

# Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad  
d.d. 31 maart 2021

**Portefeuillehouder:** A. Usmany-Dallinga  
**Beleidsveld:** Ruimtelijke ontwikkeling + ECRT  
**Zaaknummer:** /



**Onderwerp:** Gewijzigd vaststelling bestemmingsplan "Delfzijl – Vestingbuurt".

---

## Korte samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan "Delfzijl – Vestingbuurt" heeft van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen en één ambtelijke opmerking op het ontwerp ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtelijke opmerking is het vast te stellen bestemmingsplan op enkele onderdelen ten opzichte van het ontwerp gewijzigd. Uw raad wordt voorgesteld de grondexploitatie vast te stellen en de opgelegde geheimhouding door het college van burgemeester en wethouders te bekrachtigen, het bestemmingsplan "Delfzijl – Vestingbuurt" gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

---

## Aan de raad

### Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de "nota beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Delfzijl – Vestingbuurt" inclusief de voorstellen tot wijziging van het plan, het bestemmingsplan "Delfzijl – Vestingbuurt", de grondexploitatie en het beeldkwaliteitsplan als aanvulling van de welstandsnota, vast te stellen. Daarnaast dient de opgelegde geheimhouding met betrekking tot de grondexploitatie bekrachtigd te worden.

### Aanleiding

Als gevolg van het gaswinningsdossier, en de daaruit voortvloeiende sloop- en nieuwbouwopgave, vindt er in Delfzijl een herstructurering plaats. Om te kunnen voorzien in mogelijkheden tot herhuisvesting van inwoners dienen voldoende woningbouwlocaties beschikbaar te zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 48 woningen in de Vestingbuurt te Delfzijl.

De Vestingbuurt heeft in de jaren 90 van de vorige eeuw een herstructurering ondergaan. Hierbij zijn oude flats en grondgebonden woningen gesloopt. Op de oorspronkelijke locaties van de flats zijn de huidige grondgebonden sociale huurwoningen teruggebouwd. Voor een invulling van de overige ruimte ontbrak het destijds de vraag naar nieuwe woningen. De vrijkomende ruimte is zodoende open gelaten. Dit maakt dat in de huidige situatie de stedenbouwkundige samenhang en de menselijke maat ontbreekt. Door de toevoeging van 48 woningen wordt de buurt afgemaakt.

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat de bestaande en nieuwe woningen in de Vestingbuurt zijn meegenomen. Het totale plan bestaat uit 60 bestaande (huur) en 48 nieuwe (huur) woningen. In totaal zijn dit

108 woningen in de buurt. Door de toekomstige realisatie van het plan, in samenwerking met woningbouwvereniging Acantus, kan er worden voldaan de (toekomstige) vraag van de inwoners.

#### **Beeldkwaliteitsplan**

Gerelateerd aan het bestemmingsplan heeft ook het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor dit gebied als ontwerp ter inzage gelegen. Op dit plan is geen reactie binnengekomen. Daarom kan het beeldkwaliteitsplan "Vestingbuurt" door uw raad worden vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota.

#### **Grondexploitatie**

Naast het vaststellen van het bestemmingsplan dient de grondexploitatie te worden vastgesteld en daarbij de opgelegde geheimhouding door het college van burgemeester en wethouders bekrachtigd te worden door uw raad.

#### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen om zo de gewenste ontwikkeling in het plangebied Vestingbuurt Delfzijl mogelijk te maken. Door het mogelijk maken dat er 48 woningen gerealiseerd kunnen worden in de Vestingbuurt wordt een deel van de sloop en nieuwbouwopgave ingevuld. Daarnaast wordt door het afmaken van de buurt de leefbaarheid en toegankelijkheid bevordert.

#### **Argumenten**

##### *Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp*

Door het waterschap Noorderzijlvest en GGD Groningen zijn zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een ambtshalve opmerking gemaakt. Dit heeft er toe geleid dat deze zijn overgenomen en dat er aanpassingen hebben plaatsgevonden in de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan. In de "nota beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Delfzijl – Vestingbuurt" wordt inhoudelijk gereageerd op de zienswijzen en ambtelijke opmerking. Deze is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

##### *Vaststelling beeldkwaliteitsplan*

De stedenbouwkundige opzet voor dit gebied staat aan de basis voor het bestemmingsplan maar ook voor het beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft richting en kaders aan voor de ontwikkeling en moet daarom ook worden vastgesteld als onderdeel van de huidige welstandsnota. In de afgelopen periode heeft het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen als ontwerp. Er zijn geen opmerkingen gemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld en wordt gebruikt bij de welstandstoetsing als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning.

##### *Vaststelling grondexploitatie*

De gronden waarop zal worden gebouwd zijn in eigendom van de gemeente. Zodra de omgevingsvergunning, voor de bouw van 48 woningen, is verleend wordt de grond overgedragen aan woningbouwvereniging Acantus als de ontwikkelende partij. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een bijdrage van

het GRP (gemeentelijk rioleringsplan) voor de benodigde verbeteringen aan de bestaande riolering en een bijdrage vanuit inpassingskosten. De gemeente ontvangt voor de gebiedsontwikkelingen vanuit de Batch 1588 inpassingskosten van het Rijk. In de grondexploitatie is inzichtelijk gemaakt dat de inpassingsbijdrage voor deze ontwikkeling 1.233.364,- euro bedraagt. Deze bijdrage is conform voorstel werkgroep inpassingskosten. Met deze inpassingsbijdrage sluit de grondexploitatie budgettair op 0,- euro.

Daarnaast, dient op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een grondexploitatie vast te stellen. In het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

#### **Aanpak/uitvoering**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, zal gedeputeerde staten worden gevraagd de wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan goed te keuren. Daarna zal het plan nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval alleen voor degenen die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te brengen tegen het ontwerpplan.

Na vaststelling van de grondexploitatie zal met de woningbouwvereniging Acantus een koop- en realisatieovereenkomst worden gesloten. Vervolgens kan gestart worden met de grond bouw- en woonrijp maken en worden overgedragen aan Acantus.

#### **Financiën**

Voor de perspectieflocaties wordt gewerkt aan een compensatie van inpassingskosten. Aangezien er grote druk is voor de vervangende woningbouw wordt vooruitlopend op het definitief worden van de inpassingskosten hier al een beroep op gedaan door krediet aan te vragen.

#### **Kanttekeningen**

Door het niet vaststellen van het bestemmingsplan zal dit inhouden dat er op korte termijn geen woningen kunnen worden gebouwd in de Vestingbuurt te Delfzijl. Daarmee kan Acantus niet aan de vraag van het te realiseren huurwoningen kunnen voldoen.

#### **Participatie**

Bij de totstandkoming van het plan zijn de omwonenden en geïnteresseerden betrokken geweest. Op diverse momenten, onder andere de beurzen, zijn de plannen gepresenteerd en reacties opgehaald. Daarnaast hebben er gesprekken met omwonenden en toekomstige bewoners plaatsgevonden. Ook is een video online gezet waarbij, in samenwerking met Acantus, het plan is gepresenteerd. Hierin is (nogmaals) aan de inwoners gevraagd om mee te denken door middel van een enquête. De reacties zijn verwerkt in het inrichtingsplan en de definitieve inrichting zal later in samenspraak met de huidige en toekomstige bewoners van de buurt worden ingevuld.

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met Acantus en onze verplichte overlegpartners (oa. de provincie, veiligheidsregio Groningen en het waterschap).

### **Communicatie**

Uw besluit kan met uitzondering van de grondexploitatie bekend worden gemaakt via de reguliere weg.

Bij besluit van 9 maart 2021 heeft ons college onder overlegging van de bijlage 'grondexploitatie Vestingbuurt' geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit stuk. Het document ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. Volgens artikel 25, lid 3 Gemeentewet vervalt de opgelegde geheimhouding indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering wordt bekrachtigd. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 10, lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur. De tekst van dit artikel luidt als volgt: "Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen (waaronder de gemeente)". Het genoemde economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds. Indien uw raad niet over gaat tot bekrachtiging, zoals hiervoor reeds aangegeven, vervalt de opgelegde geheimhouding. Indien uw raad de oplegging bekrachtigt, wordt deze in acht genomen totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd (i.c. ons college) dan wel uw raad deze opheft.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema  
Burgemeester

R.H.H. Koch  
Secretaris

### **Bijlage(n)**

- Nota beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Delfzijl - Vestingbuurt;
- Beeldkwaliteitsplan Vestingbuurt;
- Grondexploitatie Vestingbuurt (voor de raadsleden ter inzage op de griffie);
- Bestemmingsplan "Delfzijl – Vestingbuurt".

# Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021,

## BESLUIT

1. Het beeldkwaliteitsplan Delfzijl – Vestingbuurt vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
2. De geheimhouding van de grondexploitatie Vestingbuurt door het college van burgemeester en wethouders te bekrachtigen;
3. De grondexploitatie Vestingbuurt vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Delfzijl – Vestingbuurt" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 maart 2021

De raad van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema  
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein  
Griffier