

Onderwerp	:	Chw bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Oostergast fase 2da-noord en fase 3a
Zaaknummer	:	1969112836
Verantwoordelijk portefeuillehouder:	:	wethouder H. Haze
Bijlagen	:	1. Chw bestemmingsplan Oostergast fase 2da-noord en fase 3a 2. Stedenbouwkundig Plan Oostergast fase 2da-noord en fase 3a, inclusief Beeldkwaliteitsplan (versie 24 februari 2022, aangepast 24 januari 2023) 3. Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Chw bestemmingsplan Oostergast fase 2da-noord en 3a (versie 22 februari 2023)

◆ **Voorgesteld besluit**

1. Het Chw bestemmingsplan 'Oostergast – fase 2da-noord en 3a' (identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZU23UITB1-VA01) gewijzigd vaststellen.
2. Voor het Chw bestemmingsplan 'Oostergast – fase 2da-noord 3a' de digitale ondergrond met nummer o_NL.IMRO.1969.BPZU23UITB1-VA01.dxf vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.
4. De Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Chw bestemmingsplan Zuidhorn, Oostergast fase 2da-noord en 3a gewijzigd vaststellen.
5. De in hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig plan fase 2da-noord & fase 3a opgenomen beeldkwaliteitseisen gewijzigd vaststellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

In onze brief van 28 september 2022 (196984528) hebben wij u geïnformeerd over het feit dat wij met de eigenaar van de nog te ontwikkelen 3^e fase van de Oostergast (Dura Vermeer Bouw Hengelo BV) overeenstemming hebben bereikt over een anterieure overeenkomst voor de realisatie van fase 3a. Deze op 29 september 2022 gesloten overeenkomst bevat afspraken over de financiële en ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van fase 3a, met een doorkijkje naar fase 3b.

De hiervoor bedoelde ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen en uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan 'Oostergast fase 2da-noord en fase 3a', het daarop gebaseerde Crisis- en herstelwet bestemmingsplan 'Oostergast fase 2da-noord en fase 3a' en de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Oostergast fase 2da-noord en 3a.

In de anterieure overeenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen voor de gemeente om het bestemmingsplan in procedure te brengen en te bevorderen dat plan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn van kracht wordt.

◆ **Bestemmingsplan**

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Oostergast – fase 2da-noord en 3a' vanaf 5 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om gedurende de termijn van ter inzage legging een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad is geen gebruik gemaakt. Toch is er aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De ambtshalve door te voeren wijzigingen betreffen kort samengevat:

1. Het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.
Aanleiding en motivering: Om de aansluiting van het bestaande tracé van de Nieuwe Gast op het nieuw aan te leggen deel juridisch-planologisch goed te regelen dient het plangebied aan de west- en zuidwestzijde aangepast te worden.
2. Het uitvoeren en verwerken van een herziene Aeries-berekening.
Aanleiding en motivering: Op 2 november jl. heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld (ECLI:NL:RVS:2022:3159) dat de zogenaamde bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Een bouwvrijstelling houdt in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat geen vergunning nodig is. Dit betekent concreet dat ook de stikstofuitstoot op een daartoe gevoelig Natura-2000 gebied in de aanleg- of bouwfase van een project berekend moet worden. Daartoe is een nieuwe berekening gemaakt, waaruit blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van dit project geen (negatieve) effecten heeft op het dichtstbij gelegen stikstofgevoelige Natura-2000 gebied.
3. Actualisatie en redactionele aanpassingen in de toelichting.
Aanleiding en motivering: De tekst van de (juridisch niet bindende) toelichting is waar nodig verbeterd en geactualiseerd. Zo is bijvoorbeeld de in het ontwerpplan genoemde datum van in werking treden van de Omgevingswet aangepast (was 1 januari 2023, nu verwacht op 1 juli 2023).

