

Onderwerp : Centrumvisie Zuidhorn als stedenbouwkundig toetsingskader
Zaaknummer : 196993596
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: wethouder H. Haze
Bijlage : Centrumvisie Zuidhorn (versie 2 mei 2023)

● **Voorgesteld besluit**

1. De Centrumvisie Zuidhorn (versie 2 mei 2023) vast te stellen als stedenbouwkundig toetsingskader voor woningbouwontwikkeling.

● **Aanleiding**

De afgelopen jaren zijn diverse verzoeken bij de gemeente binnengekomen om in het centrum van Zuidhorn ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit betreft vooral het toevoegen van woningen op winkels. Dit past binnen de Woonvisie, waaruit naar voren is gekomen dat in Zuidhorn een tekort is aan woningen voor ouderen en jongeren. Vanuit stedenbouw worden deze initiatieven positief beoordeeld, maar het bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor ontwikkelingen nu niet mogelijk zijn. Daarnaast komen vanuit de Detailhandelsvisie wensen naar voren voor verbeteringen in het centrum van Zuidhorn. Verder is in het door de raad vastgestelde Klimaatadaptatieplan het plein de Overtuinen aangewezen als icoonproject om hittestress en droogte tegen te gaan. Het icoonproject biedt ook kansen om aan de wensen van inwoners en ondernemers tegemoet te komen en het plein prettiger en leefbaarder te maken.

Dit alles vormt de aanleiding om in de breedte naar het centrum van Zuidhorn te kijken en een integrale visie te ontwikkelen. Deze visie kan dienen als toetsingskader voor het beoordelen van huidige en eventuele toekomstige ontwikkelwensen. Daarnaast biedt het mogelijkheden om de openbare ruimte in het centrum op onderdelen te verbeteren.

● **Inhoud Centrumvisie**

De focus in de visie is primair gericht op drie hoofddoelen:

1. Woningbouw: realiseren woningbouwopgave door het mogelijk maken van diverse woningbouwinitiatieven, die niet passen binnen het huidige conserverende bestemmingsplan;
2. Klimaatadaptatie: realiseren icoonproject klimaatadaptatie Overtuinen (tegengaan hittestress en droogte);
3. Groen: verbeteren beleving en gebruik van het centrum (wens bewoners en ondernemers).

Waar willen we naartoe?

De visie geeft een blik op de toekomst, waar willen we naartoe? Het eindbeeld laat een centrum zien, waarin de drie pleinen aangename verblijfsgebieden zijn, ingericht met fors groen. Groene oases in het midden van de pleinen, die zorgen voor

verkoeling, waar je kunt ontmoeten, beleven, bewegen of spelen. Waar je de seizoenen kunt volgen. De pleinen zijn op een duidelijke manier met elkaar verbonden, door middel van groen en/of kunsttoepassingen. Hier en daar is woningbouw toegevoegd, met respect voor bestaande bouwmassa's en cultuurhistorisch waardevolle deelgebieden. Het centrum voelt daardoor compacter, de pleinen zijn als het ware omarmd. De nieuwe inwoners beschikken over een plek in de parkeergarage. Verkeersdeelnemers volgen logische routes en voelen zich veilig.

- **Procedure woningbouwontwikkelingen**

In december 2022 hebben wij de visie vastgesteld. Wij waren van plan om deze te vertalen in een bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouwontwikkelingen. Onder de Omgevingswet bestaan echter geen wijzigingsplannen meer. Toen duidelijk werd dat de Omgevingswet ingaat per 1 januari 2024, is besloten om voor woningbouwontwikkelingen in het centrum te werken met vergunningen. Die vergunningen kunnen worden getoetst aan de Centrumvisie met een stedenbouwkundig toetsingskader, indien deze is vastgesteld door uw raad.

- **Inspraak en participatie**

In het voortraject zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd met de Zakenkring, marktkooplieden, Woon Advies Commissie, Historische Kring en Platform Toegankelijk Westerkwartier. Daarnaast is een openbare inloopbijeenkomst gehouden. Geconcludeerd kan worden dat de hoofdlijn van de Centrumvisie wordt ondersteund. Het zoeken van een goede alternatieve locatie voor de markt is onderdeel van de uitwerking.

De concept-Centrumvisie Zuidhorn heeft vanaf 23 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Diverse bewoners hebben de visie bekeken. Er is soms gevraagd om een toelichting of het beantwoorden van vragen. Daarnaast is er één mondelinge inspraakreactie ingediend. Deze heeft betrekking op het perceel Overtuinen 1. Het verzoek is om in het stedenbouwkundig toetsingskader dit perceel ook mee te nemen als locatie waar woningbouwontwikkelingen tot en met 3 bouwlagen zijn toegestaan.

Reactie

Het is niet wenselijk om op deze locatie nog een derde bouwlaag mogelijk te maken, omdat hiermee het plein Overtuinen ook op deze plek van een stevige wand wordt voorzien. De impact van drie volledige bouwlagen met een plat dak op het straat- en bebouwingsbeeld is groot en levert niet het beeld om de gewenste relatie te kunnen leggen tussen de Overtuinen en de Dorpsvenne. Een volume van drie bouwlagen op deze plek creëert juist een meer gesloten, introvert karakter van het plein. Dit heeft een negatieve invloed op het versterken van het centrumgebied. Bovendien is een bouwvolume van drie lagen op deze locatie onwenselijk ten opzichte van de lagere woonbebouwing aan de Burg. Kruisingalaan.



Links Overtuinen 1, rechts woonbebouwing aan de Burg. Kruisingalaan.

In het stedenbouwkundig toetsingskader (pag. 24) geeft de arcering aan dat op het perceel Overtuinen 1 de geldende bouwregels van toepassing zijn. Binnen de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan is het mogelijk om een groter bouwvolume in één bouwlaag met kap te realiseren. Onder de kap, in een tweede bouwlaag, kan een woonlaag worden gerealiseerd. Het toevoegen van extra woningen is wel in strijd met het bestemmingsplan. Onder gelijke uitgangspunten als voor de andere beoogde ontwikkellocaties zijn er echter geen bezwaren tegen het toevoegen van extra woningen. De Centrumvisie beperkt deze mogelijkheid niet. Voor het toevoegen van extra wooneenheden zal een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden.

Deze inspraakreactie leidt niet tot wijziging van de Centrumvisie. Hierover is de indiener van de inspraakreactie geïnformeerd. Wij stellen uw raad voor om de Centrumvisie Zuidhorn (versie 2 mei 2023, zie bijlage 1) vast te stellen als stedenbouwkundig toetsingskader voor woningbouwontwikkeling.

● Vervolgtraject

De vaststelling van de Centrumvisie als toetsingskader door uw raad is gericht op het mogelijk maken van woningbouwinitiatieven. In een separaat spoor wordt met het oog op de herinrichting van de openbare ruimte nog gewerkt aan een ontwerp en uitvoeringsplan incl. fasering en budgettering. Bij de uitwerking wordt wederom breed gecommuniceerd met belanghebbenden in het centrum.

● Financieel

In het Collegeuitvoeringsprogramma (CUP) wordt aangegeven welke middelen nodig zijn om uitvoering te geven aan de ambities en doelen uit het Coalitieakkoord en het CUP. Onder doel 2.1, Passend woningaanbod voor iedereen, wordt het realiseren van de woningbouwopgave uit de Centrumvisie Zuidhorn specifiek benoemd. De realisatie van de Centrumvisie betreft niet alleen de

woningbouwopgave, maar ook aanpassingen in de openbare ruimte (verplaatsen markt, aanbrengen groen, verbeteren verkeersveiligheid). Daarmee raakt de visie meerdere ambities en doelen uit het CUP, zoals Versterken leefbaarheid (doel 4.1), Ondernemers-vriendelijk klimaat (doel 3.1), Verbeteren infrastructuur (doel 2.5) en Meer gezonde jaren (doel 4.4).

Aan de hand van de nadere uitwerking van de visie in een ontwerp wordt bepaald welke middelen nodig zijn en waar dekking gevonden kan worden, binnen het CUP. Ook subsidiekansen worden nader onderzocht.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Bijlage:

Centrumvisie Zuidhorn (versie 2 mei 2023)

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023 tot vaststelling van de Centrumvisie Zuidhorn (nummer 196993596);

Besluit:

1. De Centrumvisie Zuidhorn (versie 2 mei 2023) vast te stellen als stedenbouwkundig toetsingskader voor woningbouwontwikkeling.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 11 oktober 2023

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. de Vries
Griffier