

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019
Zaaknummer : 196982592
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Wethouder Dijkstra-Jacobi
Bijlagen : bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Het bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019 (NL.IMRO.1969.BPGG19HERS1-OWo1) vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGG19HERS1-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPGG19HERS1-VAo1.dxf vast te stellen.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Historische context

Vanaf 2004 is gestart met de ontwikkeling van het Caspar de Roblespark ('t Roblespark) in het noordoosten van Grootegast. Het plangebied bestaat uit vier fasen waarin woningen gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment wordt er gebouwd in het midden gedeelte van fase 2. Het voorliggende bestemmingsplan betreft fase 2 zuid. De buurt heeft een open en landschappelijke structuur met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen waarbij er aandacht is voor de aansluiting op de bestaande lintbebouwing aan de Hoofdstraat en de beleving van het landschap onder het motto 'de natuur tot aan de voordeur'.

Brimeulaan (fase 2 zuid)

De locatie Brimeulaan ligt in het zuidelijk deel van nieuwbouwwijk 't Roblespark. Binnen het gebied is op basis van het bestemmingsplan Grootegast een bestemming Wonen-3 aanwezig, waarbinnen de bouw van vrijstaande en/of twee aaneen gebouwde woningen mogelijk is. Momenteel is de locatie nog in gebruik als grasland. Er lopen twee watergangen met begeleidende houtsingels door het plangebied, deze houtsingels blijven in de ontwikkeling bestaan.

De gemeente Westerkwartier wil in dit gebied het stedenbouwkundig plan verdichten om zodoende beter aan te kunnen sluiten op de huidige marktsituatie. De woningbouwplannen voor dit deelgebied zijn inmiddels verder uitgewerkt, waarbij wordt uitgegaan van 19 woningen. Van deze 19 woningen zijn 8 woningen, in de vorm van 2 rijen van 4 woningen, bedoeld voor goedkope koopwoningen. Het streven is om deze woningen binnen de grens van de starterslening te realiseren.

Er worden drie deelgebieden gecreëerd: zijrand west, middengebied, en zijrand oost. Per deelgebied dient sprake te zijn van eenduidigheid. De zijranden mogen (geschakelde) vrijstaande en/of 2 onder 1 kapwoningen omvatten. Het middengebied is vervolgens de plek waar aaneengebouwde woningen mogen worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Alleen in het middengebied wordt door middel van een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid voor een plat dak open gelaten. De mogelijkheid voor een plat dak is opgenomen om de eventuele bouwkosten zo laag mogelijk te houden.

Voormalige tennisbaan

De tennisbanen van de tennisvereniging aan de Noord zijn per april 2019 verplaatst naar het sportcomplex De Leegens in Doezum. Voor de voormalige locatie van de tennisbanen aan de Noord heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Grootegast besloten dat er vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

De woningen van 1 bouwlaag met kap, sluiten aan op de andere woningen aan de parkzijde van De Noord. De kavels worden mede in het licht van betaalbaarheid als minder diepe kavels in de verkoop gebracht. Het resterende achterliggende terrein dat grenst aan een boswal, wordt bestemd als 'Groen' met een mogelijkheid tot een wijziging naar 'Tuin'.

Beeldkwaliteit

Voor het 't Roblespark is door de voormalige gemeente Grootegast een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bouwplannen in het deelgebied Brimeulaan worden getoetst.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet ten behoeve van het voorgenomen plan een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Hierbij dient onderzocht te worden of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie is gebleken dat als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen belangrijke milieueffecten optreden, zodat geen uitgebreide MER nodig is.

Programma Aanpak Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie).

Door in werking treding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies (b.v. de aanlegfase) op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing.

Onderzoek

Het plandeel Brimeulaan betreft alleen een aanpassing van de ruimtelijke opzet, er worden geen extra woningen gerealiseerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Aangezien de woningen gasloos worden gebouwd, en de aanlegfase niet meer getoetst hoeft te worden, is een nader onderzoek naar de stikstofdepositie niet noodzakelijk.

Het plan voor de 3 woningen op de voormalige tennisbanen dient in principe wel op de gebruiksfase getoetst te worden. De woningen zullen gasloos gebouwd worden, waardoor alleen het wegverkeer als gevolg van deze 3 woningen als stikstofbron aanwezig is. In de bestaande situatie was sprake van een sportcomplex met tennisbanen.

De voormalige tennisbanen hadden een hogere verkeersgeneratie dan de 3 nieuwe woningen. Dit betekent minder autoverkeer op de Noord, hetgeen positief is voor de stikstofdepositie. Een nadere berekening is hierdoor niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is voor de beide plandelen een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten uitgevoerd.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek is het stedenbouwkundig plan voor het plandeel tennisbanen aangepast. Alle bestaande bosschages rond de voormalige tennisbanen, de verblijfplaats voor de steenmarter en bunzing, blijven in het aangepaste stedenbouwkundig plan behouden. Op deze wijze is het stedenbouwkundig plan aangepast aan de aanwezigheid van deze beschermde soorten.

Uitvoerbaarheid

De gronden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Brimeulaan worden ingevuld door 1 of meerdere projectontwikkelaars. De drie kavels op de voormalige tennisbanen zullen als vrije kavels worden uitgegeven door de gemeente.

Voor de selectie van de ontwikkelaars zal in het kader van het Didam-arrest een selectieprocedure worden gevolgd.

✿ **Juridische onderbouwing: geen zienswijzen**

Het plan heeft van 29 maart 2022 tot en met 10 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019. Het bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019 wordt voor overleg aan de raadscommissie aangeboden. Na behandeling in de raadscommissie kan het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

✿ **Bekendmaking**

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zullen deze via de reguliere weg bekend worden gemaakt. De vaststelling zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het plan digitaal te raadplegen zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

gelezen het voorstel tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019 van 24 mei 2022,

overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019 met ingang van 29 maart 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, met de mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondeling zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

gelet op de bepalingen Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Grootegast, herziening Roblespark 2019 (NL.IMRO.1969.BPGG19HERS1-OW01) vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGG19HERS1-VA01 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPGG19HERS1-VA01.dxf vast te stellen.

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

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier