

# Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22D nabij Rijksstraatweg 13 Zuidhorn

## 1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

|             | Naam                             | Adres                          | Informatie                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reclamant 1 | Provincie Groningen              | Postbus 610, 9700 AP Groningen | Datum: 18 september 2025<br>Ontvangen: 22 september 2025<br>Kenmerk: <b>1969244372</b>                                                                                                                                                      |
| Reclamant 2 | .....                            |                                | Datum: 8 oktober 2025<br>Ontvangen pro forma: 8 oktober 2025<br>Uitstel: 2 weken na 9 oktober<br>Kenmerk: <b>1969242919</b><br><br>Ontvangen aanvullingen:<br>Datum: 21 oktober 2025<br>Ontvangen: 21 oktober<br>Kenmerk: <b>1969915485</b> |
| Reclamant 3 | Susan Schaap<br>advocatenkantoor | Namens 8 belanghebbenden       | Datum: 9 oktober 2025<br>Ontvangen: 13 oktober 2025<br>Kenmerk: <b>1969242963</b>                                                                                                                                                           |

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:  
**De schriftelijke zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk.**

## 2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

| Reclamant 1             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samenvatting zienswijze | <p>Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied betreft.</p> <p>Op grond van artikel 3.13. lid twee van de Provinciale omgevingsverordening (POV) zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen aansluitend aan het stedelijk gebied alleen mogelijk mits er onderbouwd kan worden dat er geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.</p> <p>Reclamant is van mening dat deze onderbouwing ontbreekt</p> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlagen</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Beoordeling zienswijze</b> | In de motivering wordt ingegaan op de ontwikkeling en hoe deze aansluit bij de bestaande stedelijke omgeving en de in ontwikkeling zijnde wijk Oostergast/Tussen de Gasten. Er is aangesloten op eerdere ontwikkelingen in de nabijheid van de locatie. Deze eerdere motivering is in overleg met de provincie tot stand gekomen. Hiermee is verondersteld dat de opgenomen motivering in relatie tot artikel 3.13 van de POV zou volstaan. Uit de reactie is gebleken dat de onderbouwing niet voldoende is. In overleg met de provincie is een aanvullende motivering opgesteld. |
| <b>Conclusie</b>              | Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze over te nemen door: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>De motivering ten aanzien van de onderbouwing van artikel 3.13 tweede lid overeenkomstig de afstemming met de Provincie Groningen aan te passen</i></b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Voorgestelde wijziging</b> | - paragraaf 3.2 de motivering tav verstedelijking van het buitengebied overeenkomstig de afstemming met de provincie aan te passen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Reclamant 2

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samenvatting zienswijze</b> | Pro forma zienswijze zonder gronden. Derhalve tijdig ingediend. Reclamant is in gelegenheid gesteld de gronden binnen 2 weken aan te leveren. De termijn hiervoor liep tot 23 oktober. Reclamant heeft tijdig een brief toegezonden waarin een zienswijze kenbaar wordt gemaakt.<br><br>Samengevat kan reclamant zich niet vinden in de voorgenomen grondruil. Reclamant stelt dat de gemeente andere potentiële gegadigden in de gelegenheid heeft moeten stellen mee te dingen in de verkoop of ruil van de gronden. |
| <b>Bijlagen</b>                | - <b><i>Uittreksel register Kadaster, perceel gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 2560</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Beoordeling zienswijze</b>  | De ingediende zienswijze heeft geen betrekking op het planvoornemen voor de ontwikkeling van de locatie naar twee woonpercelen. Ook heeft de zienswijze inhoudelijk geen betrekking op het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 D Nabij Rijksweg 13 Zuidhorn.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Conclusie</b>               | Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze <b>niet</b> over te nemen.<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Voorgestelde wijziging</b>  | - <b><i>geen</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### Reclamant 3

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samenvatting zienswijze</b> | Reclamant heeft namens cliënten, 8 belanghebbenden, een zienswijze ingediend. |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>De zienswijzen zijn samengevat in onderstaande punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het plan wordt onterecht de suggestie gewekt dat de locatie onderdeel gaat uitmaken van de nieuwbouwwijk Oostergast.</li> <li>2. Er is sprake van strijdigheid met artikel 3.13 van de POV. Op grond van dit artikel is het niet toegestaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken in het buitengebied. Het plan voldoet volgens reclamant niet aan de uitzonderingsregel om af te wijken van dit verbod.</li> <li>3. Er is sprake van strijdigheid met het (ontwerp) omgevingsvisie provincie Groningen. Via diverse programma's, projecten en samenwerkingen wordt getracht de karakteristiek van het gebied te behouden en versterken. Volgens reclamant staat het plan haaks op het doel de karakteristiek van het gebied te behouden.<br/>Hierbij wordt aangehaald dat met de beoogde bebouwing een verdere aantasting van het reliëf van de glaciale rug zal plaatsvinden.</li> <li>4. In het plan wordt ten aanzien van de wateropgave gesteld dat het vloerpeil van de woningen op +3,50m NAP moet liggen. Deze eis is volgens reclamant niet geborgd in het omgevingsplan. Daarnaast stelt reclamant dat de eis van een hoger vloerpeil inbreuk doet op de waarde glaciale rug.</li> <li>5. Vanwege het ontbreken van een landschappelijke inpassing is met het plan geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie</li> <li>6. Voor het gebied waarin het plan is gelegen ontbreekt volgens reclamant een stedenbouwkundige analyse.</li> </ol> |
| <b>Bijlagen</b>               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Beoordeling zienswijze</b> | <p>Ad.1</p> <p>Het gebied maakt onderdeel uit van het gebied dat sinds 2006 in beeld is als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Dit is niet gewijzigd. Het gehele gebied is bekend onder de woonwijk Oostergast/Tussen de Gasten. Er is geen vastgestelde volgorde wanneer deelgebieden worden ontwikkeld. Voor de gronden, om de locatie van de ontwikkeling heen, zijn op dit moment geen concrete ontwikkelingsplannen. Dit neemt niet weg dat een ontwikkeling binnen het gebied verondersteld wordt op termijn onderdeel uit te maken van de woonwijk.</p> <p>De ontwikkeling betreft inhoudelijk alleen het realiseren van 2 woonpercelen. Vanuit een stedenbouwkundige analyse is vooruitgekeken hoe een verdere mogelijke ontwikkeling richting het deelgebied "Tussen de Gasten" kan worden ingevuld. Van een invulling van het gehele gebied rondom de locatie is nog geen sprake. Ook zonder een verdere ontwikkeling van het gebied is met het plan sprake van een goede stedenbouwkundige opzet. Van concrete plannen voor een verdere ontwikkeling van de lintbebouwing structuur richting "Tussen de Gasten" is op dit moment eveneens geen sprake.</p> <p>Vanuit de juridisch planologische situatie geredeneerd betreft de ontwikkeling inderdaad een zelfstandige ruimtelijke</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

procedure. Deze constatering leidt niet tot een andere afweging dat de locatie zich bevindt binnen het zoekgebied van de woonwijk Oostergast/Tussen de Gasten en dat deze daar onderdeel van vanuit maakt. Om dit duidelijker in de motivering naar voren te laten komen wordt voorgesteld de locatie niet te benoemen als onderdeel van de Oostergast maar onderdeel van van de nieuwbouwwijk Oostergast/Tussen de Gasten

Ad. 2

Zie reactie zienswijze reclamant 1

Aanvullend:

In de provinciale omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Het genoemde artikel is een instructieregel. De provincie toetst of op een juiste wijze invulling wordt gegeven aan deze regel. De voorgenomen ontwikkeling en de nadere motivering is afgestemd met de provincie.

Voor de locatie heeft een stedenbouwkundige analyse/beoordeling plaatsgevonden. In de motivering van het plan wordt hierop ingegaan. Het stedenbouwkundig plan heeft geresulteerd in de bij het plan behorende regels en verbeelding. Een bouwplan moet aan deze uitgangspunten voldoen. De reactie van reclamant wordt wel begrepen. In de motivering wordt een summiere weergave gegeven van de stedenbouwkundige analyse. Voorgesteld wordt de motivering met een uitgebreidere stedenbouwkundige analyse aan te vullen

Ad. 3

Het ontwerp Omgevingsvisie provincie Groningen is nog niet vastgesteld. De uitgangspunten in deze visie kunnen om deze reden niet worden aangehaald als beoordelingskader voor het plan.

Ad. 4

Ten aanzien van de wateropgave heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Noorderzijlvest. De afstemmingsreactie is als bijlage bij de motivering opgenomen. De afstemmingsreactie is overgenomen en de voorgestelde peilhoogte en het realiseren van voldoende waterberging is onder artikel 14.2 van de regels geborgd.

De locatie ligt binnen de landschappelijke kenmerken van de Glaciale rug. Ter plaatse is geconstateerd dat de kenmerken van de glaciale rug niet (meer) als zodanig herkenbaar zijn. (pagina 15 motivering).

Dit betekent niet dat de glaciale rug verdwenen is. Dit wordt onder andere bevestigd door het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Hieruit blijkt dat er zeker sprake is van een verhoging in het terrein (de glaciale rug). Hieruit blijkt ook dat

het omliggende terrein ten oosten van de Rijksstraatweg een relatief vergelijkbare peilhoogte heeft tussen de +2.80 en +3.10 NAP. De Rijkstraatweg ter hoogte van de ontwikkeling heeft een peilhoogte van ca +3.70 NAP. Het maaiveld van naastgelegen woonpercelen, die ook op de glaciale rug zijn gerealiseerd, hebben een peilhoogte tussen ca +3.40 en +3.80 NAP. Gezien de positie van de voorgenomen woningen, de afstand tot de Rijksstraatweg, de peilhoogtes van naastgelegen woonpercelen vindt er geen onevenredige aantasting van de glaciale rug plaats. Met het voorgestelde vloerpeil van +3.50 NAP wordt aangesloten bij omliggende peilhoogtes. Derhalve kan niet worden gesteld dat met het voorgenomen plan de waarde van de Glaciale rug wordt aangetast.

De locatie ligt binnen de contouren van de Glaciale rug (zoals is te zien op de AHN). Overeenkomstig de Omgevingsverordening Provincie Groningen, moeten hier de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden beschermd. Hierom zijn regels opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

Ter bescherming van deze waarden worden de volgende activiteiten binnen de aanduiding "Glaciale rug" niet toegestaan:

- a. Het diepploegen, egaliseren van de gronden en het afschuiven van de rug;
- b. Activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

Met het realiseren van een vloerpeil dat 50 cm boven het huidige maaiveld wordt gerealiseerd is geen sprake van het diepploegen, egaliseren van de gronden of het afschuiven van de rug. Met het plan wordt niet in strijd gehandeld met deze regels;



#### Bron AHN

Ad. 5

Zie ad 2

Aanvullend: in de motivering zijn alle relevante omgevingsaspecten onderzocht en getoetst. Uit deze motivering is af te leiden dat met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ad. 6

Zie ad 1 en 2.

#### Conclusie

Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze **deels** over te nemen door :

- ***De verwijzingen naar de nieuwbouwwijk Oostergast in de motivering aan te passen naar Oostergast/Tussen de Gasten.***
- ***In lijn met de reactie op de zienswijze van reclamant 1 de motivering tav artikel 3.13 tweede lid van de POV aan te vullen.***
- ***In paragraaf 2.2. van de motivering een nadere motivering tav de stedenbouwkundige analyse op te nemen***
- ***De motivering ten aanzien van de waarde glaciale rug aan te vullen overeenkomstig de beantwoording van de zienswijzen***

