



Zuidhorn, 31 januari 2012

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- 1. het bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c' vast te stellen;**
- 2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.**

Samenvattend voorstel

Globale begrenzing van het bestemmingsplan

Het plan is een uitwerking van een deel van de 'Structuurschets Zuidhorn Oostrand' die op 13 maart 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het deel omvat fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c. De noordgrens van het bestemmingsplan wordt bepaald door een kadastrale perceelsgrens. De overige grenzen volgen die van de genoemde structuurschets.

Globale inhoud van het bestemmingsplan

Fase 1 is grotendeels gerealiseerd en bestaat naast een gebied met merendeels reeds gebouwde woningen, uit een woonzorgcentrum, een dierenweide en een tijdelijke school. Belangrijke nieuwe, nog te ontwikkelen locaties in fase 1, zijn een terrein waar maximaal 23 starterswoningen gebouwd kunnen worden en een gebied waar gemengde functies (kantoren, dienstverlening, sportvoorzieningen e.d.) kunnen komen. In dit laatste gebied komt het doelgroepenbad.

Plandelen 2a en 2b moeten in hun geheel nog worden ontwikkeld en bestaan vrijwel geheel uit woningbouw. Een uitzondering is de boerderij op het perceel Rijksstraatweg 1 waar naast wonen ook ruimte wordt geboden voor maatschappelijke voorzieningen en vormen van dienstverlening.

Plandeel 2c omvat het gebied dat wordt gereserveerd voor de bouw van de Brede School.

Tussen 2a en 2b ligt een groen gebied van een kleinere omvang dan hoe het was ingetekend in de Structuurschets Zuidhorn Oostrand. De verkleining is doorgevoerd om meer grond te kunnen uitgeven. Daarbij is de oppervlakte wel groot genoeg gebleven om het een volwaardige groenvoorziening te laten blijven.

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 ter inzage. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Geen exploitatieplan

Voor het reeds bebouwde deel van het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor de nog te ontwikkelen delen van het plangebied geldt enerzijds dat met de ontwikkelaar Plegt-Vos een exploitatieovereenkomst is gesloten en anderzijds dat de gemeente zelf gaat ontwikkelen.

Bevoegdheid raad

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

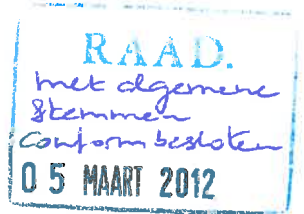
Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

Het bestemmingsplan houdt rekening met de volgende uitgangspunten van de toekomstvisie:

1. respecteren van de regionale woningbouwafspraken;
2. ruimtelijke ontwikkelingen aanpassen aan de bestaande schaal.

Raakvlak met andere beleidsterreinen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c van de Oostergast. Daarmee zijn er raakvlakken met volkshuisvesting, handhaving en vergunningverlening.



Wat willen we bereiken

1. Een gedetailleerde regeling voor de afgeronde delen van de Oostergast.
2. Een globale regeling voor de delen van de Oostergast die nog ontwikkeld moeten worden.
3. Rekening houden met de huidige N355 en de toekomstige omlegging van deze weg.
4. Het leggen van een planologische basis voor de ontwikkeling van de Brede School.
5. Voldoen aan wettelijke verplichtingen.
6. Een regeling voor mantelzorg.
7. Bescherming voor minder zelfredzame mensen.

Argumenten

Een gedetailleerde regeling voor de afgeronde delen van de Oostergast

Een groot deel van fase 1 is reeds bebouwd. Voor dit gebied kan daarom een gedetailleerde bestemming opgenomen worden die zo goed mogelijk aansluit bij de bestaande situatie. Zo wordt er op woonpercelen een onderscheid gemaakt tussen een woon- en een tuinbestemming, worden er bouwblokken opgenomen en worden verschillen in bouwhoogtes op de verbeelding (plankaart) vastgelegd.

Een globale regeling voor de delen van de Oostergast die nog ontwikkeld moeten worden

Deelplannen 2a en 2b en het gebied in fase 1 waar de starterswoningen gebouwd gaan worden, zijn globaal bestemd. Hierdoor wordt voorkomen dat een te gedetailleerde regeling de ontwikkeling van de woonwijk onnodig belemmert. Zo ontbreken bouwblokken en de bestemming tuin. Verschillen in bouwhoogten zijn niet op de verbeelding (plankaart) vastgelegd. Er is echter niet voor maximale flexibiliteit gekozen. Want in de globale regeling voor 2a, 2b en het genoemde gebied in fase 1:

1. zijn de maximale goot- en bouwhoogtes van woonhuizen die bij recht zijn toegestaan op 4,00 en 10,00 meter gesteld. Dit terwijl op grond van het stedenbouwkundig plan ook goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 7,00 en 11,00 meter mogelijk moeten zijn. Deze hogere maten worden echter alleen met een, binnenplanse, afwijking van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Zodoende kan het college van burgemeester en wethouders sturen op de gewenste afwisseling in bouwhoogtes. Deze afwisseling is namelijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Oostergast.
2. is vastgelegd dat rondom de groenvoorziening die tussen 2a en 2b ligt, alleen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Dat daar alleen dit type woningen mag komen is ook onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Oostergast. Het plan bevat echter wel een afwijkingsregeling om ter plaatse twee-onder-één-kap woningen te bouwen mocht daar, bijvoorbeeld vanuit marktomstandigheden, aanleiding toe zijn.
3. is het maximaal aantal rijwoningen vastgelegd. Dit is gedaan, omdat het parkeren voor deze woningen overwegend in de openbare ruimte opgelost moet worden. Het bouwen van meer van deze woningen zou zorgen voor parkeerproblemen in de openbare ruimte. Daarom is er geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen om meer rijwoningen te bouwen dan nu is toegestaan.

Voor het gebied in fase 1 waar gemengde functies mogelijk zijn, is een zeer flexibele opzet gemaakt. Dit is gedaan, omdat het gebied nog niet is verkaveld waardoor nog niet met zekerheid is te zeggen hoeveel gebouwen er in de toekomst gaan komen. Sturing op het maximale bebouwde oppervlak is geregeld door in de regels parkeernormen op te nemen. Deze normen zijn gekoppeld aan de bebouwing. Hoe meer bebouwing, hoe meer parkeerplaatsen. Door te stellen dat parkeren op het eigen erf moet worden opgelost, wordt automatisch een evenwichtige ruimteverdeling bereikt tussen het bebouwd oppervlak en het oppervlak aan parkeerplaatsen.

Rekening houden met de huidige N355 en de toekomstige omlegging van deze weg

De rechtstreeks geldende bestemmingen gaan juist uit van de huidige ligging van de Rijksstraatweg (N355). Zo zijn er aanduidingen voor geluidswallen opgenomen die deze weg aan weerszijden flankeren, heeft de N355 ter hoogte van de Oostergast een 60-km regiem gekregen, bevat het plan een veiligheidszone in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg, is aan de noord- en de zuidzijde van de N355 een groenbestemming gelegd om te voorkomen dat er woningen worden gebouwd op percelen die grenzen aan de N355 en is er een geluidszone langs de weg gelegd. Tot slot is er een verkeersbestemming opgenomen die plandelen 2a en 2b met elkaar verbindt om zodoende het aantal wegaansluitingen op de N355 vanuit deze delen tot een minimum te beperken.



De gevolgen van de aanleg van de nieuwe N355 zijn via indirecte regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Zo kan de bovengenoemde groenbestemming een woonbestemming krijgen, kan de genoemde verkeersbestemming als groen worden bestemd en kunnen de aanduidingen voor de geluidswallen, de geluidszone en de veiligheidszone worden verwijderd.

Het leggen van een planologische basis voor de ontwikkeling van de Brede School

Binnen de Oostergast is het gebied dat is aangewezen voor de ontwikkeling van de Brede School de enige geschikte locatie. Op dit moment is nog niet bekend hoe de school er precies uit komt te zien. Zo staat nog niet vast hoe groot het gebouw precies wordt en is nog niet bepaald waar het schoolplein en de parkeerplaatsen komen. Dit maakt het onmogelijk om de school rechtstreeks te bestemmen.

In plaats van een rechtstreekse bestemming zijn voor het gebied in kwestie uitwerkingsregels gemaakt die in het bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c' zijn opgenomen. Na de vaststelling van dit plan, kan het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van deze regels een uitwerkingsplan maken. Dit uitwerkingsplan vormt vervolgens de basis voor de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de Brede School. Door voor deze weg te kiezen wordt tijd gewonnen.

Voldoen aan wettelijke verplichtingen

De Oostergast wordt ontwikkeld op gronden met een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is een verdere ontwikkeling van de Oostergast niet (meer) mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Een regeling voor mantelzorg

Richting de gemeenteraad is toegezegd dat nieuwe bestemmingsplannen een regeling voor mantelzorg moeten bevatten. Het bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c' voorziet hierin.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van de Oostergast worden afgedekt door de grondexploitatie. Hierover wordt de gemeenteraad periodiek geïnformeerd.

Deadline

Ja, te weten 2 april 2012 (wettelijk). Deze deadline is gebaseerd op artikel 3.8 van de Wro waarin staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan moet beslissen over de vaststelling ervan. Voor het onderhavige plan was 18 januari 2012 de laatste dag van de terinzagetermijn. Om te voortgang in de ontwikkeling van de Oostergast te behouden is het echter wenselijk dat het bestemmingsplan op 5 maart wordt vastgesteld.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, het Westerkwartier en op de gemeentelijke website.

Behandelingsvoorstel

Binnen twee weken na de vaststelling wordt de vaststelling gepubliceerd en ligt het bestemmingsplan aansluitend zes weken ter inzage. Binnen de terinzagetermijn kunnen belanghebbenden, die redelijkerwijs kunnen aantonen dat hij of zij niet in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen, beroep tegen het ontwerpbestemmingsplan instellen.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Eventueel beroep heeft geen schorsende werking, tenzij hiervoor een specifiek verzoek is ingediend.

Raadsvergadering 5 maart 2012

Voorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c'

Agendapunt 10

Pagina 4



Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L.K. Swart'.

L.K. Swart, burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Kootstra'.

drs. L. Kootstra, secretaris

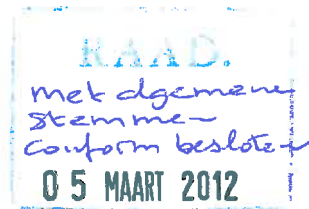
Ter inzage liggende bijlage(n):

Bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c'

Het bestemmingsplan is als pdf te downloaden via:

<https://www.filemail.com/dl.aspx?u=Xc4wjRUK6UwA7vh>

De digitale link naar de testomgeving van de website www.ruimtelijkeplannen.nl volgt volgende week.



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2012 over vaststelling bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c';

Gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en de betreffende toepasselijke wetsartikelen;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Oostergast fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c' vast te stellen';
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn
in de openbare vergadering van 5 maart 2012,


L.K. Swart, voorzitter


M.J. Slopsema-Terpstra, griffier