. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig ontwerp van het park en een beeldkwaliteitsparagraaf. De beeldkwaliteitsparagraaf is vervolgens (voor zover noodzakelijk) doorvertaald naar de regels en verbeelding. Deze paragraaf heeft daarnaast een belangrijke functie in het kader van de welstandstoetsing.

Op 16 mei 2011 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente, de provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed waarin is afgesproken dat er in de Welstandsnota van de gemeente een koppeling zal worden gelegd met de beeldkwaliteitsparagraaf uit het bestemmingsplan, zodat deze paragraaf onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota en dus ook moet worden gebruikt als toetsingsgrondslag bij aanvragen voor een omgevingsvergunningen in het gebied.

De gemeente heeft verder toegezegd dat als er (bouw)omgevingsvergunningaanvragen binnenkomen de provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hierover in kennis worden gesteld.

kanttekeningen

1. Ambtshalve aanpassingen:

De ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in de Nota van Commentaar en Reactie bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst".

Samenvattend hebben de ambtshalve aanpassingen betrekking op:

De toelichting:

- tekstuele aanpassingen, waarin onder andere is beschreven wat de aanleiding is voor de aangebrachte ambtshalve wijzigingen;
- de referentiebeelden voor de recreatiewoningen in het "verzonken dorp" zijn aangepast naar aanleiding van overleg met de Welstandscommissie;
- in de toelichting is een passage opgenomen over de borging van de beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan in de nieuwe Welstandsnota;
- paragraaf 6.1 (onder reactie 1.4) is aangepast vanwege de grenscorrectie van het buitengebied die door de provincie Groningen is doorgevoerd.

De verbeelding:

- de bestemming "Wonen-1" aan de westzijde van het plangebied is uitgebreid in zuidelijke richting conform de (toekomstige) eigendomssituatie;
- een deel van de bestemming "Cultuur en Ontspanning-Erfgoedpark" gelegen aan de oostzijde van het plangebied wordt bestemd tot "groen", met de nadere aanduiding (sz). De beoogde speelvoorziening is op basis van deze bestemming mogelijk;
- in het bouwvlak voor de uitkijktoren is op de verbeelding een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 15%, verder is op de verbeelding de aanduiding "sba-ut" (sba=specifieke bouwaanduiding) opgenomen voor de uitkijktoren;
- een deel van het bouwvlak voor de uitkijktoren is aangepast, omdat een klein deel eerder in de vrijwaringszone lag voor de HSL lijn;
- in het bouwvlak voor de waterdruppel is op de verbeelding de aanduiding "sba-w" (sba=specifieke bouwaanduiding) opgenomen;
- in het bouwvlak voor de recreatiewoningen is op de verbeelding het maximaal aantal recreatiewoningen in het bouwvlak opgenomen en is een functie aanduiding "R" in het bouwvlak opgenomen;
- het bestemmingsvlak gelegen naast de woning aan de Oosthofflaan 7 te Scheemda met de bestemming "groen" is gedeeltelijk gewijzigd in "Wonen-1" en hierin aangeduid als "erf" met een nadere aanduiding "paardrijbak" conform het akkoord met Stichting Blue Events en de eigenaar/bewoonster van 24 november 2011.

De regels:

Aan de hand van de ambtshalve wijzigingen zijn de regels aangepast.

2. Vaststellen exploitatieplan:

Met inwerkingtreding van de nieuwe Wro beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor een kostenverhaal op ontwikkelaars in een plangebied. De gemeente kan in dat geval een exploitatieplan vaststellen, dat gelijk op loopt met de procedure van een bestemmingsplan. Bovenplanse kosten kunnen op die wijze in rekening worden gebracht.

De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, doordat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en er geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

De kosten voor uitvoering van dit bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer (Simon Benus Vastgoed). Dit geldt ook voor eventuele planschadekosten.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Communicatie

Op 26 mei 2011 zijn de plannen voor het realiseren van een erfgoedpark aan de beide raadscommissies gepresenteerd op locatie van De Toekomst door de Stichting Blue Events.

Als de gemeenteraad over gaat tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, moet de provincie Groningen en de Inspectie VROM gedurende een termijn van 6 weken in de gelegenheid worden gesteld om hiertegen eventueel zienswijzen in te brengen.

Na afloop van deze termijn zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in het Streekblad Oost-Groningen, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen het besluit van de gemeenteraad beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aanpak/uitvoering

- | | | |
|-----------|---|--|
| Planning | : | Middels vaststelling van het bestemmingsplan ligt er een juridisch kader voor het realiseren van erfgoedpark De Toekomst |
| Evaluatie | : | Niet van toepassing. |

Overzicht van de bijlagen

1. Bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst";
2. Nota van Commentaar en Reactie;
3. Aanbiedingsbrief.

Winschoten, 24 november 2011
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,
secretaris, burgemeester,

Herman Groothuis

Pieter Smit

Raadsbesluit

Documentnummer: 11.0038642

Nr.: 8a

De raad van de gemeente Oldambt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2011;

gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- in te stemmen met de weerlegging van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota Commentaar en Reactie bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst" en de hieronder genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- het bestemmingsplan "Erfgoedpark De Toekomst", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1895.03BP0003-0403 met de bijbehorende planobjecten als vervat vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 2008-10;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aan te brengen:

De toelichting:

- tekstuele aanpassingen, waarin onder andere is beschreven wat de aanleiding is voor de aangebrachte ambtshalve wijzigingen;
- de referentiebeelden voor de recreatiewoningen in het "verzonken dorp" zijn aangepast naar aanleiding van overleg met de Welstandscommissie;
- in de toelichting is een passage opgenomen over de borging van de beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan in de nieuwe Welstandsnota;
- paragraaf 6.1 (onder reactie 1.4) is aangepast vanwege de grenscorrectie van het buitengebied die door de provincie Groningen is doorgevoerd.

De verbeelding:

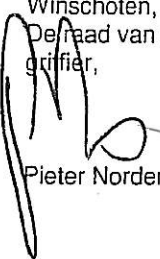
- de bestemming "Wonen-1" aan de westzijde van het plangebied is uitgebreid in zuidelijke richting conform de (toekomstige) eigendomssituatie;
- een deel van de bestemming "Cultuur en Ontspanning-Erfgoedpark" gelegen aan de oostzijde van het plangebied wordt bestemd tot "groen", met de nadere aanduiding (sz). De beoogde speelvoorziening is op basis van deze bestemming mogelijk;
- in het bouwvlak voor de uitkijktoren is op de verbeelding een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 15%, verder is op de verbeelding de aanduiding "sba-ut" (sba=specifieke bouwaanduiding) opgenomen voor de uitkijktoren;
- een deel van het bouwvlak voor de uitkijktoren is aangepast, omdat een klein deel eerder in de vrijwaringszone lag voor de HSL lijn;
- in het bouwvlak voor de waterdruppel is op de verbeelding de aanduiding "sba-w" (sba=specifieke bouwaanduiding) opgenomen;
- in het bouwvlak voor de recreatiewoningen is op de verbeelding het maximaal aantal recreatiewoningen in het bouwvlak opgenomen en is een functieo aanduiding "R" in het bouwvlak opgenomen;
- het bestemmingsvlak gelegen naast de woning aan de Oosthoflaan 7 te Scheemda met de bestemming "groen" is gedeeltelijk gewijzigd in "Wonen-1" en hierin aangeduid als "erf" met een nadere aanduiding "paardrijbak" conform het akkoord met Stichting Blue Events en de eigenaar/bewoonster van 24 november 2011.

De regels:

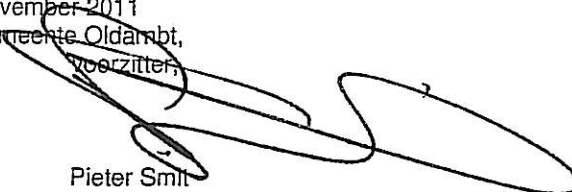
Aan de hand van de ambtshalve wijzigingen zijn de regels aangepast.

Winschoten, 30 november 2011

De raad van de gemeente Oldambt,
griffier, voorzitter,



Pieter Norder



Pieter Smit

