

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Scheemder Hoogte, Scheemda'
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	14 mei 2025
Datum raadsvergadering	28 mei 2025
Zaaknummer	29639-2025:461617
Steller	Ger Lindeman
Portefeuillehouder(s)	Gert Engelkens en Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Op 22 november 2022 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk en Economisch perspectief voor de A7/N33-regio vastgesteld. Daarin is onder meer opgenomen dat de ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Oldambt wordt uitgebreid met het realiseren van een nieuw Bedrijventerrein in het gebied tussen de A7 en het Winschoterdiep tussen Scheemda en Winschoten.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Het Beeldkwaliteitsplan Scheemder Hoogte vast te stellen als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid zoals vastgelegd in de op 21 maart 2013 vastgestelde Welstandsnota.
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 wordt positief bestemd in een via een afzonderlijk raadsvoorstel vast te leggen bestemmingsplan. 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 nader geïnformeerd per raadsbrief. Dit raadsvoorstel is gericht op het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan voor het hele gebied.
Bijlage(n)	1. Beeldkwaliteitsplan Scheemder Hoogte.
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. Dit wordt planologisch mogelijk gemaakt door een al geldend deel van het tijdelijk Omgevingsplan van Oldambt (Bestemmingsplan Scheemda - Eextahaven, Haven Noord- en Zuidzijde, Scheemder Hoogte en Halteweg uit 2019), via een bestemmingsplan voor het gebied ten noorden daarvan en een Omgevingsvergunning (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)) voor het oostelijk deel van het gebied.

Om voldoende te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit van de te realiseren bedrijfsbebouwing is het wenselijk een toetsingskader voor Welstand vast te stellen. Het voorliggende raadsvoorstel ziet op de vaststelling van een Beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied. Dit plan wordt na vaststelling gepubliceerd als toevoeging aan de gemeentelijke Welstandsnota uit 2013.

Motivatie

Voorgeschiedenis

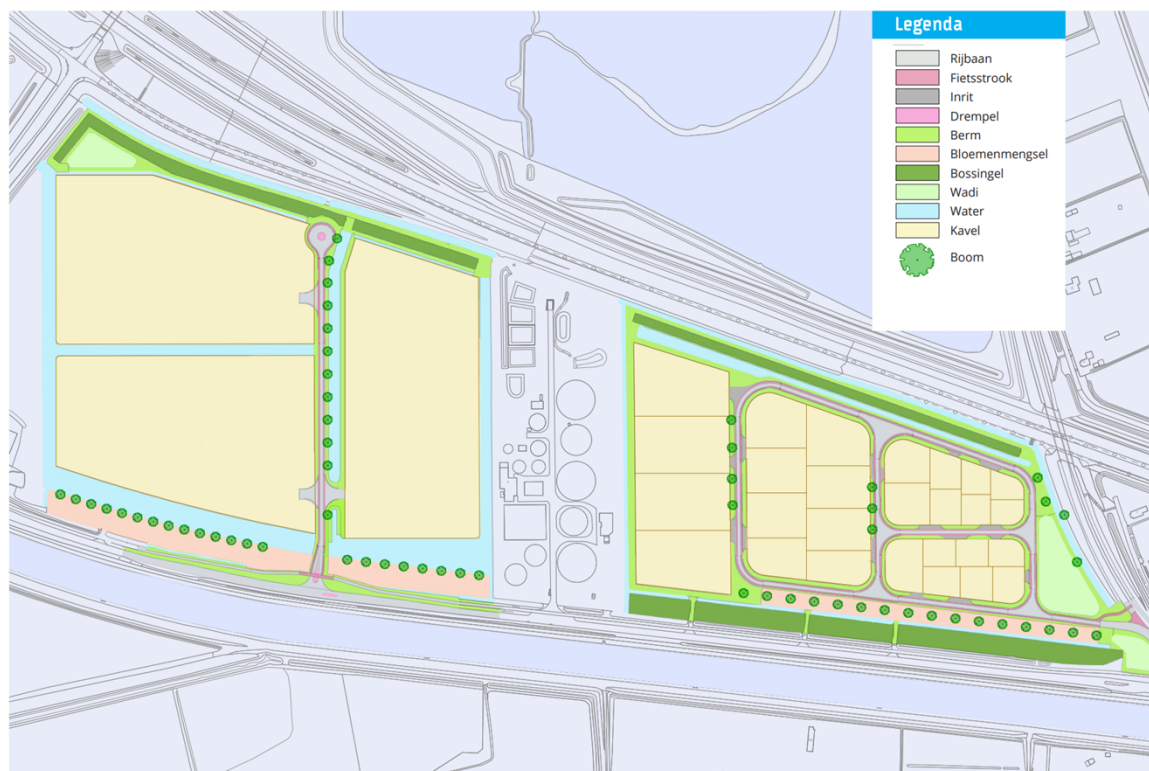
In 2005 heeft de raad van de toenmalige gemeente Scheemda het bestemmingsplan Scheemder Hoogte vastgesteld. Aan een deel van het plangebied is destijds goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten, vanwege het ontbreken van een zorgvuldige inpassing van het plangebied grenzend aan de A7.

