

Nota van reactie nav informatiebijeenkomst voor omwonenden op 6 maart 2025, gemeentehuis Zuidhorn betreft:

Ontwikkeling 2 woonkavels naast Rijksstraatweg 13 Zuidhorn

1 Samenvatting bijeenkomst 6 maart 2025

Op 6 maart 2025 is in het kader van participatie een informatiebijeenkomst gehouden voor de voorgenomen ontwikkeling van 2 woonkavels naast Rijksstraatweg 13 te Zuidhorn. Voor de bijeenkomst zijn ca 50 eigenaren/bewoners van direct nabijgelegen percelen uitgenodigd. De bijeenkomst begon om 18.30 uur en was ongeveer om 19.45 uur afgelopen. De opkomst van het aantal belangstellenden tijdens de bijeenkomst was ca. 20 personen

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn de nodige kritische opmerkingen tegen het plan geuit. Ook zijn een aantal reacties gegeven waaruit geen bezwaar tegen een ontwikkeling is gebleken.

De aanleiding voor de kritische opmerkingen kwam met name voort uit de voorgeschiedenis met een eerder voorgenomen ontwikkeling van het gehele gebied Tussen de Gasten (tot aan het van Starkenborghkanaal).

Een aantal omwonenden hebben zich eerder verzet tegen de toenmalige plannen. Vanuit deze voorgeschiedenis wordt niet begrepen waarom de gemeente deze ontwikkeling wil mogelijk maken.

Een aantal argumenten die zijn geuit:

- Waarom wil de gemeente meewerken aan een ontwikkeling van deze locatie terwijl de in ontwikkeling zijnde woonwijk, Tussen de Gasten zuid en Oostergast 2-3a en 3b, nog niet is afgebouwd?
- Op basis van eerdere toezegging zou aangegeven zijn dat dit groene (waardevolle) gebied pas als laatste ontwikkeld zou worden. Liever zien omwonenden van het gebied dit in zijn geheel niet ontwikkeld worden. En als het al in beeld is voor ontwikkeling dan pas als de andere woningbouwlocaties van Oostergast en Tussen de Gasten zijn volgebouwd.
- Omwonenden zien de voorgenomen ontwikkeling, ondanks een plan van maar twee kavels, als een opmaat (vrijbrief) voor een (snellere) ontwikkeling van het gehele gebied.
- *De gekozen locatie wordt onlogisch gevonden. "de initiatiefnemer heeft een ruim genoeg perceel om een woning naast zijn eigen woning te bouwen".*

Reactie:

Reactie: We hebben dit geprobeerd uit te leggen wat de beweegredenen van de gemeente zijn om dit plan in procedure te willen brengen.

Gedurende bijeenkomst is een toelichting gegeven hoe de gemeente het plan van de 2 kavels heeft beoordeeld:

- De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave.
- Op basis van het huidige gemeentelijke beleid staat de gemeente open voor initiatieven en wordt constructief meegekeken naar mogelijkheden en een goede ruimtelijke stedenbouwkundige invulling.
- Het is niet bekend dat toezeggingen zijn gedaan over het volgordelijk bouwen van de verschillende deelgebieden van de wijk Oostergast en Tussen de Gasten. Mocht een concrete ontwikkeling van deelgebieden aan de orde komen dan wordt de omgeving hierover geïnformeerd.

- Een ontwikkeling van het deelgebied dat achter de beoogde bouwkavels ligt is nu niet aan de orde. De gemeente informeert de omgeving tijdig wanneer er in de toekomstplannen zijn voor een ontwikkeling van het gebied. Op dit moment is de gemeente geen eigenaar van deze gronden. De gemeente is mede afhankelijk van de grondeigenaren om de gronden te kunnen ontwikkelen. Als een grondeigenaar zich bij de gemeente zou melden wordt ieder verzoek op een gelijke wijze beoordeeld en behandeld.
- Aan de hand van het opgestelde en gedeelde stedenbouwkundig programma van eisen is uitgelegd wat de aanleiding voor een ontwikkeling was en hoe tot het plan is gekomen. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien is de voorgenomen ontwikkeling een logische voortzetting van de lintbebouwing aan de Rijksstraatweg. Er wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied en de aansluiting op de ontwikkeling van het plan Tussen de Gasten (zuid). Er wordt met het plan tevens rekening gehouden wanneer een verdere ontwikkeling van het gebied achter de beoogde kavels niet plaatsvindt. Ook dan is met het plan nog sprake van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling. De toekomstige ontwikkelingen kunnen op natuurlijk wijze en in het ritme van de tijd aansluiten op de aanwezige stedenbouwkundige structuur

Gedurende de informatiebijeenkomst bleven veel aanwezigen kritisch en wantrouwend over de beweegredenen van de gemeente. Tijdens de bijeenkomst is een Qr-code gedeeld waarmee de mogelijkheid is gegeven om tot 21 maart 2025 digitaal een reactie op het plan te geven.

Om ca. 19:45 ging de laatste belangstellende weg.

Omwonenden worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het voorgenomen plan.

2 Ontvangen reacties

Op 6 maart 2025 is in het kader van het voeren van participatie een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Tijdens de bijeenkomst was ruimte om vragen te stellen en het geven van een reactie. Aanvullend is de mogelijkheid gegeven om achteraf een reactie of opmerkingen mee te geven. Ook is een Qr-code gedeeld met de mogelijkheid om voor 21 maart 2025 een digitale reactie te geven. Binnen deze termijn zijn 8 reacties ontvangen. Hiervan zijn 7 digitale reacties die via de Qr-code zijn ontvangen.

	Naam	Adres	Informatie
Reactie 1 Via QR-code			Datum: 10 maart 2025 Ontvangen: 10 maart 2025
Reactie 2 Via QR-code			Datum: 10 maart 2025 Ontvangen: 10 maart 2025
Reactie 3 Via QR-code			Datum: 11 maart 2025 Ontvangen: 11 maart 2025
Reactie 4 Via QR-code			Datum: 14 maart 2025

			Ontvangen: 14 maart 2025
Reactie 5 Via QR-code			Datum: 19 maart 2025 Ontvangen: 19 maart 2025
Reactie 6 Via QR-code			Datum: 19 maart 2025 Ontvangen: 19 maart 2025
Reactie 7 Via QR-code			Datum: 21 maart 2025 Ontvangen: 21 maart 2025
Reactie 8 Via mail/brief			Datum: 16 maart 2025 Ontvangen: 16 maart 2025

3 Samenvatting en beoordeling reacties

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Reactie 1	
Samenvatting van reactie	In het kader van woningnood, waarom op de kavel van de gemeente maar 1 ipv 2 woningen mogelijk worden gemaakt. De angst bestaat dat dit het begin kan zijn een ontwikkeling van een woningbouw richting het gemeentehuis waardoor er geen schapen meer kunnen worden gehouden op deze gronden Beantwoording: Met de ontwikkeling wordt ingezet op een lintbebouwingstructuur die aansluit op de reeds aanwezige bebouwing aan de Rijkstraatweg. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierop in het ritme van de tijd aan. Het verder verdichten van de locatie met nog een extra woonkavel zou het ritme van de ruime stedenbouwkundige opzet van solitaire vrijstaande woningen onevenredig verstoren. De ontwikkeling betreft nu inhoudelijk alleen het realiseren van 2 woonpercelen. Stedenbouwkundig wordt vooruitgekeken hoe een verdere mogelijke ontwikkeling richting het deelgebied "Tussen de Gasten" kan worden ingevuld. 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 geen sprake.

Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de reactie geen aanleiding voor een aanpassing van het plan
------------------	---

Reactie 2

Samenvatting reactie	Geen twee woningen op de beoogde plek Beantwoording Op grond van het beleidskader "woningsplitsing, transformatie van gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven" heeft de gemeente aangegeven open te staan voor diverse woningbouwinitiatieven. We nodigen initiatiefnemers uit om met plannen te komen. In de notitie wordt onder andere ruimte geboden voor het realiseren van nieuwe woonpercelen op "lege" plekken. Een randvoorwaarde die hieraan wordt gesteld is dat sprake moet zijn van een goede stedenbouwkundige opzet. Bij ontwikkelingen met meer dan 1 woning is een maatwerkbeoordeling nodig om eventuele effecten te kunnen afwegen. Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling zijn uitgangspunten geformuleerd wanneer sprake is van een goede stedenbouwkundige invulling.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de reactie geen aanleiding voor een aanpassing van het plan.

Reactie 3 en 4

Samenvatting reactie	Positief en geen opmerkingen
-----------------------------	------------------------------

Reactie 5

Samenvatting reactie	Verondersteld wordt dat het stuk gras voor de moestuinen een stuk reservegebied en zou de Gemeente voorlopig het achterste deel tot aan het kanaal de komende tijd gaan bebouwen? Deze plek is nog lang niet aan de beurt. Het is een mooi stukje natuur en zelfs historisch en dat is belangrijk en moeten we zien te behouden. Beantwoording Zie de beantwoording op reactie 2. Aanvullend hierop: Het gehele gebied is sinds 2006 in beeld als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Dit is niet gewijzigd. Er is geen vastgestelde volgorde wanneer deelgebieden worden ontwikkeld. Er is op dit moment alleen sprake van een plan voor de realisatie van 2 woonkavels. Voor de gronden om de locatie van de
-----------------------------	--

	ontwikkeling heen zijn geen op dit moment geen concrete ontwikkelingsplannen.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de reactie geen aanleiding voor een aanpassing van het plan.

Reactie 6

Samenvatting reactie	Tegen de plannen om het stuk tussen de oostergast en de gast te bebouwen. Beantwoording Zie de beantwoording op reactie 2.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de reactie geen aanleiding voor een aanpassing van het plan.

Reactie 7

Samenvatting reactie	Betreuren dat ondanks er nog voldoende bouw kavels zijn er op het enige resterende stukje historisch landschap in Zuidhorn nu al gebouwd moet worden. In de reactie wordt gesteld dat het gebied reservegebied heet Beantwoording Aangegeven wordt dat sprake is van een reservegebied. Deze aanname is mogelijk gebaseerd op de in maart 2006 vastgestelde "Structuurschets Zuidhorn Oostrand". In deze structuurschets is het gebied dat nu bekend staat als Tussen de Gasten aangeduid als "woningbouwgebied reserve". Hieruit blijkt dat het gebied in beeld was om in aanmerking te komen voor woningbouw ontwikkeling. Er zijn sinds 2006 diverse plannen geweest om (delen van) het gebied aangeduid als "reservegebied" te ontwikkelen. Hieruit kan worden afgeleid dat er geen vaste volgorde is wanneer deelgebieden worden ontwikkeld. Zie aanvullend de beantwoording op reactie 2 en 5.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de reactie geen aanleiding voor een aanpassing van het plan.

Reactie 8

--	--

Samenvatting reactie	Deel 1. In de reactie wordt aangegeven dat er 2 alternatieve mogelijkheden zijn voor het toevoegen van een seniorenwoning: 1. Een tijdelijke woning op het huisperceel Rijksstraatweg 11, zelfs zonder dat daarbij een procedure noodzakelijk is. 2. Een permanente woning op de uitleglocatie (zie uw plankaart met oranje aanduiding). Ook hiervoor is geen extra planologische procedure noodzakelijk. Beantwoording deel 1. Ad. 1 De initiatiefnemer heeft de gemeente niet gevraagd om een tijdelijke woning maar om een permanente woning. Ad. 2 De gemeente is gevraagd of zij mogelijkheden zien voor het realiseren van een extra woning bij Rijksstraatweg 11 te Zuidhorn. Naar aanleiding van dit verzoek zijn stedenbouwkundige uitgangspunten uitgewerkt. Het is een onjuiste aanname dat een permante woning op de uitleglocatie (het oranje gebied) zondermeer mogelijk is. Het is wel juist dat de uitleglocaties ook in beeld zijn voor woningbouw. De gemeente verzet zich ook niet tegen woningbouwontwikkelingen in dit gebied. Dit sluit niet uit dat de voorgenomen locatie voor de 2 woonkavels niet tot een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling voor woningbouw in aanmerking kan komen. Op basis van het woonplan Zuidhorn en Briltal valt de locatie in het zoekgebied voor woningbouwontwikkeling en staan we open voor woningbouw ontwikkeling in dit gebied. Bij een woningbouwontwikkeling moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundige invulling. Het voorliggende plan voldoet hieraan. Deel 2. Van de voorgestelde ontwikkeling wordt gevonden dat de inhoudelijke invulling en werkwijze in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, omdat: 3. Er voorbij wordt gegaan aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling waarbij inbreiden voor uitbreiden gaat; 4. Aangenomen wordt dat al begonnen is met de vorming van lintbebouwing (gele gebied) door de bouw van een woning aan het Aduard 825 pad. De bouw van een woning in een andere straat is een vreemd argument om te rechtvaardigen dat er sprake is lintbebouwing aan de Rijksstraatweg. 5. De gemeente in beginsel bereid is een Bopa procedure te starten zonder dat de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit door uw gemeenteraad zijn vastgesteld;
------------------------------------	---

6. De gemeente door de bouw van twee woningen naast nummer 13 de eigen visie voor het groene gebied naar de toekomst toe blokkeert.
7. Er voor de bewoners van nr 11 meerdere mogelijkheden zijn om hun wens voor een seniorenwoning voor de ouders te realiseren. Er is dus geen enkele reden om nu een visie op te stellen, laat staan een bopa procedure te starten;
8. Het argument dat er naast de vraag voor 1 woning, er nog een toegevoegd dient te worden om maatschappelijke meerwaarde te creëren, naar onze mening een vergezocht argument is.
9. Het argument dat er extra woningen moeten komen vanwege de Nationale prestatieafspraken die uw gemeente heeft gemaakt met de provincie en het Rijk wordt bedenkelijk gevonden; ook als er nog geen sprake is van een concreet plan kunt u de woningen die u in de toekomst kunt bouwen meetellen voor de provincie en het Rijk.

Beantwoording deel 2

Ad. 3

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is, waarbij tevens geldt dat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Gezien het feit dat het planvoornemen betrekking heeft op de bouw van slechts twee woningen mag er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en dat een ladderonderbouwing niet van toepassing is.

Ad.4

In de huidige aanwezige stedenbouwkundige structuur is lintbebouwing al aanwezig. In dit geval (maar) 3 woningen die op een regelmatige afstand van de weg zijn gelegen. De mogelijke ontwikkeling van Tussen de gasten en de deelgebieden van de Oostergast geven aanleiding om de lintstructuren te kunnen verstevigen. Uiteindelijk zou dit aan

de Rijkstraatweg ertoe kunnen leiden de lintstructuur en de beoogde lintbebouwing van Tussen de Gasten met elkaar te verbinden. Wanneer een verdere ontwikkeling op termijn niet aan de orde is blijft met het toevoegen van de 2 woonkavels sprake van een heldere stedenbouwkundige opzet.

Eventuele bebouwing aan het Van Starkenborghkanaal wordt meegenomen in de stedenbouwkundige verantwoording bij de analyse van het gebied en mogelijke invulling van het gebied. De bestaande bebouwing aan zowel de Rijkstraatweg als langs het kanaal geven aanleiding om vanuit een stedenbouwkundige benadering dit beoordelen als een (beginnende) lintstructuur. Een voortzetting van een vergelijkbare lintstructuur wordt vanuit een goede stedenbouwkundige opzet passend gevonden. Daarnaast versterkt het toevoegen van deze twee woonpercelen aanwezige lintstructuur van de Rijkstraatweg.

Ad. 5

De beoogde ontwikkeling bestaat uit 2 woonkavels. De locatie ligt binnen de voorzieningenkern Zuidhorn.

Op grond van het Delegatiebesluit in combinatie met het raadsbesluit waarbij gevallen zijn aangewezen waarvoor het bindend advies recht geldt ([Delegatiebesluit gemeente Westerkwartier 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#), [GevalLEN aan te wijzen waarbij de raad bindend adviesrecht heeft bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit | Lokale wet- en regelgeving](#)) is de bevoegdheid voor het vaststellen van een omgevingsplan voor plannen kleiner dan 25 wooneenheden gedelegeerd aan het college.

Ad. 6

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt met de realisatie van 2 woonkavels naast Rijkstraatweg 13 rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het achterliggende gebied. In het document met de stedenbouwkundige uitgangspunten is dit gebied groen aangeduid.

Een invulling van dit gebied is op dit moment nog niet aan de orde. Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt blijft een goede invulling van het groene gebied op basis van de uitgangspunten mogelijk.

Ad. 7

Op basis van het verzoek voor een extra woning is vanuit stedenbouw een verkenning gemaakt. Uit deze verkenning komt naar voren dat van een meest optimale stedenbouwkundige invulling sprake is wanneer ingezet wordt op het versterken van de lintbebouwingsstructuur. Dit wordt mede ingegeven door een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het groene gebied. Omdat een ontwikkeling van dit gebied nog niet aan de orde is en wellicht nooit zal plaats vinden wordt dit meegenomen in de

	stedenbouwkundige beoordeling. Er moet ook sprake zijn van een goede stedenbouwkundige invulling als het groene gebied niet wordt ingevuld. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Ad. 8 Door het onderling ruilen van gronden kan er een betere stedenbouwkundige inpassing voor een woonkavel worden bereikt. Tevens ontstaat een mogelijkheid voor het realiseren van een extra woonkavel. Een extra woonkavel draagt bij aan een goede inpassing van de locatie. Daarnaast draagt een extra woonperceel bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. Ad. 9 De huidige woningbouw opgave van de gemeente is groot. Een volledige invulling van deze opgave op locaties is nog niet gevonden. De gemeente stelt voor elk woondorp een woonplan op waarin in samenspraak met inwoners locaties worden aangewezen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor woningbouw ontwikkeling. De gemeente nodigt hiermee eigenaren/initiatiefnemers uit om met woningbouwinitiatieven te komen. Het plan past binnen deze opgave. <i>Gelegenheidsplanologie</i> In de reactie wordt gesteld dat er sprake is van gelegenheidsplanologie en dat het college zijn bevoegdheid boven die van de gemeenteraad stelt. <i>Beantwoording gelegenheidsplanologie</i> Het gebied is beeld voor ontwikkeling naar woningbouw. Ieder verzoek dat bij de gemeente wordt ingediend wordt beoordeeld. Hierbij wordt een afweging gemaakt naar de planologische mogelijkheden. De gemeente heeft in onderhavig geval een planologische en stedenbouwkundige afweging gemaakt die aansluit op eventuele woningbouwontwikkeling in het gebied. Van gelegenheidsplanologie is hierom geen sprake De grondruil geeft een mogelijkheid om tot een betere ruimtelijke invulling van de locatie te komen.
Bijlagen	Ingekomen brief 16 maart 2025
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de reactie geen aanleiding voor een aanpassing van het plan.
Voorgestelde wijziging	-