#### Voorgestelde wijziging

- ***De verwijzingen naar de nieuwbouwwijk Oostergast in de motivering aan te passen naar Oostergast/Tussen de Gasten***
- ***zie voorstel bij zienswijze reclamant 1.***



|  |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>paragraaf 2.2. van de motivering aan te vullen met een nadere motivering voor de stedenbouwkundige analyse.</i></li><li>- <i>paragraaf 3.2 van de motivering tav de glaciale rug aan te vullen</i></li></ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Aan het college van burgemeester  
en wethouders van de gemeente Westerkwartier  
Postbus 100  
9350 AC Leek

|                |                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Datum          | 18 september 2025                                                          |
| Dossiernummer  | K83986                                                                     |
| Documentnummer | 2025-155156                                                                |
| Behandeld door | 5.1.2e [redacted]                                                          |
| Telefoonnummer | 5.1.2e [redacted]                                                          |
| E-mail         | 5.1.2e [redacted]                                                          |
| Antwoord op    | uw kennisgeving van van 1 september                                        |
| Onderwerp      | Zienswijze TAM-omgevingsplanwijziging 'Rijksstraatweg nabij 13 te Zuidhorn |
| Bijlage        | 0                                                                          |

Geacht college,

U heeft kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van de TAM-omgevingsplanwijziging 'Rijksstraatweg nabij 13 te Zuidhorn'

Deze TAM-omgevingsplanwijziging betreft het realiseren van 2 woonpercelen nabij de Rijksstraatweg 13 te Zuidhorn

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen bij u worden ingediend.

Het kader voor de beoordeling van omgevingsplanwijzigingen is de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna: verordening) opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Wij zien aanleiding de volgende zienswijze in te dienen.

*Nieuwe stedelijke ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied*

De TAM-omgevingsplanwijziging maakt nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk in het buitengebied aansluitend aan het stedelijk gebied. Op grond van artikel 3.13. lid twee van de verordening zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen aansluitend aan het stedelijk gebied alleen mogelijk mits er onderbouwd kan worden dat er geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

In de toelichting staat dat de woonpercelen wordt omsloten door de nieuwe wijk Oostergast, er ontbreekt echter een onderbouwing dat er geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Wij verzoeken u deze onderbouwing toe te voegen aan de toelichting van het omgevingsplan.

**Heeft u nog vragen?**

Voor vragen kunt u contact opnemen met 5.1.2e via 5.1.2e of 5.1.2e. U kunt ook contact opnemen met het algemene telefoonnummer van de provincie Groningen 050-316 4911.

Om u snel van dienst te kunnen zijn, raden wij u aan om het dossiernummer K83986 te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:

5.1.2e

5.1.2e

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Domein Beleid

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 2     |

21 OKT 2025

Gemeente Westerkwartier

College van B&W

Hooiweg 9

9801 AJ ZUIDHORN

T.a.v. 5.1.2e

Betreft: Zienswijze Rijksstraatweg nabij nr. 13 Zuidhorn

Zuidhorn, 21 oktober 2025

Geachte College van B&W,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22D nabij Rijksstraatweg 13 Zuidhorn.

Het gaat om de oprichting van twee vrijstaande woningen nabij Rijksstraatweg 13 te Zuidhorn op respectievelijk het perceel terrein (natuur) kadastrale gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 2560 en groot 2.916m<sup>2</sup>.

Op 26 maart 2025 heb ik u in kennis gesteld van mijn interesse als serieuze potentiële koper van (een gedeelte van) het betreffende perceel. Ik heb u gevraagd mij op de hoogte te houden van de (aanstaande) procedures en voorwaarden waarop ik mee zou kunnen dingen.

Uw afwijzing (brief d.d. 17 april 2025) is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het gelijkheidsbeginsel brengt namelijk met zich mee dat overheden die een onroerende zaak willen verkopen en/of ruilen daarbij een passende mate van openbaarheid moeten hanteren en daarnaast dat zij voldoende mededingingsruimte moeten bieden aan (potentiële) gegadigden.

De Hoge Raad neemt tot uitgangspunt dat de verkoop/uitgifte van (schaarse) onroerende zaken moet gebeuren op basis van een openbare selectieprocedure. U, als overheidslichaam, had het voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst moeten publiceren en daarin motiveren waarom zij van mening is dat er slechts één serieuze gegadigde voor aankoop in aanmerking komt. (Uw) handelen, in strijd met deze regels, is in beginsel onrechtmatig.

Gezien het voorgaande verzoek ik u om af te zien van uw voornemen tot verkoop en/of ruil van het betreffende perceel gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 2560 en groot 2.916m<sup>2</sup>, mits mij en andere potentiële gegadigden de ruimte of mogelijkheid geboden wordt om mee te dingen naar dit perceel.

Wanneer u reeds een overeenkomst heeft gesloten en/of u zich reeds heeft verplicht tot levering of de levering al heeft plaatsgevonden, zónder mededingingsruimte, bent u schadeplichtig. U heeft mij en andere potentiële gegadigden ten onrechte geen gelijke kans gegeven.

Onder voorbehoud van alle rechten, weren en schadevergoeding.

5.1.2e



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 2     |

13 OKT 2025



**Susan Schaap**  
advocatenkantoor

Stobbenbroekerweg 45

8101 NS Raalte

T 06 - 468 427 17

F 0572 - 32 08 24

E [contact@susanschaap.nl](mailto:contact@susanschaap.nl)

KvK 58605401

**Aangetekend**

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Westerkwartier  
Postbus 100  
9350 AC Leek

Datum: 9 oktober 2025  
Inzake: 5.1.2e e.a. / Rijksstraatweg nabij nr 13 Zuidhorn  
Uw referentie: NL.IMRO.1969TPZU25POST01-OW01  
Onze referentie: 0184.001

Geacht college,

**Namens**

- 1 5.1.2e Zuidhorn en
- 2 5.1.2e Zuidhorn en
- 3 5.1.2e Amsterdam en
- 4 5.1.2e Amsterdam en
- 5 5.1.2e Zuidhorn en
- 6 5.1.2e Zuidhorn en
- 7 5.1.2e Zuidhorn en
- 8 5.1.2e Zuidhorn,

hierna te noemen cliënten,

dien ik door deze en derhalve tijdig een zienswijze in tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan  
Hoofdstuk 22D nabij Rijksstraatweg 13 Zuidhorn .

Het gaat om de oprichting van twee vrijstaande woningen nabij Rijksstraatweg 13 te Zuidhorn. Deze locatie ligt buiten de bebouwde kom op de glaciale rug van Zuidhorn. Op het perceel rust een agrarische bestemming, waarbij de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" en "Waarde Glaciale Rug" geldt.

In de stukken wordt de suggestie gewekt dat de oprichting van de twee vrijstaande woningen onderdeel gaat uitmaken (of zelfs onderdeel uitmaakt) van de nieuwbouwwijk "de Oostergast". Dat is niet het geval. Het gaat in voorliggende situatie om een volledig separate (private) ontwikkeling, die juridisch, planologisch en feitelijk, losstaat van de Oostergast.

In het algemeen stellen cliënten zich op het standpunt dat het groene, waardevolle gebied, open dient te blijven en niet bebouwd mag worden. Ter nadere toelichting dient het volgende.

### **Strijd met provinciale verordening**

Op basis van art. 3.13 van de provinciale omgevingsverordening van de provincie Groningen is het niet toegestaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken in het buitengebied. In voorliggend geval is er sprake van een stedelijke ontwikkeling die is geprojecteerd in het buitengebied (in de groene omgeving).

Een uitzondering hierop is alleen mogelijk als is aangetoond dat na intensivering, revitalisering en herstructurering geen andere locatie beschikbaar is. Ten onrechte is niet aangetoond dat er geen andere locatie beschikbaar is binnen stedelijk gebied.

Cliënten lezen dat er in de stukken op wordt gewezen dat de woningen in de toekomst omsloten worden door de woonwijk de Oostergast en dat de woningen zullen aansluiten bij het bebouwingslint. Dat zegt evenwel niets over de vraag of het noodzakelijk is om het resterende groene en open gebied, te bebouwen. Daarbij komt dat de nieuwe woningen die worden gebouwd op de Oostergast nog lang niet allen verkocht zijn en dat deze locatie nog doorontwikkeld kan worden. Dat pleit in dit verband er juist voor om de voorliggende locatie open te houden.

Verder staat in de ruimtelijke onderbouwing van het TAM-Omgevingsplan, opgenomen dat “hoewel deze bebouwing binnen het op de kaart aangegeven “buitengebied” valt, deze ruimtelijke eenheid vormt met Zuidhorn. Om die reden zou het toevoegen van de woningen de provinciale belangen niet doorkruisen.

Cliënten kunnen dit niet volgen nu het gaat om een hogere provinciale regel, waaraan u zich als bevoegd gezag dient te houden. De locatie ligt in het buitengebied en om die reden geldt dus het regime van art. 3.13 van de verordening waaraan getoetst dient te worden.

Verder is het zo dat nieuwe woningen ingevolge de verordening geen afbreuk mogen doen aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Afgezien van het feit dat een inrichtingsplan met de daarbij noodzakelijke borging ontbreekt, doet de komst van de woningen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

In de Omgevingsverordening is het gebied aangewezen voor glaciale ruggen. Omgevingsplannen dienen gericht te zijn op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug. Het voorliggende ontwerp staat haaks op deze bescherming.

### **Strijd met Omgevingsvisie Groningen en met ontwerp-visie “Dit wordt Groningen”**

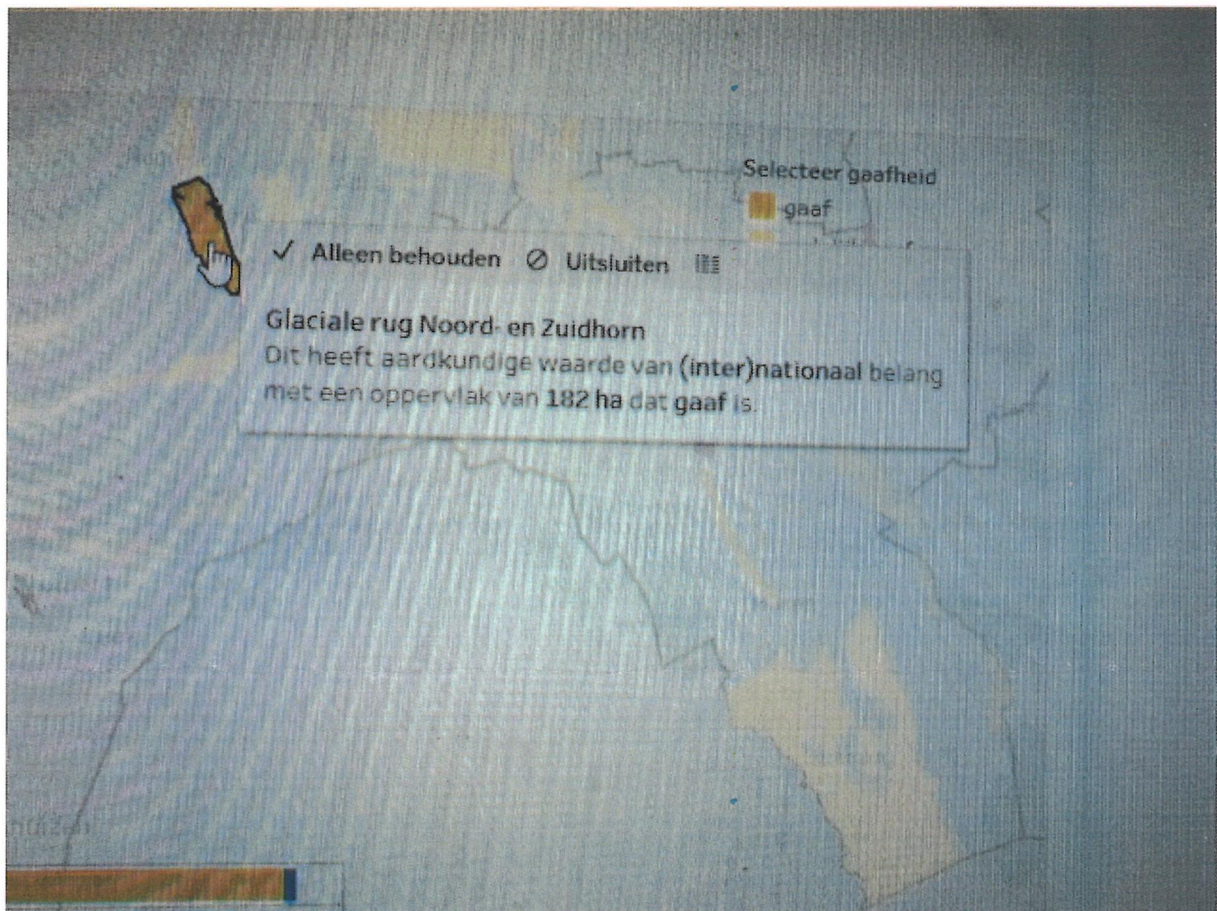
Het gebied ligt volgens de (ontwerp) Omgevingsvisie binnen het Zuidelijk Westerkwartier en kent een afwisseling van besloten parallelle zandruggen en open veengebieden. Zeer kenmerkend, zo is te lezen, is het coulissen karakter van het houtsingellandschap op de zandruggen en de verwevenheid van de wegdorpen met het houtsingellandschap. Het Zuidelijk Westerkwartier kent kleinschaligheid van de bebouwing. Naast borgen en kerken zijn er ook natte landschapselementen in de vorm van pingoruïnes en petgaten. Het lineaire karakter van de wegen en kanalen in de veenkoloniale zuidpunt en de herkenbaarheid van het verkavelingspatroon van houtsingels en sloten zijn karakteristieke landschapsstructuren van dit gebied.

Een van de zeven karakteristieken betreft het aardkundig reliëf: *“Op verschillende plaatsen in onze provincie zijn duidelijke hoogteverschillen in het landschap aanwezig die te maken hebben met de aardkundige geschiedenis. Het betreft onder andere: glaciale ruggen, dekzandruggen, inversieruggen, natuurlijke laagten samenhangend met karakteristieke waterlopen en pingoruïnes;”*

Via diverse programma's, projecten en samenwerkingen wordt getracht om deze karakteristiek te behouden en te versterken.

Als gezegd staat het voorliggende ontwerp haaks op het doel om de karakteristiek juist te behouden.

In de ruimtelijke onderbouwing is te lezen dat ter plaatse van het plangebied geen herkenbaar reliëf meer aanwezig zou zijn en dat de beoogde bebouwing niet leidt tot een verdere aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug. Cliënten betwisten dit. Uit de aardkundige waarden die zijn te vinden via de link [Aardkundige waarden | Tableau Public](#) blijkt dat de glaciale rug van Noord- en Zuidhorn juist gaaf is:



Te lezen is dat er

*op verschillende plaatsen in de provincie Groningen hoogteverschillen zijn in het landschap die te maken hebben met de aardkundige geschiedenis. Dit zijn onder andere glaciale ruggen, dekzandruggen, inversieruggen, natuurlijke laagten samenhangend met karakteristieke waterlopen en pingoruïnes. Het zicht op bovengenoemd reliëf is vooral karakteristiek voor de gebieden Gorecht (de Hondsrug), Westerwolde (Holte, Tichelberg, Hasseberg, Alteveer) en de glaciale ruggen bij Oldambt (Blauwestad) en Zuidhorn.*

