Raadsvoorstel

Gemeente Westerkwartier

Onderwerp : Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid
Zaaknummer : 196955018
Verantwoordelijk portefeuillehouder: wethouder G. Dijkstra-Jacobi
Bijlagen:
1. Stedenbouwkundig plan Oostindie Zuid
2. Ontwerpbestemmingsplan Oostindie Zuid (NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-OW01)
3. Ontwerpbeeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (1 november 2021)
4. M.e.r.- beoordelingsbesluit Oostindie Zuid (16 november 2021)
5. Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Oostindie Zuid
6. Zienswijzen (196978127, 196978125 en 196971810)

Voorgesteld besluit

1. De Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Oostindie Zuid vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Oostindie Zuid (NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-OW01) conform de Nota Zienswijzen en Commentaar ongewijzigd vast te stellen.
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-VA01 te geven.
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-VA01 vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal op andere wijze verzekerd is.
6. Het beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (versie 1 november 2021) ongewijzigd vast te stellen.
7. Het beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (versie 1 november 2021) aan te merken als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

Inhoudelijke toelichting

Op 16 november 2021 heeft het college het "Stedenbouwkundig plan Oostindie Zuid" (bijlage 1) vastgesteld als nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het deelgebied Oostindie Zuid, met een capaciteit voor 148 woningen.

In het voortraject is intensief overleg gevoerd met de omgeving. Vanwege corona was een inloopavond niet mogelijk. Gekozen is voor online inloopsessies met maximaal tien aanwezigen, om zoveel mogelijk het gesprek met de omwonenden aan te kunnen gaan en feedback op te kunnen halen. Er zijn eind april-begin mei 2021 in totaal acht online inloopsessie gehouden. De reacties waren overwegend positief. Ten aanzien van vier gebieden in het stedenbouwkundig plan is in mei-juni 2021 in kleinere setting doorgesproken met de omwonenden over hun aandachtspunten en mogelijke oplossingen. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het stedenbouwkundig plan (versie 6 september 2021), zoals op 16 november 2021 door het college is vastgesteld.

Het vastgestelde stedenbouwkundig plan dient als basis voor een wijziging van het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Oostindie. Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (bijlage 3) zijn vanaf 22 november 2021 ter inzage gelegd.

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 Leek. Gebleken is dat de voorgenomen woningbouw geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Verder nemen de gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners van Oostindie Zuid in verband met de ligging nabij een geitenhouderij nauwelijks toe. Ter zake verwijzen wij u kortheidshalve 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 Oostindie Zuid, het ontwerpbeeldkwaliteitplan Oostindie Zuid en het m.e.r.-beoordelingsbesluit (bijlage 4) hebben vanaf 22 november 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

  Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn bij de raad een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is door vier reclamanten 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 mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging bij de raad een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitplan is geen gebruik gemaakt.

  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. Eventuele zienswijzen tegen dit m.e.r.-beoordelingsbesluit kunnen ingebracht worden als zienswijze tegen het bijbehorende ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit ingediend.

- **Reactie op zienswijzen**

  Een van de zienswijzen is na overleg met de reclamant ingetrokken en wordt niet inhoudelijk behandeld. In de Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Oostindie Zuid (bijlage 5) wordt inhoudelijk ingegaan op de overige drie binnengekomen zienswijzen (bijlage 6). Hieruit komt naar voren dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Oostindie Zuid vast te stellen en het bestemmingsplan Oostindie Zuid en het beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid ongewijzigd vast te stellen.

- **Grondexploitatie en kostenverhaal**
  Voor Oostindie Zuid heeft uw raad een grondexploitatie vastgesteld, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Uit de grondexploitatie komt naar voren dat de ontwikkeling van Oostindie Zuid leidt tot een klein positief resultaat.

  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 Oostindie Zuid is dat het geval. De gemeente is volledig eigenaar van de uit te geven gronden, zodat het kostenverhaal via de grondprijs kan plaatsvinden. Aan de raad wordt derhalve voorgesteld om te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

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

  Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan door uw raad wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt en ligt het beeldkwaliteitplan gedurende 6 weken ter inzage. Dit besluit staat niet open voor beroep.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (nummer 196955018);

Gelet op het bepaalde in de artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 189 van de Gemeentewet en artikel 12a van de Woningwet;

Besluit:

1. De Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Oostindie Zuid vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Oostindie Zuid (NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-OW01) conform de Nota Zienswijzen en Commentaar ongewijzigd vast te stellen.
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-VA01 te geven.
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1969.BPLE21ONTW-VA01 vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal op andere wijze verzekerd is.
6. Het beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (versie 1 november 2021) ongewijzigd vast te stellen.
7. Het beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid (versie 1 november 2021) aan te merken als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

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

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier