



OOSTERGAST-OOST, ZUIDHORN

RUIMTELIJKE ANALYSE

4 september 2025

RHO ADVISEURS

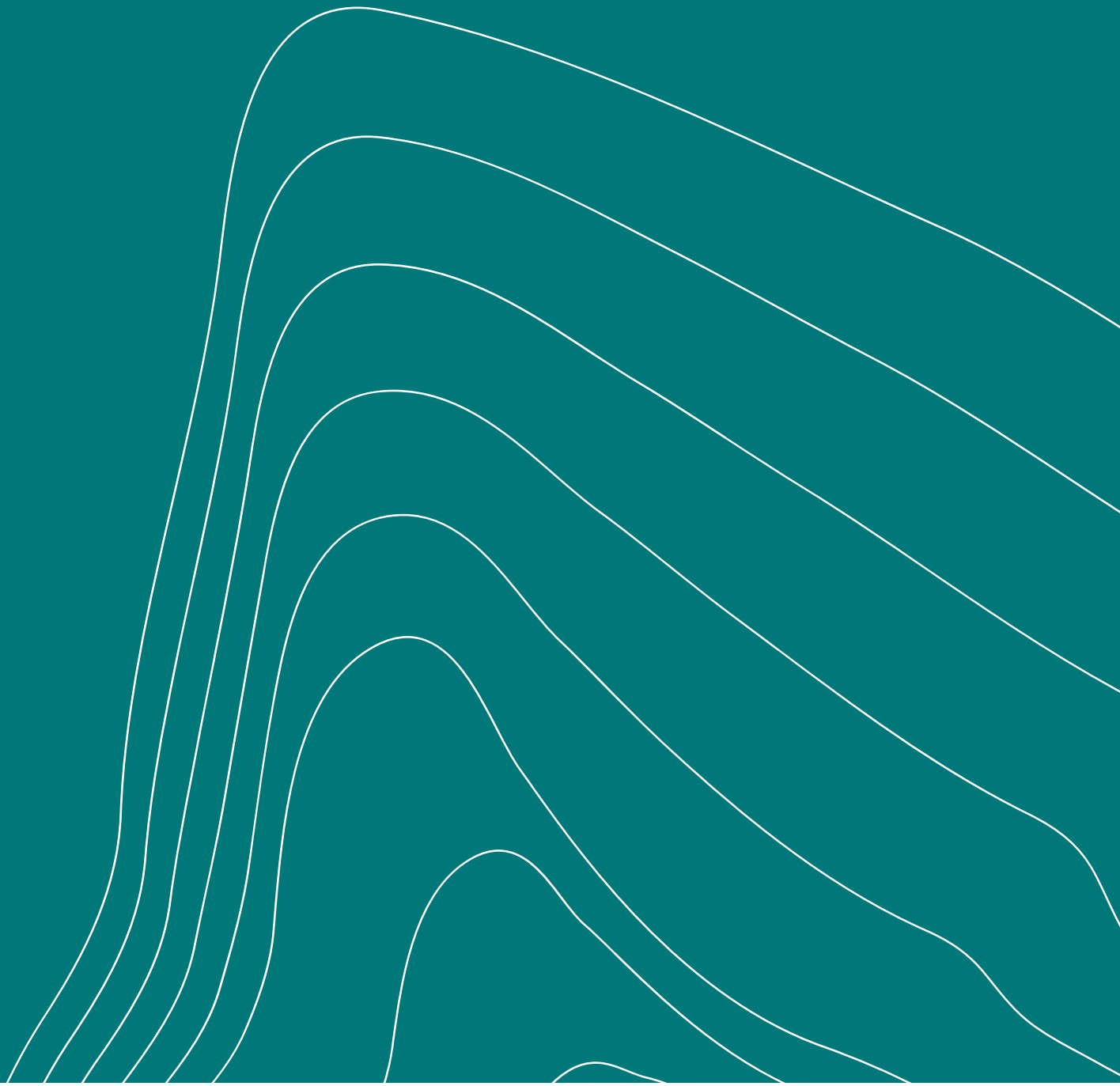
RHO ADVISEURS

DATUM: 4 september 2025

PROJECT: Omgevingsprogramma Oostergast-oost

OPDRACHTGEVER: Gemeente Zuidhorn

PROJECTLEIDER: Chris Tasma

A series of white, wavy, horizontal lines of varying thicknesses and curves, creating a sense of movement and depth against the teal background. The lines start from the left edge and flow towards the right, with some lines curving upwards and others downwards, creating a layered, topographical effect.



INHOUD

1	Inleiding	4
2	Plangebied	5
3	Ruimtelijke analyse	9
4	Uitgangspunten & kansen	21

INLEIDING



PERCELEN VOORKEURSRECHT

- Op een deel van het plangebied is de wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) gevestigd



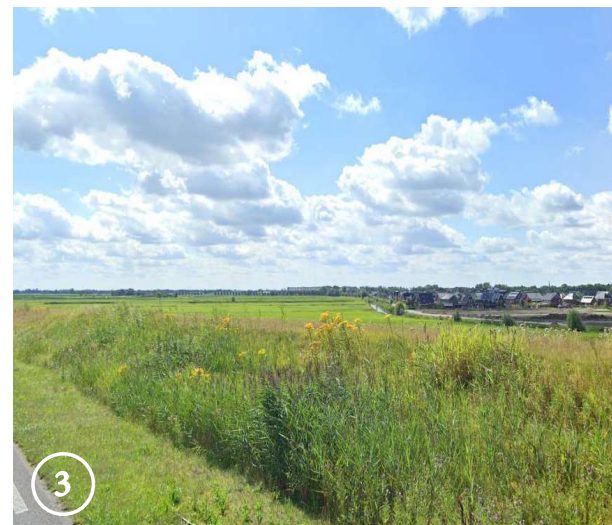
FOTO'S PLANGEBIED



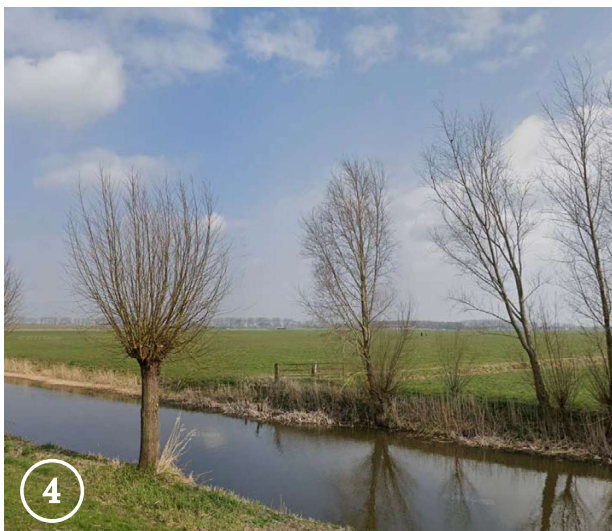
Plangebied vanuit rotonde N355/N980



Zicht op Noorderlicht vanuit N355



Zicht op plangebied vanuit talud N355



Knotwilgen en watergang aan de Zonstraat

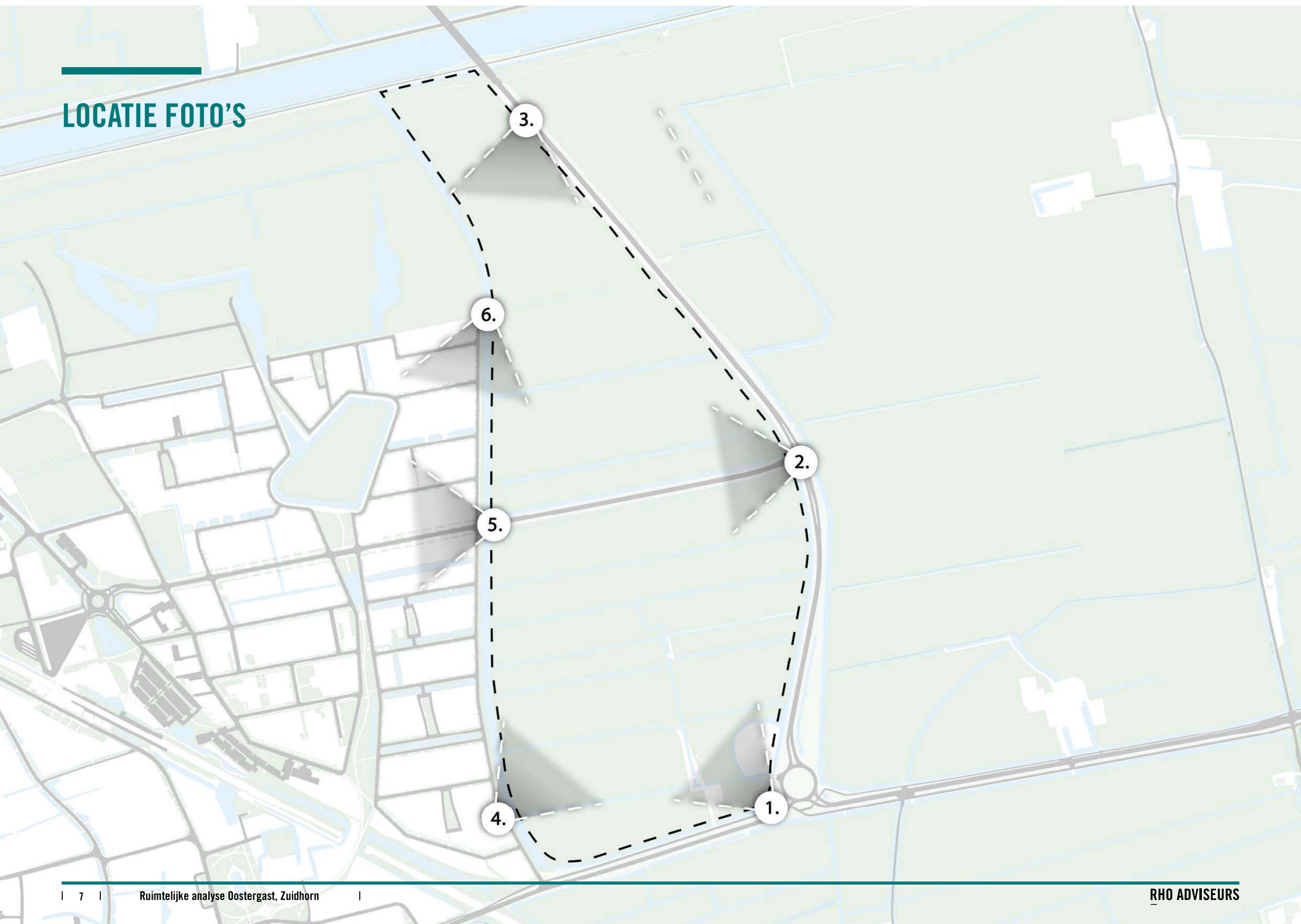


Zicht op Noorderlicht



Woningen aan de Spicastraat

LOCATIE FOTO'S



RUIMTELIJKE ANALYSE



OMGEVING ZUIDHORN

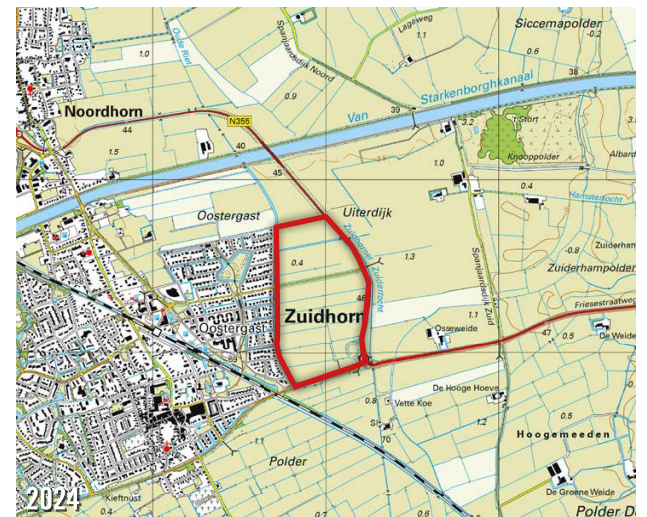
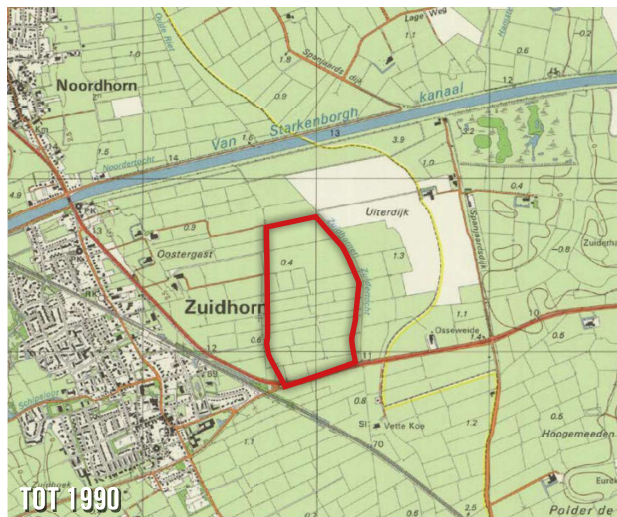
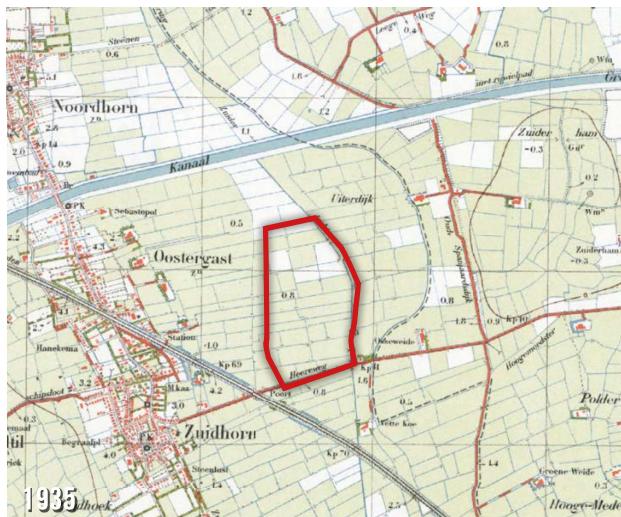


HISTORISCHE ONTWIKKELING

- Noord en Zuidhoorn lagen tot 1868 bij elkaar maar werden gescheiden door de aanleg van de spoorlijn en het kanaal
- De belangrijkste verkeersader door Zuidhoorn is in 1950 verlegd naar oosten. Uitbreidingen werd gerealiseerd in het westen.
- De watergang de Oude Riet is na 1990 verdwenen in het landschap
- De randweg werd opnieuw verlegd in 2008, hierdoor ligt de focus van uitbreiding op het oosten.



TOT 1849
Afbeelding 1: Kaartbeelden historische ontwikkeling, bron: topotijdreis.nl



KAW - PLAN VOOR ZUIDHORN

- Bandbreedte aantal woningen 293 tot 437

M2 Oostkant Oostergast

16,5 hectare netto

VRIJ 2^1 RIJ HOF APP TOT

B4 41 103 144 99 50 437
(Middel)grote locatie met grondgebonden
mixprogramma

VRIJ 2^1 RIJ HOF APP TOT

B4 83 103 58 50 0 293
(Middel)grote locatie met vooral
kavels



TELPRENT OOSTERGAST-OOST

- De telprent voor Oostergast-oost bevat circa 496 woningen

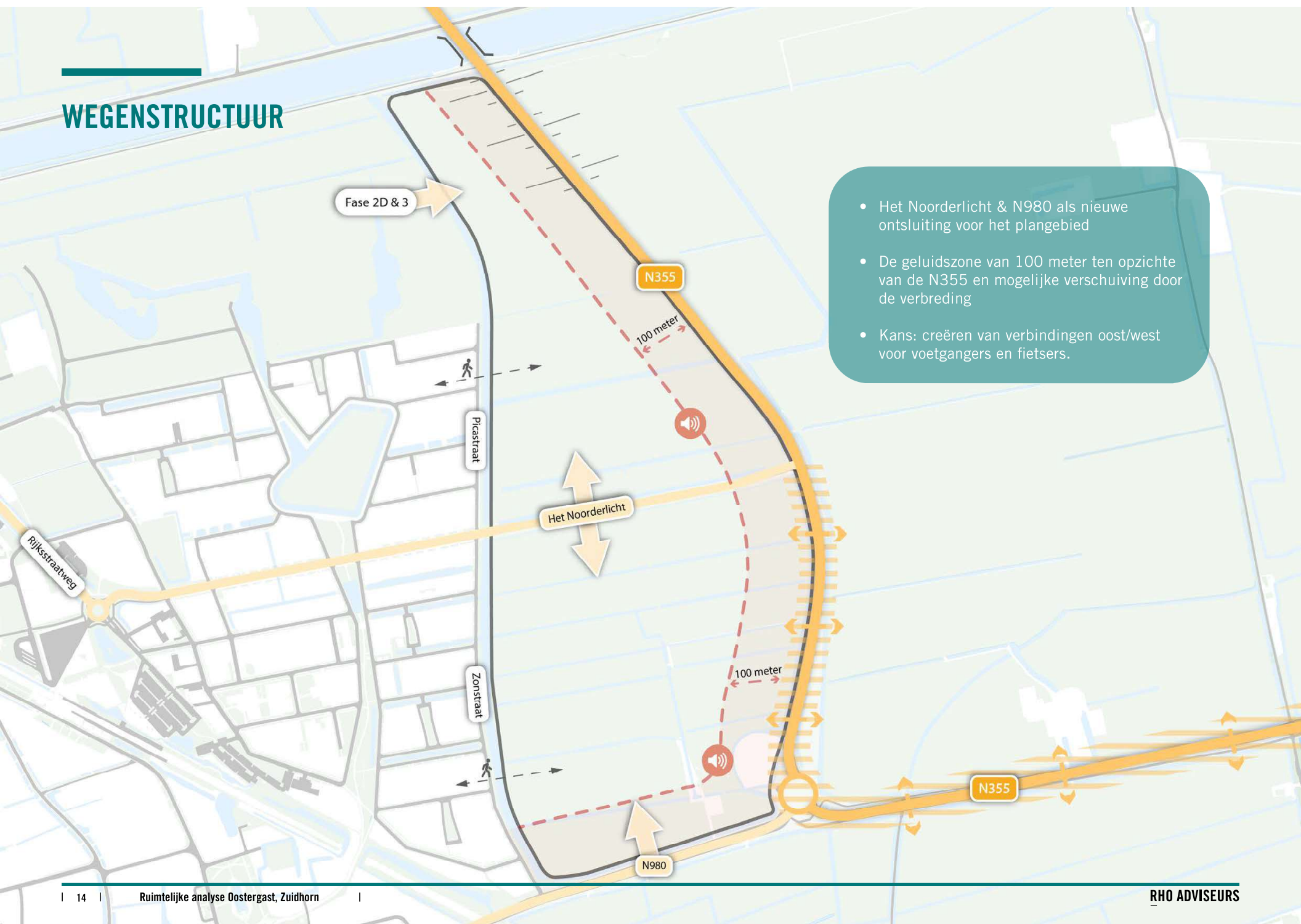


ONTWIKKELING OOSTERGAST-OOST

Fase 2D & 3

- Niet alleen woningbouw maar ook ontwikkeling van een nieuwe toegangsweg en een trafostation
- Trafostation inpassen in de ruimtelijke omgeving

WEGENSTRUCTUUR



- Het Noorderlicht & N980 als nieuwe ontsluiting voor het plangebied
- De geluidszone van 100 meter ten opzichte van de N355 en mogelijke verschuiving door de verbreding
- Kans: creëren van verbindingen oost/west voor voetgangers en fietsers.

GROEN & WATERSTRUCTUREN

Van Starckenborghkanaal

Zuidhorner

- Benutten van oost/west orientatie van waterstructuur
- Beperkte groenstructuur aan de westzijde aanwezig
- Kans: benutten bestaande groenstructuur en aanvullen met nieuwe structuren

