

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

[Contactpersoon](#)
M. van Schoonhoven

[Kenmerk](#)
1969165469

[Zuidhorn](#)
11 juni 2024

[Onderwerp](#)

Definitief woonplan Zuidhorn/Briltal

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Zuidhorn/Briltal (**bijlage 1**). Het opstellen van de woonplannen is een uitwerking van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Hierin staat aangegeven dat de gemeente voor alle dorpen een woonplan zal maken. In elk dorp moet er een positief toekomstperspectief zijn daar waar het gaat om het 'wonen'. Het gaat daarbij om de mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe woningen en om te zorgen voor een goede basiskwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Een woonplan moet inzicht geven in de volgende onderwerpen:

- De kwantitatieve woonbehoefte (aantallen);
- De kwalitatieve woonbehoefte (type woning, voor wie);
- Eventuele knelpunten in de bestaande woningvoorraad;
- Inzage in potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw.

Het opstellen van 41 woonplannen is een omvangrijke klus. In 2022 is gestart met de woonplannen voor de eerste tien dorpen. Dit zijn de dorpen Aduard, Boerakker, Briltal, De Wilp, Grijpskerk, Leek, Oldehove, Oostwold, Tolbert en Zuidhorn. Hierbij zijn de woonplannen voor Leek & Tolbert en die voor Zuidhorn & Briltal samengevoegd tot één woonplan. In 2023 zijn daar zes woonplannen aan toegevoegd voor de dorpen Noordhorn, Ezinge, Oldekerk/Niekerk/Faan, Grootegast, Marum en Zevenhuizen.

Het Woonplan voor Zuidhorn/Briltal

Voor Zuidhorn/Briltal wijst onderzoek op een behoefte van 500-700 extra woningen tot 2030. In de periode 2030-2040 gaat het om nog eens 250-600 woningen. De belangrijkste doelgroepen in Zuidhorn/Briltal zijn jongeren, ouderen en alleenstaanden/stellen. Zuidhorn voegde veel

gezinswoningen toe in de laatste jaren. Het regionale woningmarktonderzoek gaat uit van een gemengde programmering, waarbij vooral de Oostergast een gemengder programma nodig heeft. Naast de realisatie van nieuwe (koop)woningen is het verder zaak om de voorraad sociale huurwoningen op orde te brengen.

De focus ligt in Zuidhorn bij het verder ontwikkelen van de Oostergast en Tussen de Gasten. Daarna komt Oostergast-Oost aan bod. Ook wordt ingezet op de kleinschalige ontwikkelingen, zoals de haven van Brilt en het politiebureau. Deze locaties bieden nog onvoldoende woningen voor de vraag. Een uitbreiding is nog steeds noodzakelijk. De locaties die hiervoor in beeld zijn, kennen allemaal obstakels, waardoor er op voorhand geen logische locatie is aan te wijzen. Een nadere verkenning naar de locaties aan de west- en zuidzijde van Zuidhorn en het gebied ten noorden van het Van Starckenborghkanaal is noodzakelijk. Mocht de laatst genoemde locatie tot planvorming over gaan, wordt dit ook met de inwoners van Noordhorn overlegd.

Proces

Het woonplan wat er nu ligt is, is het resultaat van een uitgebreid proces. Gestart is met een zogenaamde *Maptionnaire*, een online enquête met digitale kaarten voor alle inwoners in de gemeente Westerkwartier. De inwoners konden antwoord geven op specifieke vragen zoals: waar ziet u graag woningbouw en waar juist niet? Wat voor woningen moeten worden gebouwd, hoeveel en voor wie? etc. Ook zijn er vragen gesteld over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefomgeving. De opgehaalde informatie is gebruikt als basis voor het verdere proces.