◆ **Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan**

Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 4 van het stedenbouwkundig plan zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze eisen vormen samen het beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing in fase 2da-noord en fase 3a. Het ontwerpstedebouwkundig plan is toegelicht aan en inhoudelijk besproken met de Welstandscommissie. De focus lag daarbij vooral op het beeldkwaliteitsplan, dat bedoeld is als instrument voor de commissie bij de beoordeling van en advisering over aanvragen om een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen).

Naar aanleiding van het overleg met de commissie is het beeldkwaliteitsplan op een aantal punten aangevuld en verduidelijkt.

Wij stellen u voor het in hoofdstuk 4 van het stedenbouwkundig plan opgenomen beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsnota ex artikel 12a van de Woningwet.

◆ **Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader**

Het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft is op grond van de Crisis- en herstelwet aangewezen als gebied waarvoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld.

De verbrede reikwijdte van het bestemmingsplan komt onder andere tot uitdrukking in het werken met open normen. De open normen in het bestemmingsplan worden nader ingevuld door regels en richtlijnen die in de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader zijn opgenomen. De Beleidsregel maakt daardoor zelf geen deel uit van het bestemmingsplan. Dit biedt meer flexibiliteit bij de ontwikkeling van het plangebied. De open norm is langer houdbaar en de invulling van de beleidsregel kan eenvoudiger worden aangepast, omdat daarvoor niet de planprocedure doorlopen hoeft te worden.

De hiervoor besproken aanpassing van het beeldkwaliteitsplan werkt door in de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader, die op onderdelen is aangepast.

Aangezien in de voorliggende Beleidsregel ook welstandregels zijn opgenomen is uw raad in dit geval bevoegd tot vaststelling van de Beleidsregel. Wij stellen u voor de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader gewijzigd vast te stellen.

◆ **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 echter niet wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie op andere wijze verzekerd is. Voor wat betreft het bestemmingsplan 'Oostergast - fase 2da-noord en 3a' is dat laatste het geval. De gemeente is eigenaar van de in fase 2da-noord uit te geven gronden, zodat het kostenverhaal via de grondprijs kan plaatsvinden. Kostenverhaal voor fase 3a vindt plaats middels de op 29 september 2022 met Dura Vermeer Bouw Hengelo BV gesloten anterieure overeenkomst. Wij stellen u daarom voor te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

◆ **Relatie met bestuursakkoord**

De in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van circa 240 woningen levert een substantiële bijdrage aan de in het bestuursakkoord¹ opgenomen ambitie om bovenop het vastgestelde woonakkoord van 250 woningen per jaar, nog eens 150 extra huizen per jaar te bouwen.

◆ **Nationaal Programma Woningbouw**

Vanuit het Nationaal Programma Woningbouw en de daarop te baseren Regionale woondeal regio Groningen – Assen 2022-2030 ligt er een forse opgave om te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen. Het concept van genoemde Regionale woondeal voorziet daartoe in een inspanningsverplichting van de colleges van B&W om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

Om te voorzien in de bouw van voldoende sociale huurwoningen worden met de in onze gemeente werkzame corporaties prestatieafspraken gemaakt. De prestatieafspraken Westerkwartier 2023 zijn eind vorig jaar vastgesteld en ondertekend.

Het door ons geaccepteerde bod van woningbouwcorporatie Wold & Waard laat zien dat bij deze corporatie tot 2030 nog een uitbreidingsbehoefte resteert van circa 100 sociale huurwoningen (vooral in Zuidhorn), waarvoor nog geen plannen/locaties zijn. Deze

¹ Thema: Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid in het Westerkwartier / Impuls geven aan wonen

uitbreidingsbehoefte is exclusief het aantal geplande sociale huurwoningen in het nu voorliggende uitbreidingsplan voor de Oostergast (fase 2da-noord: 12 woningen en fase 3a: 16 woningen).

De bouw van voldoende betaalbare woningen heeft uiteraard ook onze belangstelling en zorg. Wij oriënteren ons daarom op de mogelijkheden om het aandeel sociale woningbouw, en dan vooral het aantal sociale huurwoningen, in het plangebied van fase 2da-noord en fase 3a te vergroten.

De mogelijkheden daartoe lijken in de door de gemeente te ontwikkelen fase 2da-noord door diverse omstandigheden beperkt. Om het aandeel sociale huur en -koop in het bouwprogramma voor fase 3a te vergroten is de medewerking nodig van Dura Vermeer. Gesprekken daarover zijn gaande, maar hebben nog niet tot tastbare resultaten geleid.

Het is overigens niet wenselijk en ook niet nodig om de uitkomst van de lopende verkenning te koppelen aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Niet wenselijk, omdat de gemeente zich daarmee een onbetrouwbare partner zou tonen en niet nodig omdat het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit bevat om zo nodig te switchen in het bouwprogramma.

◆ **Dit voorstel is besproken in het raadsoverleg van 8 februari 2023.**

◆ **Vervolgtraject**

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. Gedurende deze termijn 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.

De besluiten tot vaststelling van de Beleidsregel en het beeldkwaliteitsplan zijn niet vatbaar voor beroep.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

E. Paré, loco-secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023 (nummer 1969112836) tot:

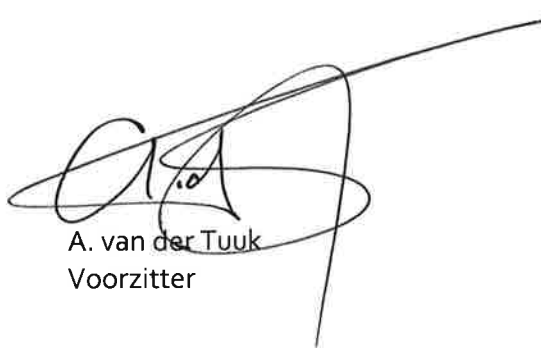
- a. Het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oostergast fase 2da-noord en fase 3a.
- b. Het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat het verhaal van kosten op andere wijze is verzekerd.
- c. Het vaststellen van de Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Chw bestemmingsplan Zuidhorn, Oostergast fase 2da-noord en 3a.
- d. Het vaststellen van het in hoofdstuk 4 van het stedenbouwkundig plan Oostergast, fase 2da-noord en fase 3a opgenomen beeldkwaliteitsplan als welstandsnota ex artikel 12a van de Woningwet;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, de relevante bepalingen uit de Crisis- en herstelwet en de Regeling Uitvoering Crisis en herstelwet, artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 12 en 12a van de Woningwet;

Besluit:

1. Het Chw bestemmingsplan 'Oostergast – fase 2da-noord en 3a' (identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZU23UITB1-VAo1) gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het Chw bestemmingsplan 'Oostergast – fase 2da-noord 3a' de digitale ondergrond met nummer o_NL.IMRO.1969.BPZU23UITB1-VAo1.dxf vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.
4. De Beleidsregel kwalitatief beoordelingskader Chw bestemmingsplan Zuidhorn, Oostergast fase 2da-noord en 3a gewijzigd vast te stellen.
5. De in hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig plan fase 2da-noord & fase 3a opgenomen beeldkwaliteitseisen gewijzigd vast te stellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 22 februari 2023.



A. van der Tuuk
Voorzitter



O. E. de Vries
Griffier

Van: Griffie | Gemeente Westerkwartier <Griffie@Westerkwartier.nl>

Verzonden: donderdag 16 februari 2023 14:45

Aan: d-Raadsleden <raadsleden@westerkwartier.nl>

CC: d-College B&W <d-collegebw@Westerkwartier.nl>; d-fractieassistenten <fractieassistenten@westerkwartier.nl>; Stefan van Sloten <stefan.vansloten@westerkwartier.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Oostergast - raad 22 februari 2023

Urgentie: Hoog

Ter informatie sturen wij u onderstaande mail integraal door.

Van: Stefan van Sloten <stefan.vansloten@westerkwartier.nl>

Verzonden: donderdag 16 februari 2023 14:36

Aan: Griffie | Gemeente Westerkwartier <Griffie@Westerkwartier.nl>; Onno de Vries <Onno.deVries@westerkwartier.nl>

CC: d-College B&W <d-collegebw@Westerkwartier.nl>

Onderwerp: Bestemmingsplan Oostergast - raad 22 februari 2023

Urgentie: Hoog

Goedemiddag,

In de raad van woensdag 22 februari a.s. ligt het bestemmingsplan Oostergast fase 2da-noord en fase 3a ter besluitvorming voor (agendapunt 11). De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het raadsvoorstel worden de door te voeren wijzigingen puntsgewijs opgesomd en toegelicht. Onder punt 1 wordt voorgesteld de verbeelding aan te passen. Naast de in het raadsvoorstel onder punt 1 toegelichte aanpassing is nog een andere wijziging nodig. Het betreft hier een minieme aanpassing van bestemmingsgrenzen, nodig om het verkavelingsplan en de verbeelding passend te maken volgens het nationale coördinatensysteem. Om u een zo duidelijk en volledig mogelijk beeld te verschaffen in de wijzigingen die worden voorgesteld, treft u bijgaand 2 verbeeldingen aan:

1. Bestemmingsplan verbeelding – Liggend aangepast
Op deze verbeelding zijn de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren wijzigingen aangegeven met een rode stippellijn.
2. Bestemmingsplan verbeelding – Liggend
Dit is de definitieve, door de raad vast te stellen verbeelding, waarop de onder punt 1 bedoelde wijzigingen zijn verwerkt.

Ik hoop en verwacht dat hiermee duidelijk is wat de voorgestelde aanpassingen van de verbeelding zijn. Excuus voor deze wat late en misschien wat rommelig overkomende (maar wel noodzakelijke) actie. Duidelijk mag zijn dat de omvang en impact van de wijziging die aanvullend op de al in het raadsvoorstel beschreven aanpassing wordt voorgesteld minimaal zijn. In de praktijk gaat het om centimeterwerk.

Als er nog vragen zijn hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Stefan van Sloten
Beleidsmedewerker RO, Team Wonen

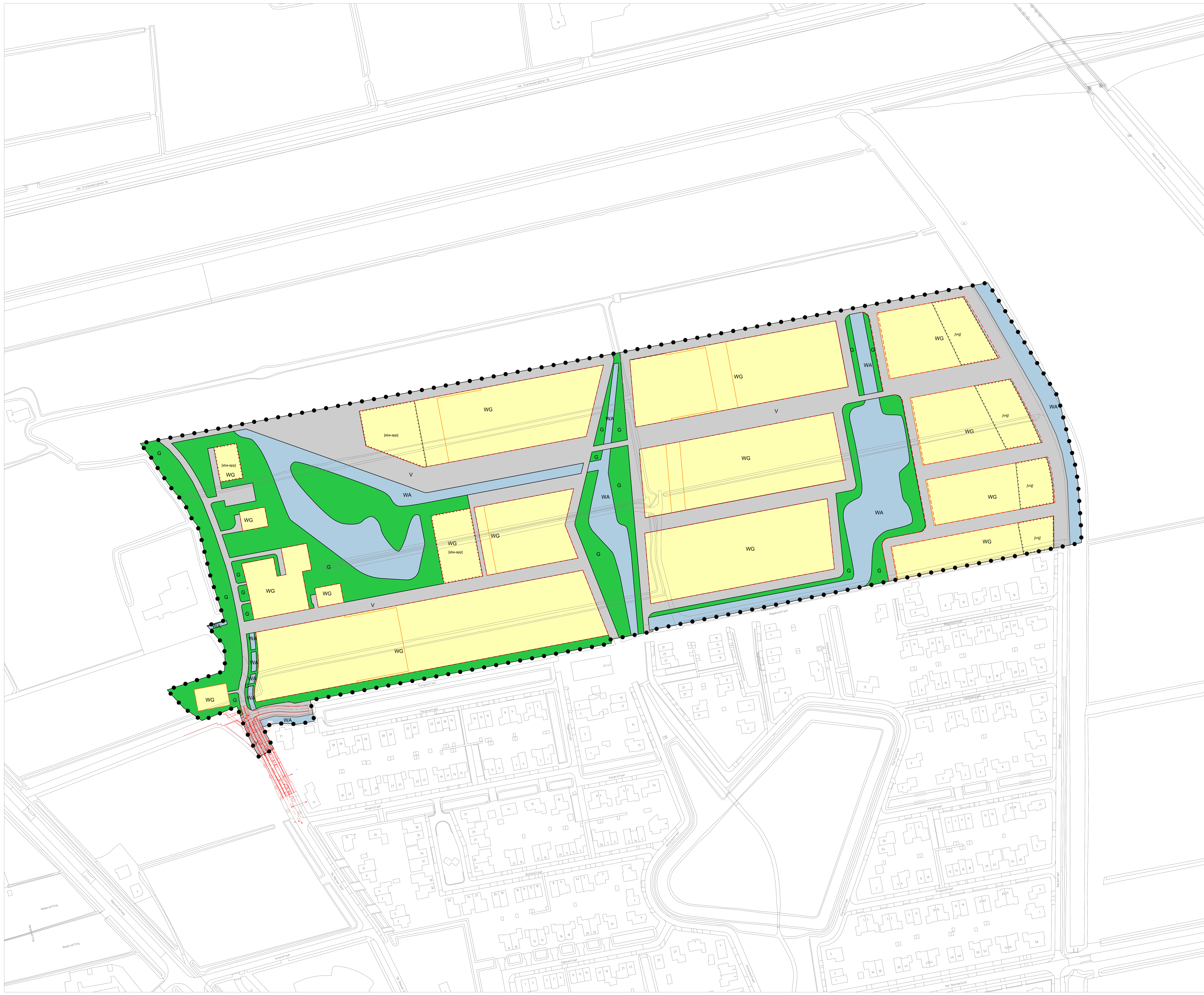
Postadres:
Postbus 100
9350 AC Leek

Tel. 14 0594
Tel. 06 – 38067133

www.westerkwartier.nl



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!



Plangebied
●●● Plangrens

Enkelbestemmingen
G Groen
V Verkeer
WA Water
WG Woongebied

Bouwaanduidingen
[bba-app] specifieke bouwaanduiding - appartementen
[vrij] vrijstaand

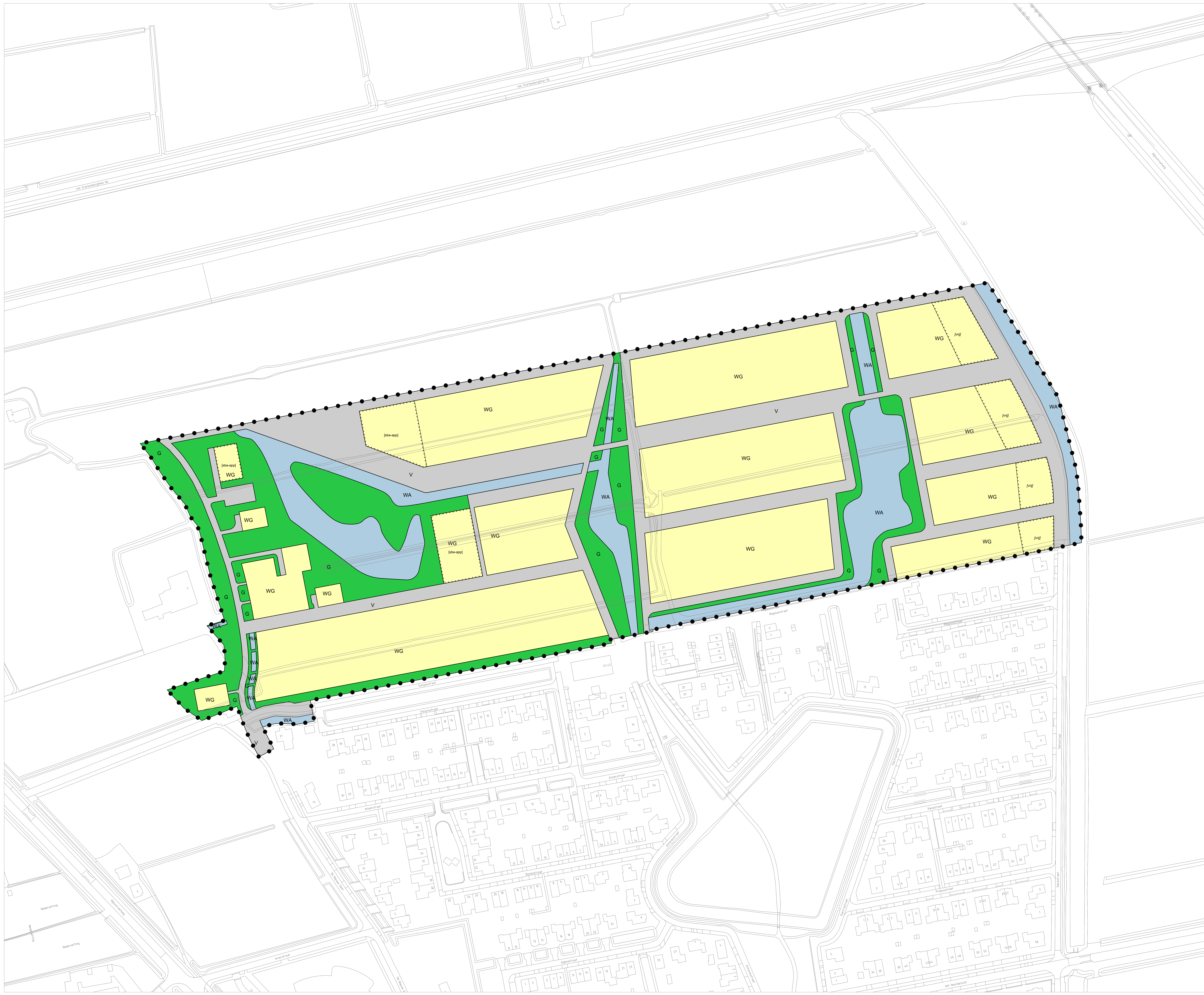
Gemeente Westerkwartier
Chw bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a noord en 3a

Bestemmingsplan

PROJECT	20192086/20211698	Vastgesteld	22-02-2023
FORMAAT	A0	Ontwerp	23-09-2022
SCHAAL	1:1000	Voorontwerp	18-03-2022
KAART	1/1	Concept	12-03-2020
GETEKEND	RV		
IDN	NL.IMRO.1969.BP2022UITB1-VA01		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



Plangebied

●●● Plangrens

Enkelbestemmingen

G Groen

V Verkeer

WA Water

WG Woongebied

Bouwaanduidingen

[bta-app] specifieke bouwaanduiding - appartementen

[vrij] vrijstaand

Gemeente Westerkwartier
Chw bestemmingsplan Oostergast - Fase 2D-a noord en 3a

Bestemmingsplan

PROJECT	20192086/20211698	Vastgesteld	22-02-2023
FORMAAT	A0	Ontwerp	23-09-2022
SCHAAL	1:1000	Voorontwerp	18-03-2022
KAART	V1	Concept	12-03-2020
GETEKEND	RV		
IDN	NL.IMRO.1969.BP2022UITB1-VA01		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