Nieuwe structuren

Oost --> West georiënteerd

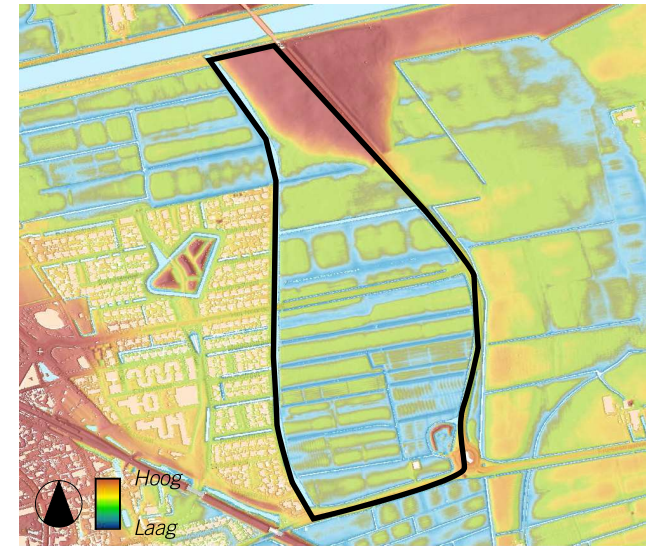
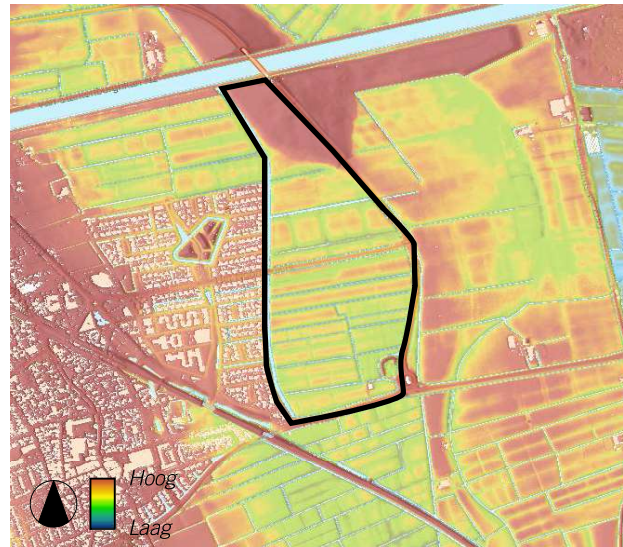
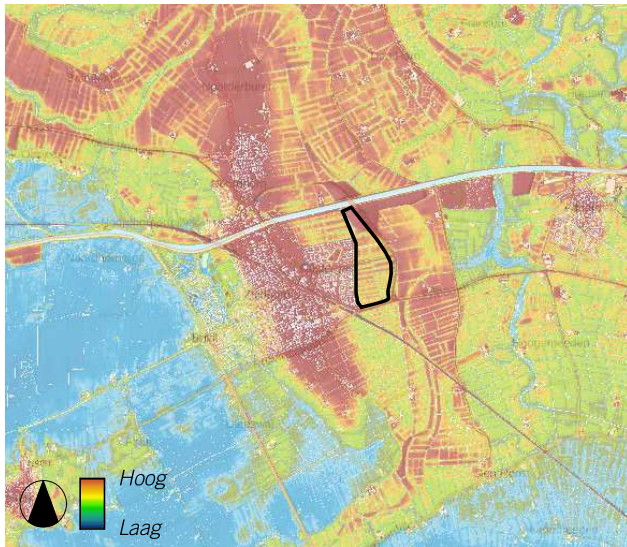
Zuidertoot

CREËREN NIEUWE DORPSRAND

- Het Noorderlicht als zichtlijn naar het openlandschap
- Creëren van een aantrekkelijke en nieuwe dorpsrand.
- Rekening houden met de woningen aan de huidige dorpsrand

Open landschap

HOOGTE KAARTEN



- Hoogte verschillen zijn beperkt, talud als monumentaal element
- Door hoogteverschillen zijn er een soort eilanden zichtbaar. Vergelijkbaar met fase 2D & 3 Oostergast.
- De Oude Riet die na 1990 is verdwenen in het landschap is nog wel terug te herkennen in de hoogtekaarten.

WATER & GELUIDOVERLAST



Bron: Klimaat-effectatlas - Waterdiepte bij intense neerslag

- Momenteel geen significante waterhinder
- Verharding/demping moet worden gecompenseerd



Bron: Atlasleefomgeving - Geluidoverlast wegverkeer

- Zonder maatregelen invloed van geluid plangebied

BODEM & GEOMORFOLOGIE



Kalkarme poldervaaggronden & Kalkrijke poldervaaggronden



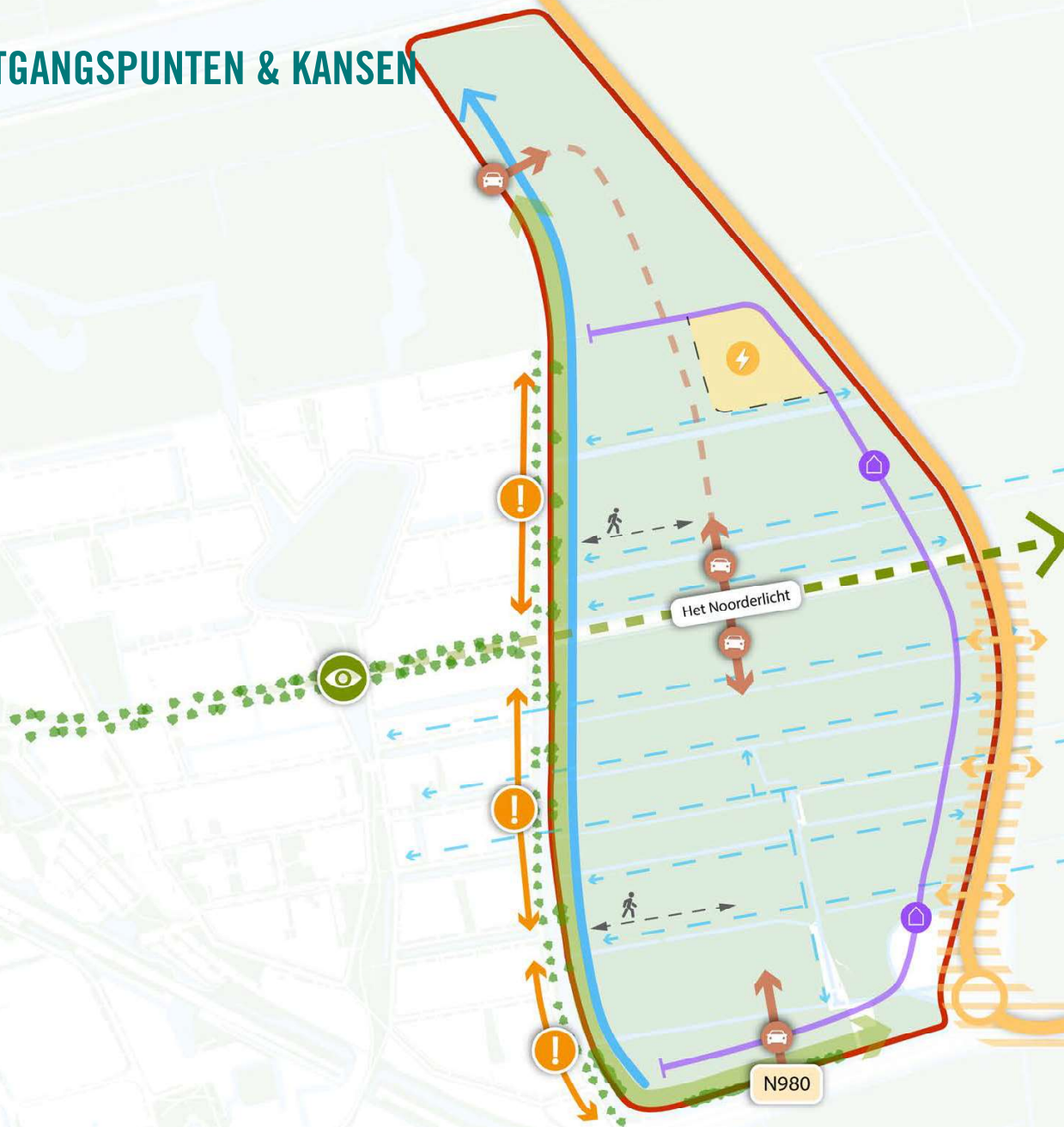
Zeeboezemvlakte & Getij-oeverwal

- Zuidhorn is op hoge zandgronden gebouwd, verdere uitbreidingen zijn op lagere gronden ontwikkeld.
- Het plangebied heeft dezelfde bodemtype en geomorfologie als Oostergast.

UITGANGSPUNTEN & KANSEN



UITGANGSPUNTEN & KANSEN



UITGANGSPUNTEN

KANSEN

- Creëren van verbindingen oost/west voor voetgangers en fietsers.
- Benutten van oost/west oriëntatie van waterstructuur
- Benutten bestaande groenstructuur en aanvullen met nieuwe structuren

RHO ADVISEURS