1^e dorpsavond

Eén van de uitgangspunten van het woonplan is dat het een plan moet zijn die recht doet aan de wensen en ideeën van de gemeente, de dorpsbewoners, de dorpsverenigingen, de woningbouwcorporatie en de huurdersvertegenwoordigers. Om deze partijen verder te betrekken bij het woonplan is er (in vervolg op de Maptionnaire) een bijeenkomst georganiseerd in Aduard. De opzet van de eerste bijeenkomst was om met een compacte groep om tafel te gaan met als doel de resultaten van de enquête te duiden met meer specifieke lokale kennis. De groep bestond uit vertegenwoordigers van de gemeente, de corporatie, het huurdersplatform, de dorpsvereniging en een aantal inwoners die bij de enquête hadden aangegeven mee te willen denken over het woonplan. In hoofdlijn bestond deze bijeenkomst uit:

- 1) Het delen van de uitkomsten van de Maptionnaire van het betreffende dorp met de aanwezigen;
- 2) Het beter begrijpen en het aanvullen van de uitkomsten van de enquête door het gesprek hierover met elkaar te voeren. Met de bewoners de vragen *wat, waar en voor wie* verder aanscherpen;
- 3) Het (op)halen van ideeën, beelden en voorkeuren vanuit het dorp aan de hand van kaartmateriaal, post-its en woningen op schaal.

De resultaten van deze dorpsbijeenkomsten zijn vervolgens als input gebruikt bij integrale werksessies met professionals van de gemeente en de corporatie.

Integrale werksessie

Parallel en volgend op de dorpenavonden zijn er interne werksessies georganiseerd waarbij met meerdere vakdisciplines vanuit de gemeentelijke organisatie (groen, buitengebied, stedenbouw, verkeer, water, grondzaken, duurzaamheid, etc) is gekeken naar de opgave, de diverse beleidsstukken, de kansen en eventuele no-go's. Ook de woningcorporatie was bij deze werksessie aanwezig. Het resultaat van deze werksessies is meegenomen bij het opstellen van het eerste concept woonplan.

Integrale beoordeling concept Woonplan

Op basis van de Maptionnaire, de gesprekken in de dorpen, de eerste integrale werksessie en actuele gemeentelijke beleidsstukken, is een eerste concept woonplan opgesteld. Het concept is vervolgens verspreid onder de deelnemers van de integrale werksessie met het verzoek om deze te voorzien van aanvullingen/aanpassingen en opmerkingen.

Eindconcept woonplan Zuidhorn/Briltal voorgelegd in het dorp

De hiervoor geschetste brede aanpak heeft geresulteerd in een concept woonplan voor Zuidhorn/Briltal. Na behandeling van in het college is het concept woonplan middels een tweede dorpsbijeenkomst voorgelegd en besproken met de inwoners uit Zuidhorn/Briltal. Bij deze bijeenkomst kon een ieder die dat wilde aanschuiven en reageren op het woonplan. Tijdens de drukbezochte bijeenkomst op 10 oktober 2023 werd duidelijk dat het onderwerp 'dorpswoonplan' enorm leeft bij een groot deel van de inwoners en zeker ook bij de inwoners van Noordhorn. Vooral omdat er in het conceptplan een overzicht staat van een aantal locaties die potentie hebben als woningbouwlocatie. Dit gaf veel vragen, vooral van inwoners die nu in de buurt van één van de betreffende locaties wonen. Wat veel ophef veroorzaakte, was de locatie over het Van Starkenborghkanaal. Dit gebied hoort bij Noordhorn en is in het concept woonplan van Zuidhorn opgenomen zonder inbreng van Noordhorn. Tijdens de bijeenkomst is uitvoerig gesproken over het woonplan, eerst plenair, later individueel. Op de avond is duidelijk aangegeven dat het ging om een conceptversie en dat wanneer er uit deze tweede dorpsbijeenkomst nog belangrijke punten naar voren kwamen, deze in het definitieve woonplan worden verwerkt. Er werd veelvuldig gesproken over de potentiële locaties die in het concept-woonplan zijn benoemd en waarom deze wel of niet geschikt zijn. Er is ook toegezegd om Noordhorn te betrekken bij een eventuele ontwikkeling van de locatie over het Van Starkenborghkanaal en om bij het opstellen van het woonplan van Noordhorn hier ook over te spreken. Inmiddels is dat proces gestart en is de eerste dorpsavond daar ook geweest. Om ervoor te zorgen dat alle reacties en aandachtspunten worden meegewogen bij opstellen van het definitieve woonplan, kon een ieder een schriftelijke reactie indienen tot en met 20 november 2023.

Negen reacties op het concept woonplan

Door het aantal reacties, waarbij het meermalen voorkomt dat de strekking van de reacties gelijklopend is, is er voor gekozen om de beantwoording van de gelijklopende reacties te

bundelen. De beantwoording van de reacties staat in **bijlage 3**. Bij de beantwoording wordt ook aangegeven of het woonplan is aangepast.

Op hoofdlijnen zijn dit de reacties:

- De wens is om locaties binnen de rondweg niet te onderzoeken als woningbouwlocaties, omdat daarmee de cultuurhistorisch waardevolle inversierug minder zichtbaar en beleefbaar wordt.
- Daarnaast zijn er bezwaren van inwoners die nu aan de dorpsrand van Oostergast wonen en vrij uitzicht is toegezegd en daarnaast ook strengere eisen ten aanzien van beeldkwaliteit hebben gehad bij de bouw van hun woning.
- Ook de locatie ten noorden van het Van Starkenborghkanaal zorgt voor veel bezwaar. Dit gebied wat bij Noordhorn hoort, zou open blijven is met de provincie Groningen afgesproken.
- Er worden zorgen geuit over de verkeerssituatie, zeker als er nog meer woningen bij komen.
- Tenslotte zijn er bezwaren over het proces. Dat er onvoldoende mogelijkheden zijn geweest om te participeren.

De reacties zijn beoordeeld en hebben ertoe geleid dat het woonplan op een aantal punten is bijgesteld.

Aanpassingen woonplan

De reacties zijn beoordeeld en hebben ertoe geleid dat het woonplan op een aantal punten is bijgesteld. De aanpassingen hebben betrekking op:

- * De locaties ten zuiden en westen van Zuidhorn en de locatie ten noorden van het Van Starkenborghkanaal hebben de aanduiding 'op langere termijn verkennen of verder uitbreiden mogelijk te maken is'. Voor al deze locaties zijn er veel obstakels vanuit water en bodem, natuur, cultuurhistorie, landschap en afspraken met de provincie Groningen. Vanwege de grote woningbouwopgave in Zuidhorn/Brilt en onvoldoende beschikbare ruimte in de andere locaties, moet er nog een nader onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid van deze locaties;
- * De lijst met bestaande plannen is geactualiseerd.



Aanvullende informatie

Het traject om te komen tot woonplannen voor 41 dorpen geeft gaandeweg het proces ook nieuwe en meer informatie en inzichten die mee (kunnen) spelen bij het beoordelen van een locatie. Het gaat hierbij om informatie die betrekking heeft op bodem & water (kamerbrief bodem en water sturend en informatie van het waterschap Noorderzijlvest) en om provinciale bepalingen die gaan over de houtsingelhoofdstructuur en het weidevogelgebied (zie ook **bijlage 4**). Bij de start van het project 'woonplannen' was het de bedoeling om pas na het vaststellen van

een woonplan de relevante (ruimtelijke) aspecten te gaan verkennen waaronder in ieder geval ook de houtsingelhoofdstructuur, het weidevogelgebied en de geschiktheid ten aanzien van bodem en het water.

Voor wat betreft het woonplan voor Zuidhorn/Briltel heeft de aanvullende informatie over bodem & water, houtsingelhoofdstructuur en weidevogelgebied geen nieuwe of aanvullende motiveringen opgeleverd om de kleur van een locatie aan te passen. Voor alle duidelijkheid, naast de hierboven genoemde drie aspecten zijn nog veel meer aspecten (flora & fauna, externe veiligheid, archeologie, diverse beleidsvelden van de provincie, houding grondeigenaren, etc. etc.) die bij de nadere verkenning van een locatie nog wel onderzocht moeten worden.

Het woonplan voor Zuidhorn/Briltel is het vierde woonplan wat is afgerond, de woonplannen voor Grijpskerk, Leek/Tolbert, Oldehove, Oostwold, Noordhorn, Ezinge, Oldekerk/Niekerk/Faan, Zevenhuizen, Grootegast en Marum worden de komende maanden afgerond. Deze zullen wij vervolgens ook richting uw raad brengen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris