

Onderwerp : Bestemmingsplan Oostergast - locatie Iwema
Zaaknummer : 1969127829
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: wethouder H. Haze
Bijlagen : 1. Ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast – Locatie Iwema'
2. Zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Nota zienswijzen en commentaar (geanonimiseerd)
4. Bestemmingsplan 'Oostergast -Locatie Iwema'

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Kennisnemen van het bestemmingsplan Oostergast – locatie Iwema
2. Kennisnemen van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen.
3. De 'Nota zienswijzen en commentaar bestemmingsplan Oostergast – locatie Iwema' d.d. 20 september 2023 vaststellen en de ingediende zienswijzen ongegrond verklaren.
4. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen.
5. Het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZU22INBR1-VA01 gewijzigd vaststellen.
6. Voor het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' de digitale ondergrond met nummer o_NL.IMRO.1969.BPZU22INBR1-VA01.dxf vaststellen.
7. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast - locatie Iwema' en het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben van 10 maart tot 21 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. In de Nota zienswijzen en commentaar wordt inhoudelijk op de ingekomen zienswijzen ingegaan en wordt een voorstel gedaan voor de wijze van afdoening. Voorgesteld wordt de Nota zienswijzen en commentaar vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren.

✿ **Ambtshalve wijzigingen**

Voorgesteld wordt om de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren:

Plantoelichting:

1. Hoofdstuk 4.1 (Verkeer en parkeren): Actualisatie van de tekst in verband met de vaststelling en het in werking treden van het 'Parapluplan Parkeren Westerkwartier'.
2. Hoofdstuk 4.3 (Ecologie): Actualisatie en aanvullen van de tekst in verband met het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek.

Bijlagen bij de toelichting:

1. Het vervangen van de als bijlage 1 bij het plan opgenomen notitie 'Ruimtelijke inpassing Innovatieboerderij Oostergast op erf Iwema' door het 'Stedenbouwkundig

plan en beeldkwaliteitplan, uitwerking deelgebied Iwema, fase 2' van De Zwarte Hond (2010) en de nadere uitwerking van bureau Felixx (2015). In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk aangenomen dat de notitie 'Ruimtelijke inpassing Innovatieboerderij Oostergast op erf Iwema' als beeldkwaliteitsplan vastgesteld wordt.

2. Het vervangen van het als bijlage 5 opgenomen stikstofonderzoek door een nieuw onderzoek, uitgevoerd met behulp van de per 26 januari 2023 geactualiseerde Aeries Calculator.

Verbeelding:

1. Het aanpassen (verplaatsen) van het binnen de bestemming 'Verkeer' opgenomen vlak met de aanduiding 'bijgebouwen'. Toelichting: Het situeren van de bij het woongebouw behorende bergingen in de noordwesthoek in plaats van de noordoosthoek van het perceel lijkt bij nader inzien een betere oplossing. Hiermee wordt naar verwachting beter rekening gehouden met belangen van omwonenden. Ook vanuit stedenbouwkundig perspectief biedt een gewijzigde situering voordelen. Deze past beter bij de oriëntatie van de naast gelegen woningen (De Nieuwe Gast) en het ritme daarvan. Ook wordt hiermee achter de beide bijgebouwen een erf met een eigen, meer gesloten karakter gecreëerd.

Planregels:

1. De in artikel 5.2.1 onder b opgenomen maximale bouwhoogte wijzigen van 3 naar 5 meter. Toelichting: Op de voorgestelde nieuwe positie van de bijgebouwen zijn plat afgedekte gebouwen van maximaal 3 meter hoog niet passend.
2. De in artikel 5.2.1 onder c opgenomen eis dat een gebouw plat wordt afgedekt wijzigen in: 'een gebouw wordt afgedekt met een kap met een dakhelling van 25 - 60 graden'. Toelichting: Op de voorgestelde nieuwe positie van de bijgebouwen zijn plat afgedekte gebouwen van maximaal 3 meter hoog niet passend.
3. In verband met het in werking treden van het 'Parapluplan Parkeren Westerkwartier' artikel 13 (Overige regels / Parkeergelegenheid) schrappen.

✿ **Financiële onderbouwing**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop woningbouw is voorzien. Deze verplichting geldt echter niet wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie op andere wijze verzekerd is. Voor wat betreft het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' is dat laatste het geval:

- De gemeente is eigenaar van de te bebouwen grond, zodat het kostenverhaal via de grondprijs plaatsvindt. Met de initiatiefnemers is een koopovereenkomst gesloten.
- Het planschaderisico is afgedekt door een planschadeverhaalsovereenkomst

✿ **Relatie met bestuursakkoord**

De in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van 14 starterswoningen levert een bijdrage aan de in het bestuursakkoord opgenomen ambitie om bovenop het vastgestelde woonakkoord van 250 woningen per jaar, nog eens 150 extra huizen per jaar te bouwen.

✿ **Dit voorstel is besproken in het raadsoverleg van 18 oktober 2023**

✿ **Communicatie**

De indieners van een zienswijzen worden door ons schriftelijk geïnformeerd over uw besluit en de mogelijkheden om daar desgewenst beroep tegen aan te tekenen.

✿ **Bekendmaking**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt en samen met het bestemmingsplan c.a. gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het plan is ook digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan beroep tegen uw besluit worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Bestemmingsplan Oostergast - locatie Iwema van 3 oktober 2023;

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

Besluit:

1. Kennis te nemen van het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema'
2. Kennis te nemen van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen.
3. De 'Nota zienswijzen en commentaar bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' d.d. 20 september 2023 vast te stellen en de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
4. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen.
5. Het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZU22INBR1-VA01 gewijzigd vast te stellen.
6. Voor het bestemmingsplan 'Oostergast – locatie Iwema' de digitale ondergrond met nummer o_NL.IMRO.1969.BPZU22INBR1-VA01.dxf vast te stellen.
7. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 8 november 2023.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier