

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Team
Ruimtelijk Ontwikkelingsbureau

Kenmerk
1969268614

Datum
23 juni 2026

Onderwerp
Oostergast fase 3b

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de voortgang en stand van zaken in de ontwikkeling van woonwijk de Oostergast te Zuidhorn.

Aanleiding

Nog geen 4 jaar na de start van de ontwikkeling van fase 2da-noord (gemeente) en fase 3a (Dura Vermeer) van de Oostergast zijn nagenoeg alle circa 190 kavels en woningen verkocht, onder optie of in aanbouw genomen. Om continuïteit in de bouwstroom te houden is de voorbereiding voor de ontwikkeling van de volgende en tevens laatste fase (3b) van de Oostergast in samenwerking met Dura Vermeer ter hand genomen.

Stedenbouwkundig plan Oostergast fase 3b

In opdracht van Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo BV is een stedenbouwkundig plan opgesteld ([bijlage 1](#)). De in dit plan beschreven pijlers voor de ontwikkeling van fase 3b en de daaruit voortvloeiende ontwerpprincipes sluiten goed aan bij de voorgaande fase(s) van de Oostergast.

Het beoogde programma omvat in beginsel maximaal 250 woningen en voldoet aan het beleidsuitgangspunt dat tenminste twee-derde deel van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare huur- en/of koopwoning is. Dit uitgangspunt is ook geborgd in de hierna te bespreken ontwikkelovereenkomst (anterieur), waarover wij met Dura Vermeer overeenstemming hebben bereikt. Het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelovereenkomst bieden daarmee samen een goede basis voor afronding van woonwijk de Oostergast.

Het stedenbouwkundig plan Oostergast fase 3b is op 23 juni jl. door ons vastgesteld, exclusief het in hoofdstuk 3 opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Het in hoofdstuk 3 van het stedenbouwkundig plan opgenomen beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (welstand). Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. De bevoegdheid tot het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan berust bij de gemeenteraad (artikel 4.19 Omgevingswet). Het concept-beeldkwaliteitsplan is op 3 februari 2026 besproken met de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. De opbrengst van dat gesprek heeft in meer of mindere mate doorwerking gekregen in het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt u te zijner tijd, als onderdeel van het raadsvoorstel over de uitoefening van het adviesrecht voor de door Dura Vermeer in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning voor een planologisch basisbesluit, ter vaststelling aangeboden.

Ontwikkelovereenkomst (anterieur)

De gemeente is verplicht om kosten die zij maakt voor een gebiedsontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer(s). De voorkeur gaat daarbij uit naar het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit (Dura Vermeer) en het bevoegd gezag (ons college).

Wij hebben met Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo BV overeenstemming bereikt over een ontwikkelovereenkomst die (onder andere) voorziet in kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt op 25 juni 2026 door beide partijen getekend.

Van het aangaan van de overeenkomst wordt binnen 2 weken na het sluiten daarvan door ons kennis gegeven. Gelet op het vertrouwelijke karakter van de overeenkomst wordt een beschrijving van de zakelijke inhoud van de overeenkomst (bijlage 2) voor eenieder ter inzage gelegd.

Planning

De planning van Dura Vermeer is er op gericht om fase 3b in 2027 bouwrijp te maken zodat eind 2027/begin 2028 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan Oostergast fase 3b (versie 13 mei 2026)
2. Beschrijving zakelijke inhoud ontwikkelovereenkomst (anterieur)