

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte', inclusief de Nota Reactie en Commentaar, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
2. De volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp:
 - a. De bestaande verschijningsvorm van de boerderij is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
 - b. De aanleg en instandhouding van beplanting is in de regels gewaarborgd.
 - c. In de wijzigingsbevoegdheid is het aantal wooneenheden en de dakvorm vastgelegd.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en doel

De afgelopen jaren is de behoefte aan specifieke vormen van wonen gecombineerd met zorg in de gemeente Oldambt gegroeid. Dit hangt samen met de bevolkingssamenstelling in de gemeente, en in Oost-Groningen. Door deze groeiende behoefte en de specifieke inzichten over het huisvesten van zorgbehoevende ouderen heeft de Stichting Oosterlengte ervoor gekozen om in de verschillende kernen kleinere woon-zorgcentra te realiseren.

De gemeente en de Stichting Oosterlengte zijn overeengekomen dat ook in de kern Scheemda vanwege deze groeiende behoefte een woon-zorgcomplex (verpleegcentrum voor 32 geriatrische/dementerende bewoners) wordt gerealiseerd. Over dit voornemen is tussen de Stichting Oosterlengte, de gemeente, de provincie Groningen, het architectenbureau en de ontwikkelaar/bouwer (Vastgoud Ontwikkeling) veelvuldig overleg geweest. Ook heeft voorafgaand aan concrete planvorming meerdere keren overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere belangstellenden. De verschillende partijen hebben (in gezamenlijkheid) een visie neergelegd, dan wel een mening gevormd, waarop vervolgens dit bestemmingsplan is gebaseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte' heeft vanaf 10 juli 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend door omwonenden.

De zienswijzen zijn in hoofdzaak gericht op de noodzaak om in het plan Tussendiepen een woon-zorgcentrum te realiseren en waarom leegstaande gebouwen in het centrum van Scheemda hiervoor niet worden gebruikt. Verder komt naar voren dat men vreest voor aantasting van het woongenot en het verlies van uitzicht.

De wettelijke overlegpartners, de provincie Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's hebben een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven om een regel op te nemen die de handhaving van de bestaande verschijningsvorm van de woonboerderij als uitgangspunt heeft. Verder dient het inrichtingsplan waarnaar wordt verwezen onderdeel uit te maken van de plantoelichting.

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven geen opmerkingen te



Datum commissievergadering
5 januari 2015



Datum raadsvergadering
19 januari 2015



Onderwerp
Bestemmingsplan 'Scheemda
verpleegcentrum Oosterlengte'



Portefeuillehouder
Laura Broekhuizen-Smit



Contactpersoon
Engelko Abbas



Agendapunt
9a



Casenummer
14.00331



Documentnummer
14.0035487

hebben over het ontwerp bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de opmerkingen tegen het voorontwerp bestemmingsplan van de Regionale Brandweer Groningen en Steunpunt Externe Veiligheid. De ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpplan en de beantwoording zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Argumenten

1. Provinciaal beleid:

Het provinciaal ruimtelijk beleid is aangegeven in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en de Omgevingsverordening vastgesteld.

Doelstelling van het POP is een duurzame ontwikkeling, voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen, met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën. De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. versterken steden en vitaal platteland.

In het POP wordt ingegaan op de verbetering van de positie van kwetsbare groepen. Kwetsbare bevolkingsgroepen zijn sterk afhankelijk van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, vooral op het gebied van zorg en welzijn. Die voorzieningen staan onder druk, waardoor de positie van kwetsbare groepen dreigt te verslechteren.

De provincie acht het belangrijk dat in dorpen, waar de voorzieningen onder druk staan, dienstencentra, steunstee, multifunctionele centra en zorgposten functioneren. Van groot belang is ook de bereikbaarheid van voorzieningen, vooral via het openbaar vervoer. De gemeenten moeten ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen voor deze doelgroepen zijn. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Het bestemmingsplan voldoet aan hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening, waarin specifiek is aangegeven wat een bestemmingsplan moet bevatten. De toelichting op een bestemmingsplan gaat in op:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. een ruimtelijk-functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- e. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de bredere omgeving;
- f. de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van de realisering van het plan te compenseren en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

2. Gemeentelijk beleid:

2.1. Welstandsnota gemeente Oldambt: het plangebied ligt in de volgende twee welstandsgebieden.

1. lijnvormige restgebieden (welstandsvrij). Dit type gebied kent een beleid van incidenteel wijzen, waarbij vooral waardevolle onderdelen zoals kleine gebouwtjes en kunstwerken worden gehandhaafd;
2. vlakvormige restgebieden (welstandsvrij). Hier geldt het beleid van incidenteel wijzigen. Voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak de eigenlijke functie van het gebied (recreëren, sporten, begraven etc.) moeten ondersteunen en waar mogelijk versterken.

Het bouwplan wordt hieraan getoetst.

2.2. Locatie-onderzoek verpleegcentrum:

Door de initiatiefnemer, Stichting Oosterlengte, is in een eerder stadium onderzoek verricht naar de locatiemogelijkheden voor een verpleegcentrum. Hierin zijn vele locaties aan de orde geweest, waarvan vijf locaties na een eerste selectie zijn overgebleven. Deze vijf locaties zijn op verschillende criteria (waaronder de SER-ladder) onderzocht. Bij de SER-ladder wordt getoetst op duurzaam ruimtegebruik.

Belangrijke criteria in het locatie-onderzoek betreffen de omvang van de locatie en de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Een verpleegcentrum dient haar bewoners op de begane grond te huisvesten. Daarnaast moet deze specifieke (lage) bebouwing passen in de aanwezige ruimtelijke structuur van het gebied. Na weging van de verschillende locaties bleef de locatie aan de Trekweg als enige over. Daarom is deze locatie gekozen voor vestiging van het verpleegcentrum. Het locatie-onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Raadsvoorstel

2.3 Nieuwe situatie:

Verpleegcentrum Oosterlengte:

De locatie ligt direct aansluitend aan de jachthaven en het woongebied Tussendiepen. Er zal een verpleegcentrum met maximaal 32 wooneenheden voor geriatrische/dementerende bewoners worden opgericht. Het verpleegcentrum zal bestaan uit één bouwlaag zonder kap. De oriëntatie van het verpleegcentrum is gericht op de haven, en naar de zuidzijde naar het Winschoterdiep. Tussen de haven en het verpleegcentrum is een ruime afstand aangehouden.

Het parkeren vindt (verscholen) plaats aan vooral de noordzijde. Vanwege het hoogteverschil is vanuit de omgeving het parkeerterrein niet of nauwelijks zichtbaar. Het terrein wordt aan de buitenzijde omzoomd door groenaanplant.

De ontsluiting vindt plaats op de Trekweg/Scheepsjagerstraat, op een zodanige wijze dat zo min mogelijk lichtinschijning van koplampen van auto's plaats vindt.

Voormalige boerderij Muntinga:

Iets naar het westen toe is de boerderij met omliggende bedrijfsbebouwing van het akkerbouwbedrijf gelegen. In de nieuwe situatie zullen de bouwmassa en de goot- en bouwhoogte aansluiting vinden bij de bestaande situatie van de voormalige boerderij. De boerderij zal worden ingericht als woonboerderij, of als zorgboerderij. Het erf wordt voorzien van passende inheemse beplanting.

Landschapstuin/parkgebied:

Het meest westelijke deel zal worden ingericht als landschapspark met wandelpaden (boerentuin). Het gebied functioneert tevens als groene long voor de omgeving. Door de vrije ligging van het verpleegcentrum en de voormalige boerderij van Muntinga, gecombineerd met de uitloopmogelijkheden (wandelen op de kades, dijkes, bruggen en de landschapstuin), is het gehele gebied goed ingepast in de omgeving.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Juridisch:

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte' betekent dat de voorgenomen plannen om in de verschillende kernen kleinere woon-zorgcentra te realiseren, onder druk komt te staan en dat de Stichting Oosterlengte haar plannen niet kan realiseren.

Economische uitvoerbaarheid:

De kosten voor ontwikkeling van de plannen van Stichting Oosterlengte en Vastgoud Ontwikkeling komen ten laste van de initiatiefnemers. Met hen is een aantal overeenkomsten gesloten. Dit betreft onder meer een uitvoeringsovereenkomst over de plicht tot herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Een planschade risico analyse is uitgevoerd en de uitkomsten hiervan en de risico en verantwoording, zullen in een planschadeovereenkomst met de ontwikkelende partijen worden opgenomen.

Een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Integrale consequenties

Met realisering van dit project op zorggebied kan het voorzieningenniveau van Scheemda worden behouden.

Communicatie en burgerparticipatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte' zal het bestemmingsplan eerst voor een eventuele reactieve aanwijzing aan de provincie Groningen worden toegezonden.

Indien de provincie, naar verwachting, hier geen gebruik maakt, zal het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inbrengers van de zienswijzen en de wettelijke overlegpartners zullen op de hoogte worden gebracht van het vastgestelde bestemmingsplan.

Vervolg

Het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure en publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte';

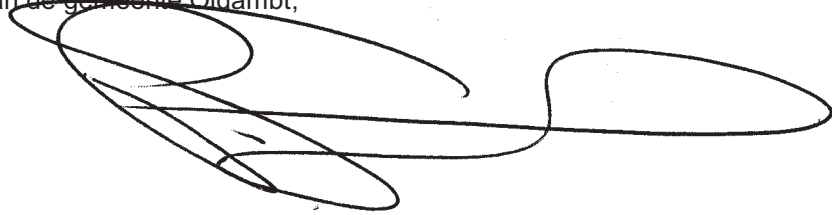
Bijlage 2: Nota Reactie en Commentaar;

Winschoten, 21 oktober 2014

Burgemeester en wethouders van de ~~gemeente Oldambt~~,



Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

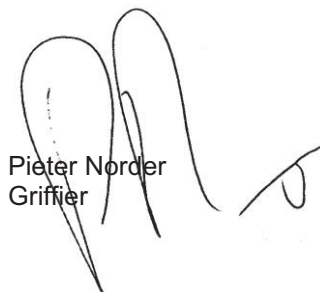
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014;
gelet op de artikelen 3.1, 2.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

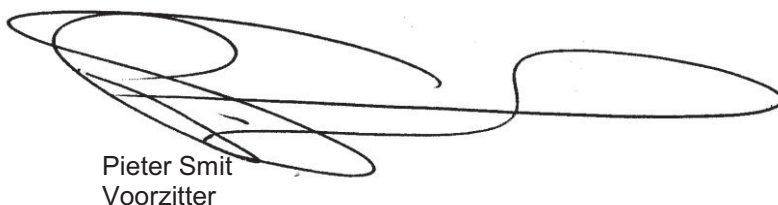
1. Het bestemmingsplan 'Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte', inclusief de Nota Reactie en Commentaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO1895.03BP0005-0401, met de bijbehorende planobjecten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie 2008;
2. De volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp:
 - a. De bestaande verschijningsvorm van de boerderij is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
 - b. De aanleg en instandhouding van beplanting is in de regels gewaarborgd.
 - c. In de wijzigingsbevoegdheid is het aantal wooneenheden en de dakvorm vastgelegd.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Winschoten, 19 januari 2015

De raad van de gemeente Oldambt,



Pieter Norder
Griffier



Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
19 januari 2015



Onderwerp
Bestemmingsplan 'Scheemda
verpleegcentrum Oosterlengte'



Agendapunt
9a



Casenummer
14.00331



Documentnummer
14.0035487