

Titel **Vaststellen TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten**

Zaaknummer **1969115031**

Openbaar **Ja**

Portefeuillehouder **H. Haze**

➤ Samenvatting

De raad besluit om in te stemmen met de beantwoording op de zienswijzen en het ontwerp-TAM-omgevingsplan Tussen de Gasten gewijzigd vast te stellen. Dit is nodig om de realisatie van 52 woningen, waaronder 20 sociale huurwoningen, 16 betaalbare koopwoningen en twee kinderopvanglocaties mogelijk te maken.

1 Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording op de zienswijze overeenkomstig de Nota van zienswijze TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 AD Tussen de Gasten Zuidhorn;
2. Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten gewijzigd vast te stellen met IMRO-code: NL.IMRO.1969.TPZU25UITB01-VA01.

2 Inleiding

Het project Tussen de Gasten in Zuidhorn voorziet in de bouw van 52 woningen en twee kinderopvanglocaties. Het huidige tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier biedt hiervoor geen juridische grondslag. Het voorliggende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD creëert het juridisch-planologisch kader dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

3 Beoogd effect

Met dit plan wordt bijgedragen aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie om tot 2030 circa 2.400 nieuwbouwwoningen te realiseren in diverse segmenten. Het project levert een concrete toevoeging van 52 woningen (20 sociale huurwoningen, 16 betaalbare koopwoningen, 14 vrijstaande woningen en twee vrijstaande woningen geschakeld met de garage) en twee maatschappelijke voorzieningen aan de woningvoorraad en sociale infrastructuur van de gemeente.

4 Argumenten

- 1.1 *De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en hebben tot twee concrete planwijzigingen geleid*
De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en afgewogen in de Nota van zienswijzen. De nota maakt inzichtelijk hoe belangen van omwonenden zijn meegewogen, welke punten aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan en waarom andere



verzoeken niet zijn overgenomen. Daarbij is specifiek ingegaan op de thema's verkeersveiligheid, parkeerdruk, maatschappelijke functies, leefklimaat, en de intentieverklaring uit 2018. Uit de beoordeling kwamen twee inhoudelijke aandachtspunten naar voren die tot planwijzigingen hebben geleid:

- Een aanvullende toelichting in hoofdstuk 6 over hoe invulling is gegeven aan de intentieverklaring (2018). Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het verzoek van omwonenden om transparant te maken hoe onderdelen uit de intentieverklaring zich verhouden tot de huidige planopzet.
- In samenspraak met de beoogde kinderdagopvang wordt het buitenspelen aan de zijde van De Nieuwe Gast uitgesloten, dit om te voorkomen dat spiegeluid en zichtbewegingen op deze zijde leiden tot aantasting van geluid- en privacygevoelig woongebruik. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een herhaald knelpunt in de zienswijzen.

1.2 Actualisatie en kwaliteitsverbetering van het plan

De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan, zowel inhoudelijk als in de toegelichte motivering. De aanpassingen vergroten de duidelijkheid van het plan, versterken de ruimtelijke onderbouwing en maken voor derden beter inzichtelijk welke keuzes zijn gemaakt. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan vergroot en is de juridische zekerheid verder versterkt.

1.3 Vast onderdeel van de besluitvormingsprocedure

Instemming met de Nota van zienswijzen is een verplichte stap voorafgaand aan het voorleggen van het (gewijzigde) ontwerp-omgevingsplan aan de gemeenteraad. Uw raad dient eerst expliciet in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zodat deze onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

2.1 Het realiseren van 52 woningen in Zuidhorn past in het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling draagt bij aan meerdere beleidskaders:

- Omgevingsvisie Westerkwartier: hierin is vastgelegd dat de gemeente inzet op versterking van de woonkwaliteit en een aantrekkelijk, niet-stedelijk woonmilieu. De herontwikkeling van de locatie past bij de ambitie om een hoogwaardige woonomgeving te realiseren met aandacht voor groen, water en leefbaarheid.
- Woonvisie Westerkwartier 2020–2025: hierin is de woningbouwopgave voor de periode tot 2030 opgenomen. De toevoeging van 52 woningen levert een aantoonbare bijdrage aan de gemeentelijke bouwopgave en sluit aan bij de behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen.
- Dorpswoonplan Zuidhorn-Brilt: de programmering van deze locatie ondersteunt de behoefte aan woningen in Zuidhorn en draagt bij aan diversiteit van het woningaanbod.

2.2 Alle noodzakelijke onderzoeken en adviezen zijn uitgevoerd

- Archeologie
Het volledige plangebied is archeologisch onderzocht. Nadat uit bureau- en veldonderzoek bleek dat sprake was van behoudenswaardige resten uit verschillende perioden, is in 2025 het hele gebied opgegraven. Hiermee is voldaan aan de verplichtingen uit de Erfgoedwet en is de archeologische situatie volledig in beeld gebracht.



