

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Scheemder Hoogte (noordwestelijk deel)
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	14 mei 2025
Datum raadsvergadering	28 mei 2025
Zaaknummer	29634-2025:986666
Steller	Ger Lindeman
Portefeuillehouder(s)	Gert Engelkens en Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerp-bestemmingsplan vrij te geven voor de formele procedure. De raad is hierover geïnformeerd door middel van een raadsbrief op 12 december 2023 (91046-2023:193387).
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Scheemder Hoogte, Scheemda' vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand:NL.IMRO.1895.03BP0010-0401, met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart 2. Geen exploitatieplan vast te stellen
Samenvatting	Gezien de vraag naar kavels op bedrijventerreinen in Oldambt en het gebrek aan beschikbare kavels is het wenselijk de ontwikkeling van Bedrijventerrein Scheemder Hoogte op korte termijn op te pakken. Voor het westelijke deel, gelegen ten westen van de rioolwaterzuivering geldt dat het grootste deel van het gebied al bestemd is tot bedrijventerrein. De noordelijke rand (een gebied van circa 5 hectare) is nog niet positief bestemd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin. Voor het ten oosten van de waterzuivering gelegen deel geldt dat dit planologisch mogelijk wordt gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De vaststelling daarvan is een collegebevoegdheid. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd per raadsbrief. Het Beeldkwaliteitsplan dat voor het hele gebied zal gelden wordt in een afzonderlijk raadsvoorstel ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
Bijlage(n)	1. Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Scheemder Hoogte' (bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en bijlagen)
AVG	Ja

TOELICHTING

Inleiding

Gezien de vraag naar kavels op bedrijventerreinen in Oldambt en het gebrek aan beschikbare kavels is het wenselijk het te ontwikkelen Bedrijventerrein Scheemder Hoogte op korte termijn op te pakken. Voor het westelijk deel van het gebied geldt dat dit al grotendeels bestemd is tot bedrijventerrein. Dit geldt niet voor de noordelijke rand (een gebied van circa 5 hectare). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het tot bedrijventerrein bestemmen van dit noordelijke deel.

Gezien de sterk toegenomen vraag naar bedrijventerrein in Oldambt is besloten ook het oostelijke deel (ten oosten van de rioolwaterzuivering) voortvarend ter hand te nemen. Dit kan echter niet mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening, omdat sinds 1 januari 2024 die mogelijkheid niet meer bestaat. De snelste manier om de ontwikkeling van die locatie mogelijk te maken is een Bopa. Over deze procedure, die onder de verantwoordelijkheid van het college valt, wordt de gemeenteraad afzonderlijk geïnformeerd.

Het voorliggende raadsbesluit is er op gericht de formele bestemmingsplanprocedure voor het noordelijk deel van het ten westen van de rioolwaterzuivering gelegen gebied af te ronden. Na vaststelling van dit bestemmingsplan kan worden gestart met het inrichten en in ontwikkeling en verkoop brengen van het gebied.

Motivatie

Voorgeschiedenis

In 2005 heeft de raad van de toenmalige gemeente Scheemda het bestemmingsplan Scheemder Hoogte vastgesteld. Aan een deel van het plangebied is destijds goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten, vanwege het ontbreken van een zorgvuldige inpassing van het plangebied grenzend aan de A7.

Sinds 2019 geldt het vastgestelde bestemmingsplan 'Scheemda-Eextahaven, Haven noord- en zuidzijde, Scheemder Hoogte en Halteweg'.

Inmiddels is het gebied Scheemder Hoogte in de Ruimtelijk en Economische visie A7/N33 uitgebreid met het gebied ten westen van de rioolwaterzuivering. Een planologische regeling daarvoor vindt als aangegeven plaats door middel van een Bopa. Dit raadsvoorstel is er op gericht om het deel waar in 2005 goedkeuring aan onthouden is alsnog te voorzien van de bestemming Bedrijventerrein, zodat de uitgifte van dit het oostelijk deel van Scheemder Hoogte op korte termijn kan starten.

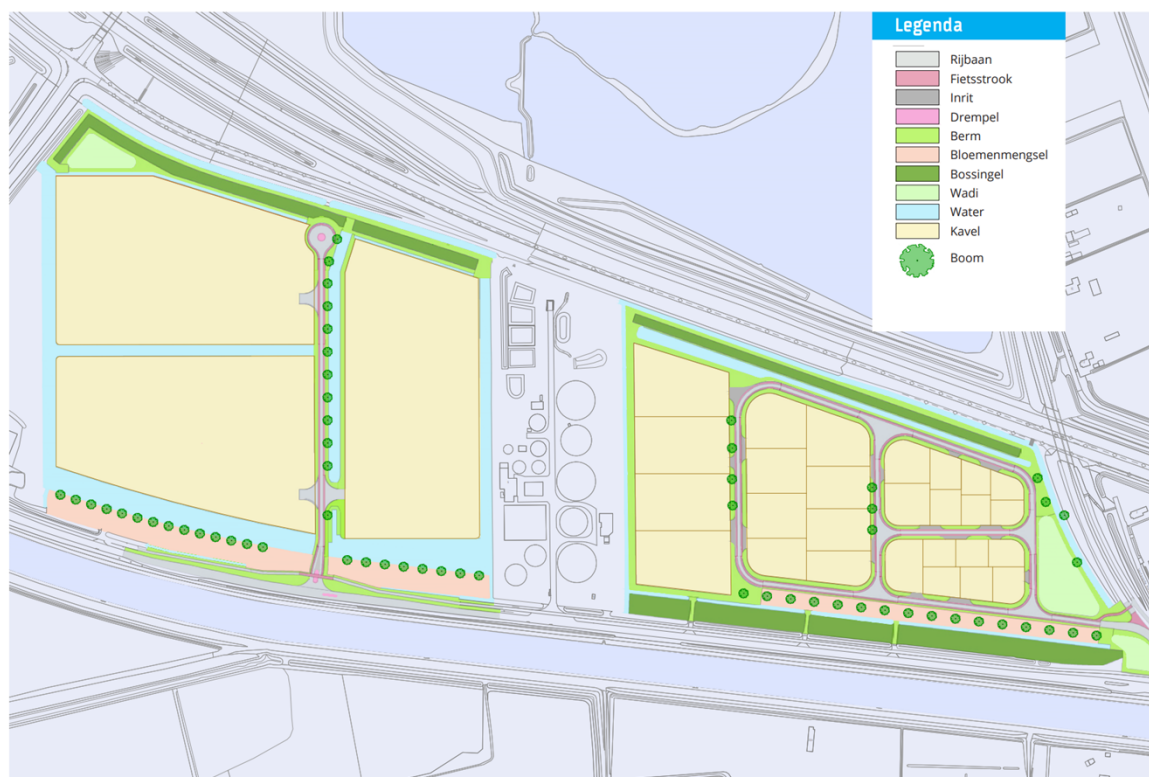
Behoefte aan bedrijventerrein

Uit de provinciale behoefteramingen in een rapport opgesteld door STEC komt naar voren dat er in Oldambt ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen op een beperkte schaal die voorziet in lokale behoeften. Voor het voorzien in die behoefte is het gebied Scheemder Hoogte aangewezen aan weerszijden van de rioolwaterzuivering aan de Hof van Brussel. De ontwikkeling van het gebied is opgeknipt in twee delen. Het westelijk deel dat zich richt op grotere kavels is grotendeels al voorzien van een positieve bestemming. Het oostelijk deel is gericht op kleinere kavels voor het (lokale en regionale) MKB.

Beeldkwaliteit/Landschappelijke inpassing

De oorspronkelijke reden voor het onthouden van goedkeuring aan het door de raad van de gemeente Scheemda vastgestelde bestemmingsplan is het ontbreken van een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling ten opzichte van de A7. Daarin voorziet het plan nu wel met het afzonderlijk door uw raad vast te stellen Beeldkwaliteitsplan dat de ontwikkeling van de het bedrijventerrein zorgvuldig landschappelijk inpast, met name in relatie tot de A7. Het gebied wordt nadrukkelijk geen zichtlocatie om te voldoen aan het uitgangspunt dat het wenselijk is een groen en

bebouwingsvrij beeld te behouden aan weerszijden van de A7 tussen de N33 en Winschoten.



Verkaveling en landschappelijke inpassing Scheemder Hoogte (Bron: Beeldkwaliteitsplan Scheemder Hoogte)

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is op 12 december 2023 door het college vastgesteld. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die periode geen zienswijzen ingediend.

Betrokkenheid (externe) partners

In en rond het plangebied hebben verschillende partijen een belang. Naast de provincie als bewaker van de ruimtelijke kwaliteit zijn dit het Waterschap (als overlegpartner en als eigenaar van de rioolwaterzuivering), Rijkswaterstaat (grondeigenaar A7) en Staatsbosbeheer (eigenaar strook bos langs Hof van Brussel). Met al deze partijen heeft overleg plaats gevonden over de concrete invulling van de ontwikkeling.

Consequenties

De gemeente is eigenaar van de gronden en neemt de gronduitgifte zelf ter hand. De kosten van het in ontwikkeling brengen van het gebied worden via een voor het gebied vastgestelde grondexploitatie gedekt. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Gevolgen voor formatie

De vaststelling van dit bestemmingsplan zelf heeft geen gevolgen voor de formatie. Voor zover de daadwerkelijke realisatie van het bedrijventerrein wel gevolgen heeft voor de inzet van mensen zijn de kosten daarvan opgenomen in de door de raad al vastgestelde grondexploitatie.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit besluit bekendgemaakt en gedurende zes weken terinzage gelegd. Gedurende die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

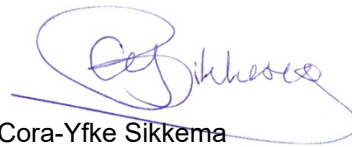
Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de daadwerkelijke realisatie en invulling van het gebied worden gestart.

Winschoten, 15 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 28 mei 2025	Agendapunt	Zaaknummer 29634-2025:986666
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Scheemder Hoogte (noordwestelijk deel)		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Scheemder Hoogte, Scheemda' vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand:NL.IMRO.1895.03BP0010-0401, met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Winschoten, 28 mei 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter