



Zuidhorn, 13 september 2016

Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 2D-a' vast te stellen met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZH15UITB-VA01;
2. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
  - o\_NL.IMRO.0056.BPZH15UITB-VA01.dxf;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;
4. dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

#### Samenvattend voorstel

De woningbouw in de Oostergast trekt weer aan. Er wordt sinds 2015 gebouwd rond Het Noorderlicht en in de vervolgfase 2A. Ook de Brede School is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. Gelet op de regionale functie van Zuidhorn is het nu gewenst om de planologische voorbereidingen te starten voor een vervolgentwikkeling ter plaatse van de zogenoemde fase 2D-a, zodat in het najaar van 2016 kan worden gestart met het ontwikkelen van plannen voor deze fase. Plegt-Vos heeft hier nog recht op kavels vanuit de bouwclaim.

Het ontwerp-bestemmingsplan lag van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016 ter inzage. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen

#### Bevoegdheid raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan aangeeft welke ondergrond gebruikt is als onderlegger van het plan.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de raad bevoegd geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

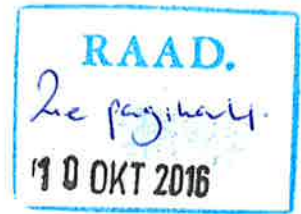
Een visie voor de langere termijn is opgenomen in de Toekomstvisie Zuidhorn (2030). Het plangebied bevindt zich op de ontwikkelingsas. Hier is woningbouw mogelijk, mits geclusterd. De gemeente zal in de periode 2009-2019 gemiddeld 120 woningen per jaar bouwen voor de eigen behoefte en voor opvang vanuit de stad. Een groot deel van deze taakstelling zal binnen de woonwijk Oostergast in Zuidhorn worden opgevangen. Op de visiekaart is tevens aangegeven dat de oostrand van Zuidhorn is aangewezen voor dorpsuitbreiding.

#### Relatie met kadernota leefbaarheid dorpen

In de kadernota leefbaarheid dorpen wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van de leefbaarheid in de dorpen. Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt voor verschillende bevolkingsgroepen. De Oostergast is met name in trek bij (jonge) gezinnen, maar er worden ook steeds meer levensloopbestendige woningen gebouwd. Daarnaast wordt er gebouwd voor zowel de goedkope, middeldure als de dure sector. Ook zijn er mogelijkheden gecreëerd om gestapeld te bouwen. In het plan is tevens een natuureiland gedacht waar mensen samen kunnen komen om te recreëren. De wijk kan gebruik maken van een uitstekend openbaar vervoernetwerk met het nieuwe stationspark in de directe nabijheid. Qua voorzieningen leunt de Oostergast vooral op het centrum van Zuidhorn, maar de wijk beschikt ook over een brede school, zwembad en kinderopvangvoorzieningen en vlakbij horeca en een fitnessgelegenheden.

#### Relatie met duurzaamheid

In het bestemmingsplan zelf worden geen extra eisen aan duurzaamheid gesteld. Er is geen juridische grondslag aanwezig op basis waarvan we dit kunnen doen. Maatregelen op woningniveau zijn namelijk niet ruimtelijk relevant. De ontwikkelaars en particulieren worden echter wel gestimuleerd om duurzaam te bouwen. Indien ambities vastgelegd moeten worden, zou dit in de bijzondere verkoopwaarden kunnen worden opgenomen.



### **Raakvlak met andere beleidsterreinen**

De afwegingskaders zijn in het bestemmingsplan (toelichting) genoemd en hebben daar waar nodig een regeling in het bestemmingsplan gekregen.

### **Wat willen we bereiken**

Het doel is om de volgende fase van woningbouw in de Oostergast mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt het toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

### **Argumenten**

#### Juridisch kader

Voor de volgende fase van de Oostergast, fase 2D-a is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze is in februari 2016 vastgesteld door uw gemeenteraad. Het plangebied heeft echter nog een agrarische bestemming. Om woningbouw mogelijk te maken, zal de situatie planologisch moeten worden gewijzigd. In dit bestemmingsplan is de agrarische grond gewijzigd naar grond met bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor aanvragen voor omgevingsvergunningen. De woningen kunnen dan worden gebouwd.

#### Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp bestemmingsplan was de bestemmingsgrens tussen 'Wonen' en 'Tuin' van de kavels aan de Nieuwe Gast niet goed overgenomen uit het stedenbouwkundig plan. In plaats van een getrapte rooilijn is er voor gekozen om een rooilijn parallel aan de weg te kiezen, waarbij de meest zuidelijke kavels iets dichterbij de weg mogen bouwen, zodat er voldoende ruimte voor een achtertuin over blijft. Dit betreft een afwijking van 1,5 meter ten opzichte van het stedenbouwkundig plan.

#### Nieuw bestemmingsplan

Hoewel het stedenbouwkundig plan in februari is vastgesteld, was er nog een opdracht gegeven om te onderzoeken of er bruggen of dammen worden toegepast. Uw raad heeft gesteld dat kwaliteit voorop staat in de Oostergast en er zoveel mogelijk met bruggen moet worden gewerkt. Bruggen zijn echter duurder dan dammen. Er is daarom gezocht naar een stedenbouwkundig ontwerp waar minder bruggen voor nodig zijn. Dit betekent dat een deel van het plangebied zodanig anders wordt ingericht, dat dit niet past binnen voorliggend bestemmingsplan. De besluitvorming hierover zal plaatsvinden na de besluitvorming over onderhavig bestemmingsplan. Om de vaart in de woningbouw te houden, is het wenselijk om dit bestemmingsplan nu vast te stellen conform het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan. Het gevolg is dat er, indien de nieuwe verkaveling wordt goedgekeurd door uw raad, snel na het vaststellen van het bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld om dat plan mogelijk te maken.

#### **Financiële gevolgen**

Na vaststelling van het plan kunnen planschadeverzoeken ingediend worden bij uw college. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de gemeente. Voor het ontwikkelen van de Oostergast is een exploitatieplan opgesteld om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen. Uit de grondexploitatie blijkt dat het plan in de basis uitvoerbaar is. Hoewel er een tekort in de exploitatie zit, is door uw raad een voorziening getroffen ter grootte van dit tekort. Naar mate de gronden worden verkaveld en uitgegeven, zal de grondexploitatie worden bijgeschaafd. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Zuidhorn. Met betrokken partijen die de woonwijk willen realiseren, worden financiële afspraken gemaakt.

#### **Hoe de effecten te meten**

Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen en vormt een basis voor handhaving. Op het moment dat dergelijke aanvragen worden ingediend of handhavingsszaken spelen, worden de effecten van het bestemmingsplan gemeten.



### Deadline

Op grond van artikel 3.8 Wro moet de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan beslissen over de vaststelling van het plan. De laatste dag van de terinzagelegging was 29 juni 2016. Deze termijn van orde is niet gehaald door de tussenkomst van het zomerreces. Het bestemmingsplan wordt nu aangeboden om deze vast te stellen. Gezien de huidige marktontwikkelingen is het gewenst om het plan op korte termijn te bespreken en vast te stellen, maar uiterlijk in de raadsvergadering van 21 november a.s.

### Communicatie / Burgerparticipatie

Tot 1 juli 2008 was het wettelijk verplicht om de mogelijkheid tot inspraak te bieden op het voorontwerp bestemmingsplan. Met de nieuwe uniforme openbare voorbereidingsprocedure is deze verplichting vervallen. Er is geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en daarmee geen mogelijkheid geboden voor formele inspraak. Er is op 7 maart 2016 wel een informatieavond georganiseerd waar het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan voor het natuureiland zijn toegelicht. De direct omwonenden en degene die zicht heeft op het plangebied zijn per brief uitgenodigd. Daarnaast heeft een advertentie in de Streekkrant en op de website gestaan. Er zijn meer dan 70 mensen op de informatieavond geweest. Er zijn vooral positieve reacties geuit. Op 18 mei 2016 zijn de fractiespecialisten RO geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, 'De Streekkrant' en op de gemeentelijke website.

Op de vaststelling van dit bestemmingsplan kan uw raad de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaren. De Chw kan van toepassing zijn voor dit project gelet op Bijlage 1 bij de Chw voor onderdeel 3.1 (de bouw van meer dan 11 woningen). Het bestemmingsplan wordt dan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd met als toevoeging dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Met het van toepassing verklaren kan tijdwinst worden behaald, omdat dan het bestemmingsplan in de eventuele beroepsfase met voorrang wordt behandeld. De periode waarbinnen de zaak wordt behandeld, is maximaal 6 maanden, terwijl het anders flink kan oplopen tot ca. een jaar. Er zijn dan geen mogelijkheden voor het instellen van een pro forma beroep. Verder past de Afdeling bestuursrechtspraak bij de beoordeling van het beroep het relativiteitsbeginsel toe, als gevolg waarvan alleen belanghebbenden in beroep ontvankelijk zijn. Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend, is het mogelijk dat iemand beroep indient als hij of zij kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Wij stellen voor om, gelet op het belang van het project, de Chw van toepassing te verklaren.

### Behandelingsvoorstel

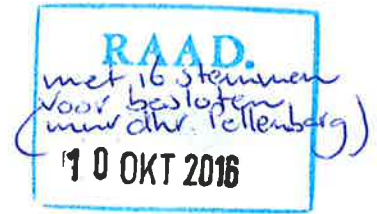
Gelet op de wettelijke termijn, die toeziet op vaststelling van een bestemmingsplan binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp, stellen wij voor onderhavig voorstel direct besluitvormend te behandelen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

L.K. Swart, burgemeester

H.J. Koning, secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n): - Bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 2D-a'



De raad van de gemeente Zuidhorn,


Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2016 over het vaststellen van bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 2D-a';

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

**B E S L U I T :**

1. het bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 2D-a' vast te stellen met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer:  
NL.IMRO.0056.BPZH15UITB-VA01;
2. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:  
o\_NL.IMRO.0056.BPZH15UITB-VA01.dxf;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;
4. dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn  
in de openbare vergadering van 10 oktober 2016,



L.K. Swark, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier