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

Contactpersoon
M. Bakema

Kenmerk
1969115031

Zuidhorn
14 februari 2023

Onderwerp
Ontwikkeling project Tussen de Gasten in Zuidhorn

Geachte leden van de raad,

Tussen de Gasten kent een lange geschiedenis. Het project is begonnen als een zeer innovatieve woonwijk die organisch ontwikkeld zou worden middels clusters. Voor het gehele gebied is in 2015 een concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld door Felixx. Dit concept kende onvoldoende draagvlak en is niet vastgesteld. Libau heeft vervolgens in samenwerking met verschillende partijen in een co-creatief proces een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie is ook niet vastgesteld. Wel is een intentieverklaring met omwonenden gesloten waarin uitgangspunten en ambities zijn opgenomen voor de ontwikkeling van Tussen de Gasten.

In 2019 heeft het toenmalig college besloten om het programma te wijzigen. Er is gekozen voor een meer traditionele ontwikkeling van het gebied die zich beperkt tot de gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

In 2021 is op verzoek van twee kinderdagopvang organisaties onderzocht of in het project ook ruimte was voor de vestiging van twee opvanglocaties. Op 21 juni 2021 heeft het toenmalige college besloten om een deel van het te ontwikkelen gebied in Tussen de Gasten een maatschappelijke invulling te geven.

Omdat het nog lastig bleek om de gewenste programma's van de kinderdagopvang organisaties te realiseren, is het ontwerp meermalen aangepast en is onderzocht of er nog meer ruimte gegenereerd kon worden (zonder dat dit teveel te koste van de exploitatie zou gaan). Dit is uiteindelijk gelukt. Naast een maatschappelijk deel worden 16 vrijstaande woningen, 6 huurwoningen, 4 goedkope koop en 4 tweekappers in het plan voorzien.

In 2022 zijn we aan de slag gegaan met het opstellen van een bestemmingsplan. Voor diverse verplichte onderzoeken is eerst een quickscan uitgevoerd. Ten aanzien van archeologie, bodem en verkeer bleek dat nader onderzoek nodig was. Deze onderzoeken zijn eind 2022 uitgezet.

Archeologisch onderzoek

Naar aanleiding van een in 2018 opgestelde archeologische quickscan is op 7 oktober 2022 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Het advies naar aanleiding van dit onderzoek is om, in verband met aanwijzingen voor een archeologische vindplaats, het gehele plangebied nader te onderzoeken met behulp van proefsleuven.

Dit onderzoek is in januari 2023 uitgevoerd. Eind januari hebben we de voorlopige resultaten van de proefsleuven ontvangen. De bodem in het gebied is redelijk gaaf, waardoor archeologische waarden goed bewaard zijn gebleven. In het gebied zijn vindplaatsen uit meerdere periodes aanwezig. Omdat de vindplaatsen in het plangebied veel kunnen toevoegen aan de kennis en oorsprong van Zuidhorn en omgeving wordt geadviseerd de grond zoveel mogelijk ongeroerd te laten (in situ bewaren). Indien dit niet mogelijk is, dient het gebied, voorafgaand aan bodemverstoringen, volledig archeologisch onderzocht te worden door middel van een definitieve opgraving.

Deze uitkomst betekent dat we de beoogde plannen niet zondermeer kunnen uitvoeren. We zullen goed moeten onderzoeken binnen welke randvoorwaarden wel gebouwd kan worden. Daarvoor hebben we de kennis en expertise van zowel de archeologen van de provincie Groningen als Steunpunt archeologie van Libau gevraagd.

Naast dat we rekening moeten houden met archeologische waarde in het gebied, zijn we nog in afwachting van zowel de uitkomsten van het bodemonderzoek als het verkeerskundig onderzoek. Deze uitkomsten kunnen mogelijk ook nog tot aanpassing van het plan leiden.

Als gevolg van het bovenstaande zal de doorlooptijd van het beoogde proces naar verwachting een half jaar opschuiven. Het ontwerp bestemmingsplan kan in procedure indien de beoogde ontwikkeling past binnen de uitkomsten van de diverse onderzoeken. We gaan er nu vanuit dat we het plan in het vierde kwartaal van dit jaar in procedure kunnen brengen.
Zodra dit het geval is, wordt u daarvan, middels de publicatie van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, op de hoogte gesteld.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester

E. Paré, loco-secretaris