



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Herstructurering Zandeweer

Datum: 11 september 2024

Agendapunt: 7

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Klingenberg, Marleen

Hut, Jaap

Zaaknummer: Z.HHL.021864

1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Herstructurering Zandeweer' vast te stellen.

Afgelopen zomer zijn 21 huurwoningen van woningstichting Goud Wonen aan de Albert van der Zielstraat en de Poelweg in Zandeweer gesloopt vanwege de versterking. Goud Wonen is in het voorjaar van 2024 gestart met de bouw van 17 aardbevingsbestendige woningen.

Bij de nieuwbouw van de woningen besteden we extra aandacht aan de (her)inrichting van de openbare ruimte. We richten de straat opnieuw in. De bewoners hebben hierover meegedacht tijdens verschillende bijeenkomsten. De nieuwe woningen worden niet precies op dezelfde plek teruggebouwd. Omdat we plek van de woningen willen veranderen is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Ook op andere plekken in Zandeweer moeten verschillende huizen worden versterkt. We willen graag dat de nieuw te bouwen woningen en de te versterken woningen zo goed mogelijk passen bij de bestaande bouw van Zandeweer. Daarom is het Beeldkwaliteitsplan Zandeweer opgesteld. Zandeweer is een mooi dorp met unieke kenmerken die we willen behouden en waar het kan versterken. Het beeldkwaliteitsplan helpt ons daarbij.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Herstructurering Zandeweer' (NL.IMRO.1966.BPherstrZandeweer-VS01) vast te stellen;
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Zandeweer' als onderdeel van de Welstandsnota Eemsmond vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Vanwege de aardbevingsproblematiek moeten in Zandeweer verschillende huizen worden versterkt of sloop en nieuwbouw van de woningen is nodig. In de Albert van der Zielstraat en in de Poelweg zijn inmiddels 21 woningen gesloopt om aardbevingsbestendige woningen terug te kunnen bouwen. Begin jaren '70 van de vorige eeuw is de Albert van der Zielstraat aangelegd. De huurwoningen die er stonden zijn in het begin van de jaren '80 gebouwd.

In de Albert van der Zielstraat en in de Poelweg worden in totaal 17 woningen teruggebouwd. Er stonden 10 gezinswoningen en 11 levensloopbestendige woningen. In de nieuwe situatie worden er 6 grote en 4 kleine gezinswoningen en 7 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Met de nieuwbouw van deze woningen is inmiddels begonnen.

De nieuwe woningen worden niet precies op dezelfde plek teruggebouwd. Een groot aantal van de nieuw te bouwen woningen voldoet daarom niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Dat was de reden om een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van deze 17 grondgebonden woningen. Hoewel er minder woningen worden teruggebouwd dan het bestaande aantal, sluit dit aantal wel aan bij de behoefte van de huurders van de oude woningen. Hierover is uitvoering overleg geweest met de huurders van de woningen en met omwonenden. In samenspraak met de huurders is gekozen voor terugkeer naar één van de nieuwe woningen op de oude plek of te verhuizen naar een woning op een andere plek.

Voor de herinrichting van het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is vastgesteld op 7 november 2023. Naast een kwaliteitsslag voor de woningen, is er ook aandacht besteed aan de herinrichting van de openbare ruimte. Het gehele plangebied krijgt een kwaliteitsimpuls met meer ruimte voor groen tussen de woningen en een park aan de westzijde van de Albert van der Zielstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.2 Bevoegdheid raad

De vaststelling van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Gemeentewet.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het bestemmingsplan 'Herstructurering Zandeweer' biedt ruimte om uitvoering te geven aan het stedenbouwkundig plan en het daarvan onderdeel uitmakende herinrichtingsplan.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de situering van de woningen te veranderen. De woningen aan de westzijde van de Albert van der Zielstraat worden naar achteren geplaatst ten opzichte van de oude situatie. Voor de woningen aan de zuidzijde van de Poelweg geldt hetzelfde. Daarmee komen de woningen deels buiten het huidige bouwvlak te liggen. Door de verschuivingen ontstaat er meer ruimte voor de herinrichting van het openbaar gebied. Er wordt ruimte geboden voor meer groenstructuren en een nieuwe wegenstructuur. Bovendien wordt het aangrenzende bosgebied deels ingericht als een park, met wandel- en fietspaden en met bankjes.

Het beeldkwaliteitsplan Zandeweer dient als toetsingskader voor de Welstandscommissie en wordt opgenomen in de Welstandsnota Eemsmond.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het bestemmingsplan 'Herstructurering Zandeweer' maakt het mogelijk om uitvoering te geven aan het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld naar aanleiding van de versterkingsopgave voor fase 1 in Zandeweer.

Door de gebiedsgerichte aanpak in Zandeweer is het stedenbouwkundig plan voor dit gebied integraal tot stand gekomen. Alle relevante aspecten en belangen zijn afgewogen en zoveel mogelijk verwerkt in het plan. De nieuw te bouwen buurt voorziet in duurzame woningen voor alle leeftijden. Het plan verbetert de verkeersafwikkeling in de straten en er is meer ruimte voor groen tussen de woningen. Tijdens het bouwrijp van het gebied worden de kabels en leidingen en het riool vervangen.

5.2 Risico's

Planologische risico's

Een belangrijk risico is mogelijk beroep door derden tegen het bestemmingsplan, waardoor plannen vertragen of, bij vernietiging van het bestemmingsplan door Raad van State, zelfs geen doorgang kunnen vinden. Om dit risico zo klein mogelijk te laten zijn, zijn alle noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken zorgvuldig en uitputtend uitgevoerd.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het bestemmingsplan heeft financiële gevolgen voor de gemeente. Voor het bekostigen van de (her)inrichting van de openbare ruimte zijn middelen aan de gemeente beschikbaar gesteld door het Rijk, de inpassingskosten. Waar werkzaamheden gecombineerd worden met geplande infrastructurele investeringen worden de middelen gecombineerd met de daarvoor gereserveerde middelen. De optelling van alle middelen bieden kansen voor de versterking en de gebiedsgerichte aanpak.

Alle kosten voor sloop en nieuwbouw van de woningen worden gedragen door Goud Wonen. Met Goud Wonen is een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten over de wederzijdse rollen en verantwoordelijkheden.

7. Inbreng belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de overlegpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Zij hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De raad van de gemeente Het Hogeland wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Herstructurering Zandeweer' en het 'Beeldkwaliteitsplan Zandeweer' vast te stellen. Na de vaststelling worden het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit vervolgens gepubliceerd in de Ommelander en het Gemeenteblad. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota Eemsmond.

Men kan eventueel beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Indien geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State, treedt het bestemmingsplan na de beroepstermijn van zes weken in werking.

8.2 Communicatie

Bekendmaking vindt plaats middels een publicatie op de gemeentepagina in de Ommelander en in het Gemeenteblad. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd zal zes weken na deze publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden.

Het Beeldkwaliteitsplan Zandeweer is ook voor zes weken ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de welstandsnota, is een beleidsstuk. Tegen het besluit tot vaststelling kan daarom, op grond van artikel 8.5 van de Algemene Wet bestuursrecht, geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

Bijlage(n):

1. Plankaart
2. Herstructurering Zandeweer Bestemmingsplan
 - 2.1 Bijlage bij toelichting; Archeologisch bureauonderzoek
 - 2.2 Bijlage bij toelichting; Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek
 - 2.3 Bijlage bij toelichting; Stikstofberekening
 - 2.4 Bijlage bij toelichting; Quickscan flora en fauna
 - 2.5 Bijlage bij toelichting; Verkennend (water)bodemonderzoek
 - 2.6 Bijlage bij toelichting; Akoestisch onderzoek
 - 2.7 Bijlage bij toelichting; Regels
 - 2.8 Bijlage bij toelichting; Lijst van toegestane bedrijven en beroepen
3. Stedenbouwkundig plan Albert van der Zielstraat-Poelweg (fase 1)
4. Beeldkwaliteitsplan Zandeweer

Uithuizen, 18 juni 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding