

Onderwerp : Bestemmingsplan Zevenhuizen Oost, fase 3
Zaaknummer : 196940157
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: wethouder G. Dijkstra-Jacobi (bestemmingsplan)
wethouder P. van der Zwan (grondexploitatie)

Bijlagen : 1. Bestemmingsplan Zevenhuizen Oost, fase 3 (ontwerp)
2. M.e.r.- beoordelingsbesluit

◆ **Voorgesteld besluit**

1. Het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost, fase 3' (identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZE21UITB3-VA01) ongewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost, fase 3' de digitale ondergrond met nummer o_NL.IMRO.1969.BPZE21UITB3-VA01.dxf vaststellen.
3. De herziene grondexploitatie Zevenhuizen-Oost vaststellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal op andere wijze verzekerd is.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

In het uitbreidingsgebied Zevenhuizen-Oost zijn geen bouwkwavels meer beschikbaar. Het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe (3^e) fase, met een capaciteit van 19 bouwkwavels.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de te verwachten milieueffecten in beeld gebracht en afgewogen tegen het belang van het voorzien in de urgente woonbehoefte in Zevenhuizen. Gebleken is dat de voorgenomen woningbouw geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Verder nemen de gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners van het gebied in verband met de ligging nabij een geitenhouderij niet of nauwelijks toe. Ter zake verwijzen wij u korthedshalve naar onze brief van 16 november 2021 (196940157), waarin wij specifiek zijn ingegaan op de relatie woningbouw en gezondheidsrisico's door geitenhouderijen.

◆ **Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost, fase 3' en het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben van 24 november 2021 tot en met 5 januari 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn bij uw raad een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen is geen gebruik gemaakt. Van de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest is bericht ontvangen dat geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen

van een zienswijze. Van de Woonadviescommissie is het bericht ontvangen dat besloten is geen nader advies uit te brengen.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt aangemerkt als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht waartegen in beginsel geen bezwaar of beroep openstaat. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn ook geen bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit ingediend. Dit betekent dat het bestemmingsplan thans (ongewijzigd) door uw raad kan worden vastgesteld.

◆ **Grondexploitatie**

Voor de verdere uitbreiding van Zevenhuizen Oost is een herziene grondexploitatie opgesteld. De herziene grondexploitatie, die als geheime bijlage bij de stukken is gevoegd, sluit op een verwacht tekort van € 691.000. Aangezien de MPG 2021 (MeerjarenPrognose Grondexploitaties per 1-1-21) een tekort liet zien van € 697.000 is er sprake van een kleine verbetering van het exploitatieresultaat. Hierbij moet bedacht worden dat bij de nu voorgestelde ontwikkeling van fase 3 een groot deel van de infrastructuur voor een mogelijke vervolgfase (fase 4) ook al wordt aangelegd. De aanlegkosten voor fase 3 zijn daarmee relatief hoog, terwijl dezelfde kosten voor fase 4 relatief laag zullen zijn. Wanneer fase 4 wordt ontwikkeld, wordt met de huidige grondprijzen een dermate positief resultaat verwacht, dat de nu nog benodigde voorziening ter afdekking van het negatieve resultaat (grotendeels) vrij kan vallen.

De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de parameters per 1 januari 2021 en zullen bij het opstellen van de MPG 2022 worden geactualiseerd.¹

◆ **Geheimhouding**

Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur heeft het college geheimhouding gelegd op de bij dit raadsvoorstel gevoegde grondexploitatie. Uw raad heeft in zijn vergadering van 16 februari 2022 deze voorlopige geheimhouding bekrachtigd (Bijlage 3).

◆ **Exploitatieplan**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop woningbouw is voorzien. De verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan geldt niet wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie op andere wijze verzekerd is. Voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan is dat het geval. De gemeente is volledig eigenaar van de uit te geven gronden, zodat het kostenverhaal via de grondprijs kan plaatsvinden.

◆ **Dit voorstel is besproken in het raadsoverleg van 8 maart 2022.**

◆ **Vervolgtraject**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt en ligt het bestemmingsplan c.a. gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep tegen uw besluit worden

¹ De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de parameters per 1 januari 2021 en zullen bij het opstellen van de MPG 2022 worden geactualiseerd.

aangetekend. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.



het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Bijlagen (openbaar):

1. Bestemmingsplan Zevenhuizen Oost, fase 3 (ontwerp)
2. M.e.r.- beoordelingsbesluit

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022 (nummer 196940157) tot:

- a. vaststelling van het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost, fase 3;
- b. vaststelling van de herziene grondexploitatie Zevenhuizen Oost;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost fase 3' (identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZE21UITB3-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost fase 3' de digitale ondergrond met nummer o_NL.IMRO.1969.BPZE21UITB3-VA01.dxf vast te stellen.
3. De herziene grondexploitatie Zevenhuizen-Oost vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal op andere wijze verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 8 maart 2022.

A. van der Tuuk
Voorzitter

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' with a horizontal line crossing it.

J.L. de Jong
Griffier

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.