

Beschrijving van de zakelijke inhoud van de Ontwikkelovereenkomst (anterieur) voor fase 3b van woonwijk De Oostergast te Zuidhorn

Ter inzage: vanaf 29 juni 2026, gedurende 6 weken

Aanleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier maken bekend dat zij op 25 juni 2026 een anterieure overeenkomst hebben gesloten met Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo BV (hierna: 'de initiatiefnemer'). Het betreft hier een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Algemeen

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot het plegen van kostenverhaal bij het toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten, zoals woningbouw. De voorkeur gaat daarbij uit naar het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit (Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo BV) en het bevoegd gezag (college van burgemeester en wethouders). Met de nu gesloten anterieure overeenkomst is kostenverhaal bij de ontwikkeling van fase 3b verzekerd.

Locatie

De anterieure overeenkomst bevat afspraken over vergoeding van gemeentelijke kosten in verband met de voorgenomen ontwikkeling van 250 tot maximaal 275 woningen met bijbehorende openbare ruimte in fase 3b van woonwijk 'De Oostergast' te Zuidhorn (kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie A, nummers 1607, 4212 (gedeeltelijk) en 4536 (gedeeltelijk) (percelen initiatiefnemer) en sectie A, nummers 2580 en 4161 (door de initiatiefnemer van de gemeente te verwerven percelen).

Hoofdpijnen overeenkomst

De overeenkomst bevat onder andere afspraken over:

1. De ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische en financiële aspecten waaronder fase 3b ontwikkeld wordt, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en de benodigde grondtransacties.
2. Het in fase 3b te realiseren bouwprogramma. Deze omvat 250 woningen, bestaande uit tenminste de volgende categorieën en aantallen:
 - a. Sociale huur: minimaal 75 woningen (30%);
 - b. Betaalbare koop en/of middenhuur: minimaal 100 woningen (40%);
 - c. Vrije sector: maximaal 30%,

als zodanig verbeeld op de indicatieve verkavelingskaart van het Stedenbouwkundig Plan.

3. De mogelijkheid om het aantal woningen onder voorwaarden eventueel te verhogen van 250 tot maximaal 275 woningen, waarbij de procentuele verdeling over de genoemde woningbouw categorieën van het aangepaste bouwprogramma onverkort van toepassing is.
4. Een inspanningsverplichting voor de gemeente om de realisatie van het bouwprogramma planologisch mogelijk te maken.
5. Het door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoeden van op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet voor vergoeding in aanmerking komen schade (nadeelcompensatie).
6. Het voor eigen rekening en risico door de initiatiefnemer zorgdragen voor de benodigde werkzaamheden, adviezen en noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het project.
7. Het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied door de initiatiefnemer, inclusief het opstellen van een Inrichtingsplan, bestekken en tekeningen.
8. Het opleveren en overdragen van de voor openbare ruimte ingerichte gronden door de initiatiefnemer aan de gemeente.
9. Het uitvoeren van een nulmeting door de initiatiefnemer, voorafgaand aan de start van de realisatie van (een deel van) het bouwprogramma.
10. Het na bouwkundige oplevering van (een deel van) het bouwprogramma door initiatiefnemer uitvoeren van een nieuwe meting, om eventuele schade en benodigde herstelwerkzaamheden aan eigendommen in de directe omgeving van het gerealiseerde (deel van het) bouwprogramma vast te stellen.
11. De aanbesteding.
12. De door de initiatiefnemer af te geven zekerheidsstelling voor de nakoming van haar betalingsverplichtingen op grond van de overeenkomst.
13. De planning en overlegstructuur.
14. Het door de initiatiefnemer overdragen van uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.
15. Een regeling voor onvoorziene omstandigheden en geschillen.
16. Ontbindende voorwaarden.

Bezwaar

Tegen de gesloten Ontwikkelovereenkomst (anterieur) en deze beschrijving van de zakelijke inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.