- Ecologie
Omdat in het gebied voortplantingswater en landbiotoop van de poelkikker aanwezig is, is in 2024 een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit verleend door de provincie Groningen. Het daarbij behorende activiteitenplan bevat mitigerende en compenserende maatregelen die tijdens de uitvoering worden toegepast.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
In de motivatie die hoort bij het TAM-omgevingsplan is onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is de zogenaamde ETFAL-toets. In de motivering van het omgevingsplan, zie bijlage 3, wordt hier uitgebreid op ingegaan. Er spelen op deze locatie, naast de eerder genoemde onderwerpen, geen aanvullende aandachtspunten die zich verzetten tegen het plan.
- Afstemming
Er is overleg gevoerd met de provincie Groningen, waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen. Deze partijen hebben aangegeven dat eerder gemaakte opmerkingen goed zijn verwerkt. Daarmee bestaan er geen bezwaren die de vaststelling van het plan in de weg staan.

2.3 Wettelijk vervolg op zienswijze procedure

Het voorleggen van het gewijzigde TAM-omgevingsplan aan uw raad is de vervolgstap in de wettelijke procedure. Met de vaststelling van het omgevingsplan wordt de planologische basis gelegd voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Zonder dit besluit kan het vervolgproces (waaronder vergunningverlening en realisatie) geen doorgang vinden.

5 Kanttekeningen

1.1 Mogelijke resterende bezwaren van omwonenden

Ondanks een intensief participatieproces zijn niet alle omwonenden het eens met de plannen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Inhoudelijk zijn deze zorgvuldig beoordeeld en afgewogen. Op basis van de zienswijzen is het TAM-omgevingsplan op twee punten aanpast. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er zienswijzen zijn ingediend is het aannemelijk dat omwonenden hiervan gebruikmaken.

2.1 De uitkomst van de planologische procedure is onzeker

Zoals bij alle omgevingsplanprocedures onder de Omgevingswet geldt dat beroep bij de Raad van State de uiteindelijke uitkomst onzeker maakt. Het plan voldoet aan de geldende regelgeving en is voorzien van alle vereiste onderzoeken en adviezen. Daarmee wordt de kans op een geslaagd beroep beperkt, maar niet uitgesloten.

2.2 Beroep bij de Raad van State levert vertraging op

Een beroepsprocedure bij de Raad van State brengt mogelijk aanzienlijke vertraging met zich mee. De gemiddelde doorlooptijd bedraagt momenteel circa anderhalf jaar. Dit heeft direct effect op de fasering en realisatie van de woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in het gebied.



6 Financiën

Voor Tussen de Gasten is al een bestaande grondexploitatie door uw raad vastgesteld. Deze is in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 herzien naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan van 16 juli 2024, met een tekort van € 1.039.000,-. Voor het afdekken van dit tekort is al een voorziening opgenomen. Het voorliggende plan wijkt hiervan slechts beperkt af, de financiële gevolgen van de stedenbouwkundige wijzigingen zijn minimaal. Bij het opstellen van de MPG 2026 zal een inhoudelijke herziening plaatsvinden. Dit project maakt onderdeel uit van de op provinciaal niveau ingediende subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (Wbi).

7 Communicatie

De vaststelling van het ontwerp-TAM-omgevingsplan wordt aangekondigd in het Gemeenteblad. Het TAM-omgevingsplan wordt ook gepubliceerd op omgevingsloket/regels op de kaart. Degenen die zich hebben aangemeld op de attenderingsservice krijgen een melding. Ook zijn de stukken tijdens openingsuren in te zien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in Zuidhorn.

8 Participatie

Participatie met omwonenden

Op 17 september 2024 is met direct omwonenden het stedenbouwkundig plan voor Tussen de Gasten besproken. Naar aanleiding daarvan ontving de gemeente een brief met zorgen. Met de betrokken bewoners zijn daarop meerdere verdiepende overleggen gevoerd over onder meer verkeer en parkeren ten behoeve van de beoogde kinderdagopvang, de positionering van de beoogde kinderdagopvang, visualisatie van de plannen, de intentieverklaring en planschade.

Op basis van de opgehaalde aandachtspunten is besloten de eerder beoogde parkeerplaats aan de zijde van De Nieuwe Gast te laten vervallen en te kiezen voor één centrale parkeerplaats aan de zijde van de Rijksstraatweg voor beide voorziene kinderdagopvanglocaties. In het laatste overleg gaven bewoners aan dit een passende oplossing te vinden. Deze keuze is vastgelegd in het stedenbouwkundig kader en door vertaald in het TAM-omgevingsplan.

Inloopbijeenkomst

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026 ter inzage gelegen. Op 6 januari 2026 was in het gemeentehuis van Zuidhorn een inloopbijeenkomst. Diverse omwonenden en geïnteresseerden hebben deze bijeenkomst bezocht. Tijdens de bijeenkomst zijn geen bezwaren tegen het plan geuit.

9 Vervolg

Uw raad is bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State

10 Bijlagen

1. Nota van zienswijze TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 AD Tussen de Gasten Zuidhorn
2. Zienswijzen geanonimiseerd
3. Ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten, motivering



4. Ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten, regels
5. Ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten, verbeelding
6. Ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten, bijlagen
7. Ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten, bijlagen bij de regels

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: Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten van 26 maart 2026,

Besluit het volgende:

1. In te stemmen met de beantwoording op de zienswijze overeenkomstig de Nota van zienswijze TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 AD Tussen de Gasten Zuidhorn;
2. Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AD Tussen de Gasten gewijzigd vast te stellen met IMRO-code: NL.IMRO.1969.TPZU25UITB01-VA01.

Aangenomen in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westerkwartier op 27 mei 2026.

Ard van der Tuuk
Burgemeester

Onno de Vries
Griffier