Sinds 2019 geldt het vastgestelde bestemmingsplan 'Scheemda-Eextahaven, Haven noord- en zuidzijde, Scheemder Hoogte en Halteweg'. Inmiddels is het gebied Scheemder Hoogte in de visie A7/N33 uitgebreid met het gebied ten westen van de rioolwaterzuivering.

Beeldkwaliteit/Landschappelijke inpassing

De oorspronkelijke reden voor het onthouden van goedkeuring aan een deel van 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 door een Beeldkwaliteitsplan dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein zorgvuldig landschappelijk inpast, met name in relatie tot de A7. Het gebied wordt nadrukkelijk geen zichtlocatie. Daarvoor is gekozen om te voldoen aan het uitgangspunt dat het wenselijk is een zoveel mogelijk groen en bebouwingsvrij beeld te handhaven aan weerszijden van de A7 tussen de N33 en Winschoten.



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

De voorgestelde invulling met een stevige groene afscherming aan de noord- en zuidzijde en met watergangen en rijen bomen van noord naar zuid dragen bij aan het realiseren van ecologische verbindingen tussen de gebieden ten noorden van de A7 en ten zuiden van het Winschoterdiep. Hier is voor gekozen mede naar aanleiding van de behandeling in de gemeenteraad van het Ruimtelijk en Economisch perspectief voor de A7/N33-regio.

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 plaatsgevonden over de concrete invulling van de ontwikkeling.

Consequenties

Door het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen ontstaat een toetsingskader voor welstand en een helder kader voor de inrichting van het gebied. Daarmee wordt een kwalitatief hoogwaardige invulling gerealiseerd van het te ontwikkelen gebied.

Gevolgen voor formatie

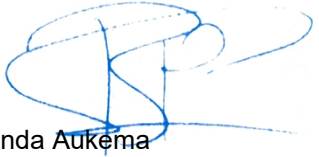
De vaststelling van dit Beeldkwaliteitsplan zelf heeft geen gevolgen voor de formatie. Voor zover de daadwerkelijke realisatie van het bedrijventerrein wel gevolgen heeft voor de inzet van mensen zijn de kosten daarvan opgenomen in de door de raad al vastgestelde grondexploitatie.

Vervolg

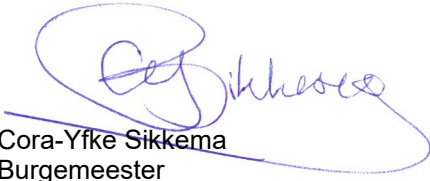
Na de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt dit besluit bekendgemaakt. Anders dan bij veel andere instrumenten in het Omgevingsrecht staat tegen de vaststelling van een Beeldkwaliteitsplan geen beroep of bezwaar open. Dit, omdat een Beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van de Welstandnota) wordt aangemerkt als beleidsregel waartegen geen beroep of bezwaar open staat. Wel kan de inhoud ter discussie worden gesteld.

Winschoten, 15 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering	Agendapunt	Zaaknummer
28 mei 2025		
Onderwerp Vaststellen Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Scheemder Hoogte, Scheemda'		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025

Besluit

1. Het Beeldkwaliteitsplan Scheemder Hoogte vast te stellen als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid zoals vastgelegd in de op 21 maart 2013 vastgestelde Welstandsnota.

Winschoten, 28 mei 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter