

Titel **Oostergast fase 3b - vaststellen
beeldkwaliteitsplan en adviesrecht
BOPA**

Zaaknummer **1969276140**

Openbaar **Ja**

Portefeuillehouder **Wethouder H. Haze**

➤ Samenvatting

De raad besluit om het beeldkwaliteitsplan dat opgenomen is in hoofdstuk 3 van het Stedenbouwkundig Plan 'Oostergast fase 3b' vast te stellen. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan is nodig om de gewenste kwaliteit, sfeer en identiteit van bebouwing en openbare ruimte in fase 3b van de Oostergast te borgen. Daartoe bevat het plan regels over het uiterlijk van bouwwerken en uitleg over de toepassing daarvan bij de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' (welstand).

De raad besluit een positief advies te geven op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) die de kaders bevat voor de realisatie van maximaal 250 woningen in Oostergast fase 3b (Zuidhorn) én voorziet in het bouwrijp maken van fase 3b (planologisch basisbesluit – verzoeklocatie 2026073000397).

1 Voorgesteld besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan dat opgenomen is in hoofdstuk 3 van het Stedenbouwkundig Plan 'Oostergast fase 3b' vast te stellen.
2. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA die de kaders bevat voor de realisatie van maximaal 250 woningen in Oostergast fase 3b (Zuidhorn) én voorziet in het bouwrijp maken van fase 3b (planologisch basisbesluit – verzoeklocatie 2026073000397).

2 Inleiding

Op 23 juni 2026 hebben wij het Stedenbouwkundig plan 'Oostergast fase 3b' vastgesteld, exclusief het in hoofdstuk 3 opgenomen beeldkwaliteitsplan. De bevoegdheid tot het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan ([bijlage 1](#)) berust namelijk bij de gemeenteraad (artikel 4.19 Omgevingswet). Besloten is het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het raadsvoorstel over de uitoefening van het adviesrecht voor de toen nog in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA, ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Laatstbedoelde aanvraag is op 30 juli 2026 ingediend ([bijlage 2](#)).

3 Beoogd effect

- 1.1 Het borgen van de gewenste kwaliteit, sfeer en identiteit van bebouwing en openbare ruimte in fase 3b van de Oostergast.

- 1.2 Het vaststellen van toetsbare criteria voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (welstand).
- 2.1 De raad in de gelegenheid stellen een bindend advies uit te brengen over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA.

De voorgestelde besluiten dragen bij aan de bestuurlijke ambitie voor de realisatie van voldoende betaalbare woningen, opgenomen in de Interprovinciale woondeal Regio Groningen-Assen (15 februari 2023). Ook sluit de beoogde woningbouw aan bij:

- de doelstelling van het Programma Woningbouw: het realiseren van 2.400 nieuwbouwwoningen (bruto) in de periode van 2022 tot en met 2030, in een mix van woningtypen en prijsklassen, zodat alle doelgroepen goed worden bediend.
- de doelstellingen uit de Woonvisie 2020-2025 over nieuwbouw (doel 3) en betaalbaar wonen (doel 5)
- het coalitieakkoord 2026-2030 'Samen zijn wij Westerkwartier', waarin de ambitie is opgenomen om zo'n 375 wooneenheden per jaar te realiseren.

4 Argumenten

- 1.1 *Om de gewenste kwaliteit, sfeer en identiteit van bebouwing en openbare ruimte te borgen is het nodig om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.*

Het 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. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de (openbare) ruimte.

- 1.2 *Beoordeling aanvragen om een omgevingsvergunning (activiteit bouwen)*

Het beeldkwaliteitsplan bevat regels over het uiterlijk van bouwwerken en geeft uitleg over de toepassing daarvan bij de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daartoe zijn toetsbare beoordelingscriteria opgenomen voor de welstandsadvisering door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

- 2.1 *De raad is bevoegd om een bindend advies uit te brengen*

Het aantal woningen (maximaal 250) dat gemoeid is met de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA overschrijdt de in het raadsbesluit van 12 juli 2023¹ opgenomen adviesdrempel voor het toevoegen van wooneenheden in voorzieningenkernen (>25 wooneenheden). De raad is daarmee bevoegd tot het uitbrengen van een bindend advies omtrent de voorliggende aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA.

- 2.2 *Inspanningsverplichting*

Voor de ontwikkeling van fase 3b van de Oostergast is op 25 juni 2026 een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager van de omgevingsvergunning (Dura Vermeer). Deze overeenkomst (artikel 2) bevat onder andere een inspanningsverplichting voor ons college tot:

- o Het in procedure brengen van de door Dura Vermeer opgestelde aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA voor een planologisch basisbesluit;
- o Het bevorderen dat de aanvraag op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn van kracht wordt.

¹ Besluit tot aanwijzing van gevallen waarbij de raad bindend adviesrecht heeft bij een BOPA



5 Kanttekeningen

1.1 Oostergast fase 3b is vanwege de zorgvuldig opgebouwde stedenbouwkundige samenhang in de wijk niet geschikt voor welstandsluw bouwen.

In het coalitieakkoord 2026-2030 'Samen zijn wij Westerkwartier' wordt een onderzoek aangekondigd naar de mogelijkheid om op bepaalde plekken in de gemeente welstandsluw te bouwen. Het doel daarbij is om regeldruk voor ondernemers en inwoners te verminderen.

Hoewel het onderzoek nog moet starten is duidelijk dat fase 3b van de Oostergast geen logische en geschikte plek is om welstandsluw te bouwen. Fase 3b vormt het sluitstuk van een kwalitatief hoogwaardige wijk, die ontwikkeld is aan de hand van consistente en samenhangende eisen ten aanzien van stedenbouw en beeldkwaliteit. Het is niet logisch en niet wenselijk om dat in fase 3b in meer of mindere mate los te laten. Bovendien heeft de partij die fase 3b in zijn geheel ontwikkelt (Dura Vermeer) zich geconformeerd aan het in haar opdracht opgestelde stedenbouwkundig plan, inclusief beeldkwaliteitsplan.

2.1 Voorrang voor eigen inwoners is op dit moment juridisch nog niet mogelijk

De wens om eigen inwoners van de gemeente voorrang te geven bij woningtoewijzing sluit aan bij het coalitieakkoord. Op dit moment ontbreekt hiervoor echter de benodigde juridische grondslag. Voorrangverlening is alleen mogelijk wanneer deze is verankerd in een huisvestingsverordening. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een huisvestingsverordening maar deze is nog niet van toepassing op deze procedure.

6 Financiën

Op 25 juni 2026 is met aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van fase 3b. Het verplichte (artikel 13.13 Omgevingswet) kostenverhaal vindt via deze overeenkomst plaats.

7 Communicatie

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bevat beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken en geeft uitleg over de toepassing daarvan bij de welstandsbeoordeling (artikel 4.19 Omgevingswet). Om werking te krijgen moet het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan (inclusief beleidsregels) gepubliceerd worden. Bekendmaking en beschikbaarstelling vindt plaats overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

Aanvraag omgevingsvergunning

De ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning is op 3 augustus 2026 in het Gemeenteblad (nummer 370371) gepubliceerd. De reguliere beslistermijn (8 weken na datum indiening) kan eenmalig worden verlengd met 6 weken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt vanwege de complexiteit van de aanvraag. De beslistermijn eindigt daarmee op 5 november a.s. De aanvrager van de omgevingsvergunning is hierover op de voorgeschreven wijze geïnformeerd. Ingeval van verlening van de gevraagde vergunning wordt dat besluit op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en aan de aanvrager toegezonden.



8 Participatie

Dura Vermeer heeft als initiatiefnemer voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan (inclusief beeldkwaliteitsplan) participatiemogelijkheden geboden. Een beschrijving van de aanpak daarvan is bij dit voorstel gevoegd (bijlage 3).

9 Vervolg

Als u positief adviseert over de voorliggende aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt de planologische procedure verder doorlopen. Bij verlening van de gevraagde omgevingsvergunning kan gestart worden met het bouwrijp maken van fase 3b (gepland Q4-2026). De start van de bouw van de eerste woningen in fase 3b wordt op dit moment verwacht in Q4-2027. Om woningbouw feitelijk mogelijk te maken zullen één of meer aanvragen voor een zogenaamde opvolgende BOPA worden ingediend. Het beoordelingskader voor die aanvragen is opgenomen in het planologisch basisbesluit en het door u vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

10 Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Oostergast fase 3b
2. Aanvraag omgevingsvergunning BOPA (planologisch basisbesluit – verzoeklocatie 2026073000397).
3. Beschrijving participatieaanpak Dura Vermeer bij opstellen Stedenbouwkundig plan (inclusief Beeldkwaliteitsplan).

Het college van burgemeester en wethouders,

Ard van der Tuuk
Burgemeester

Ruud Kleijnen
Gemeentesecretaris



Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Heeft het voorstel gelezen: Oostergast fase 3b - vaststellen beeldkwaliteitsplan en adviesrecht BOPA van 19 augustus 2026,

Besluit het volgende:

1. Het beeldkwaliteitsplan dat opgenomen is in hoofdstuk 3 van het Stedenbouwkundig Plan 'Oostergast fase 3b' vast te stellen.
2. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA die de kaders bevat voor de realisatie van maximaal 250 woningen in Oostergast fase 3b (Zuidhorn) én voorziet in het bouwrijp maken van fase 3b (planologisch basisbesluit – verzoeklocatie 2026073000397).

Aangenomen in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Westerkwartier op 21 oktober 2026.

Ard van der Tuuk
Burgemeester

Hanna Mutter-Jansen
Griffier