*Op de kaart is de oppervlakte aan aardkundige waarden, de mate van gaafheid en de veranderingen van het reliëf over de hele provincie te zien. Alle gemonitorde aardkundige waarden zijn van belang. Er is een verschil in welk soort belang, dit kan (inter)nationaal, provinciaal/regionaal of lokaal belang zijn. Dit wordt bepaald door te kijken naar zeldzaamheid, gaafheid, representativiteit, zichtbaarheid, wetenschappelijke en educatieve waarde. De monitoring van het reliëf gebeurt door hoogtekarten van 2009 (AHN 2) en 2019 (AHN 3) met elkaar te vergelijken en de veranderingen tussen deze kaarten te duiden. Monitoring van aardkundige waarden vindt plaats door het bronbestand (aardkundige waarden omgevingsverordening) te vergelijken met de indicator 'reliëf' uit de landelijke Monitor Landschap. Vervolgens wordt gekeken naar luchtfoto's, waarop verkleuringen en nog zichtbare sporen*

*van bodemverstoring te zien zijn. Door de combinatie van verschillend bronmateriaal met luchtfoto's wordt de oppervlakte van de bodemverstoring bepaald. Ook wordt het soort bodemverstoring (woningbouw, erosie, etc.), het jaartal van de constatering en de naam/type van de aardkundige waarde genoteerd. "*

Kortom, cliënten betwisten dus dat er geen sprake is van een aantasting van de glaciale rug op de beoogde locatie. Ook met het blote oog zijn overigens duidelijke hoogteverschillen herkenbaar.

Overigens heeft de locatie in het Tam-Omgevingsplan nog wel een dubbele aanduiding gekregen. De Landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de glaciale rug zouden op deze wijze gewaarborgd zijn. Cliënten kunnen dit niet volgen.

In de eerste plaats niet omdat bij de planvorming geen enkele rekening is gehouden met de landschappelijke en kenmerkende waarden (omdat deze niet meer aanwezig zouden zijn, hetgeen wordt betwist). Daarbij komt dat er niet eens een inrichtingsplan is gemaakt. Het plangebied kan naar believen worden volgebouwd en verhard.

### **Water**

Uit de stukken blijkt dat het streefpeil -0,93 mNAP betreft, terwijl de feitelijke waterstand ter plaatse +2 mNAP bedraagt. Het maaiveld ligt op circa 3 mNAP.

Om afwenteling benedenstrooms te voorkomen moet compensatie direct naast de woningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 50% van het bouwvlak. Ten onrechte is geen rekening gehouden met extra verharding en de oprichting van bijgebouwen e.d. die ook nog buiten het bouwvlak opgericht mogen worden. Er zal dus waarschijnlijk méér dan 53,6m<sup>2</sup> aan wateroppervlakte gerealiseerd moeten worden, tenzij die 50% bebouwing (inclusief verharding) wordt geborgd.

Daarbij dient de bovenzijde van de vloer van de woningen op +3,50m NAP aangelegd te worden. Afgezien van het feit dat dit niet geborgd is in de stukken, levert deze hogere bouw ook een extra inbreuk op de glaciale waarden van het gebied (zie hierboven). Ook om die reden is de locatie dus geenszins geschikt voor bebouwing.

### **Landschappelijke inpassing**

Zoals reeds blijkt uit het bovenstaande is op geen enkele wijze landschappelijke inpassing, beperking van bebouwing, verharding, beperking van verlichting, duurzaamheid, geborgd in voorliggend ontwerp. Al om die reden wordt niet voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

### **Stedenbouwkundige analyse**

Tenslotte ontbreekt iedere stedenbouwkundige analyse. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan dat voorliggende ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de nieuwbouwwijk de Oostergast, hetgeen, zoals hierboven is uiteengezet, niet het geval is. Er zal dus ook stedenbouwkundig inzichtelijk gemaakt moeten worden of de komst van extra woningen, juist op deze plek, wenselijk is. Dat kan dus in elk geval niet onder de vlag van de Oostergast.

## **Conclusie**

Gezien het voorgaande verzoek ik u om af te zien van uw voornemen om woningen mogelijk te maken op deze glaciale rug in het buitengebied. Cliënten behouden zich het recht voor om op een later moment nieuwe gronden naar voren te brengen.

5.1.2e



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 5     |