



Raadsvergadering d.d. 16 oktober 2017

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a Oost

Agendapunt: 11

Portefeuillehouder: F.M. Stol, wethouder

Behandelend ambtenaar: M. van Schoonhoven (Intern: 8794)

Zuidhorn, 4 september 2017

AAN: GEMEENTERAAD

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 2D-a Oost' vast te stellen met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZH17UITB1-VA01;
2. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.0056.BPZH17UITB1-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

Vorig jaar is in oktober het bestemmingsplan "Oostergast - Fase 2D-a" vastgesteld. Het was toen al duidelijk dat er een herziening van een deel van het bestemmingsplan moest plaatsvinden in verband met de stedenbouwkundige uitwerking van het bruggen/dammen-vraagstuk. Deze uitwerking is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan lag van 31 mei 2017 tot en met 11 juli 2017 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.

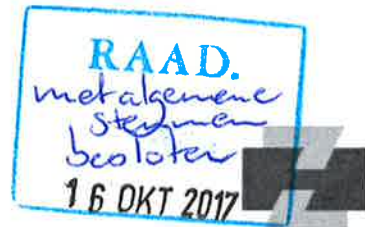
Op grond van artikel 6.12 Wro is de raad bevoegd geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoudelijke toelichting

In de Oostergast aan de oostkant van Zuidhorn wordt sinds 2015 gebouwd rond het Noorderlicht (de oost-west lopende ontsluitingsweg richting het station) en in de vervolgfases 2A, 2B en 2C. In 2016 is een bestemmingsplan vastgesteld voor fase 2D-a. Op 13 februari 2017 is het "stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitseisen Zuidhorn de Oostergast fase 2B en 2D-a" vastgesteld. Hierin zijn de hoofdstructuren (wegen, water- en groenstructuren) in het oostelijke deel van fase 2D-a verschoven, waardoor er minder bruggen en dammen noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan heeft juist alleen de hoofdstructuren vastgelegd. Door de wijziging van deze structuren was een wijziging van het bestemmingsplan dus ook noodzakelijk. De planuitgangspunten zijn verder ongewijzigd.

Juridische onderbouwing

Na vaststelling van het bestemmingsplan vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor aanvragen voor omgevingsvergunningen. Er kunnen kavels worden verkocht en de woningen kunnen dan worden gebouwd.



Raadsvergadering d.d. 16 oktober 2017

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a Oost

Agendapunt: 11

Gemeente
Zuidhorn

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.

Relatie met eerdere besluitvorming

In oktober 2016 is het bestemmingsplan "Oostergast - Fase 2D-a" vastgesteld. Het was toen al duidelijk dat er een herziening van een deel van het bestemmingsplan moest plaatsvinden in verband met de stedenbouwkundige uitwerking van het bruggen/dammen-vraagstuk. Op 13 februari 2017 is het "stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitseisen Zuidhorn de Oostergast fase 2B en 2D-a" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is de planologische vertaling van dit gewijzigde stedenbouwkundige plan.

Financiële uitvoerbaarheid

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. Voor de onderbouw verwijzen wij u naar het raadsvoorstel voor de herziening van de grondexploitatie. 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.

Relatie met toekomstvisie

Een visie voor de langere termijn is opgenomen in de Toekomstvisie Zuidhorn (2030). De toekomstvisie 'De kracht van identiteit' 2030 gaat uit van drie identiteiten:

1. 'stadse' identiteit: langs de ontwikkelingsas Groningen, Zuidhorn, Grijpskerk, gericht op mobiliteit/verbindingen, ondernemerschap, woningbouw en voorzieningen
2. 'dorpse' identiteit: overige dorpen, gericht op actief burgerschap, gericht op combinaties van wonen, voorzieningen, recreatie en/of verenigingsleven.
3. 'landelijke' identiteit: buitengebied, gericht op behoud van fysieke kernkwaliteiten (bijv. Middag-Humsterland) en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

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 ostrand van Zuidhorn is aangewezen voor dorpsuitbreiding.



Raadsvergadering d.d. 16 oktober 2017

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a Oost

Agendapunt: 11

Relatie met duurzaamheid

In het bestemmingsplan zelf worden geen extra eisen aan duurzaamheid gesteld. De ontwikkelaars en particulieren worden echter wel gestimuleerd om duurzaam te bouwen. Dit is vastgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden. Daarnaast is dit ook in het stedenbouwkundig plan opgenomen.

Uitvoering

Voor dit deel van de Oostergast zijn nog geen concrete afspraken gemaakt met ontwikkelaars en de makelaar. Afhankelijk van het bouwtempo in fase 2B en het westelijke deel van fase 2D-a zal het oostelijke deel naar verwachting binnen 2 jaar in de verkoop gaan.

Bekendmaking en inspraak

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.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via een publicatie in de Nederlandse Staatscourant en 'De Streekkrant'. Het ontwerp bestemmingsplan zal tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl en op onze website worden gepubliceerd.

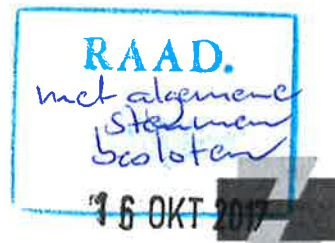
Bijlage:

Bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a Oost

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

F.M. Stol, loco-burgemeester

H.J. Koning, secretaris



Raadsvergadering d.d. 16 oktober 2017
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a Oost
Agendapunt: 11

Gemeente
Zuidhorn

BESLUIT

De raad van de gemeente Zuidhorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2017

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

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 2D-a Oost' vast te stellen met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZH17UITB1-VA01;
Met onderstaande link en wachtwoord is het bestand te downloaden.
Link: <http://gofile.me/2ZnUn/cZ37qRL87>
Wachtwoord: Zuidhorn01!
2. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.0056.BPZH17UITB1-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 16 oktober 2017,

R.J. Westerhoff-Dijkinga, plaatsvervangend voorzitter

M.J. Slopsema-Terpstra, griffier