

OMGEVINGSPROGRAMMA OOSTERGAST OOST ZUIDHORN

PARTICIPATIEVERSLAG MODELLENSTUDIE

01 Eilandenrijk



02 Centraal te Gast



03 Groningse sloten



Vastgesteld door Burgemeester en wethouders op 3 maart 2026

1. Aanleiding

1.1 Woningbehoefte

Het aantal nieuw te bouwen woningen in de kern Zuidhorn (inclusief Briltel) wordt tot 2030 geraamd op 500 tot 700 en voor de periode 2030-2040 op nog eens 250 tot 600 woningen. Hoewel inbreiding of herontwikkeling van locaties de voorkeur heeft boven uitbreiding, is uitbreiding nodig om in deze behoefte te kunnen voorzien. De locatie Oostergast Oost kan hierbij mogelijk een rol vervullen. In het op 6 juni 2024 vastgestelde Dorpswoonplan Zuidhorn-Briltel is daartoe de volgende concrete actie opgenomen: *'start met verkennen woningbouw Oostergast oost – alleen met uitbreiding kan Zuidhorn vooruit'*.

1.2 Voorkeursrecht

Gelet op de toekomstige woonfunctie die aan de gronden in de Oostergast Oost is toebedacht en de regierol die de gemeente bij een eventuele gebiedsontwikkeling wenst te vervullen, is op 13 december 2023 een voorkeursrecht gevestigd op acht percelen in het plangebied Oostergast Oost. Het voorkeursrecht is drie jaar geldig. Om het voorkeursrecht te bestendigen moet tijdig (vóór 13 december 2026) een opvolgend planologisch besluit worden genomen.

1.3 Omgevingsprogramma

Besloten is tot het opstellen een Omgevingsprogramma dat kaders biedt voor de ontwikkeling van het plangebied Oostergast Oost als woongebied én zorgt voor bestendiging van het op 13 december 2023 gevestigde voorkeursrecht. Het betreft hier een kaderstellend Omgevingsprogramma (artikel 3.4 Omgevingswet) met een zelfbindend karakter. Het Omgevingsprogramma biedt dus *geen* rechtstreekse basis voor het uitvoeren van activiteiten in het plangebied, zoals woningbouw. Hiertoe is te zijner tijd een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk. Het college is bevoegd tot vaststelling van het Omgevingsprogramma. De raad is bevoegd tot het vaststellen van het Omgevingsplan.

1.4 Participatie

Bij het vaststellen van een Omgevingsprogramma moet worden aangegeven hoe inwoners, burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Als een Omgevingsprogramma wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders wordt daarbij aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid (artikel 10.8 Omgevingsbesluit).

Doel, niveau en onderwerp van participatie

Om aan de wettelijke eisen invulling te geven en draagvlak te verwerven voor woningbouw in Oostergast Oost is op 7 oktober 2025 een participatieplan

vastgesteld (bijlage 1). Het participatieniveau is in dat plan bepaald op 'informer en raadplegen', waarbij belanghebbenden en andere geïnteresseerden:

- op de hoogte worden gesteld van het project en de mogelijkheid hebben om erop te reageren. Hun bijdragen leveren mogelijk waardevolle inzichten op die het besluitvormingsproces kunnen verrijken. De uiteindelijke beslissing daarover is aan het college van B&W;
- hun meningen, wensen, ideeën en zorgen kunnen delen met de gemeente. Deze input biedt de gemeente de kans om voorkeuren en suggesties te herkennen en mee te nemen in de beleidsontwikkeling, wanneer dat passend is. Het college van B&W kan autonoom beslissen of zij de voorkeuren, wensen/ideeën wil integreren in de besluitvorming.

Op basis van de (concept-) producten die in het planvormingsproces worden opgeleverd richt de participatie zich vooral op:

1. De **modellenstudie**. De modellen bieden inzicht in de bandbreedte aan ontwikkelingsmogelijkheden en worden globaal getoetst op financiële haalbaarheid.
2. Het **streefbeeld** voor de gebiedsontwikkeling. Aan de hand van de input uit de participatie op de modellenstudie wordt na bestuurlijke weging van de modellen een streefbeeld opgesteld, het zogenaamde voorkeursmodel.
3. Het na participatie aangepaste **voorkeursmodel**. In deze participatieronde wordt uitgelegd wat er met de input op het voorkeursmodel is gedaan en wat het eindresultaat is.

Het voorliggende verslag heeft betrekking op de participatie voor de modellenstudie (1).

2. Modellenstudie

2.1 Ruimtelijke analyse en modellen

Op basis van een ruimtelijke analyse (bijlage 2) van het plangebied Oostergast Oost zijn 3 modellen opgesteld. Deze modellen (bijlage 3) bieden vanuit verschillende invalshoeken inzicht in de wijze waarop woningbouw in Oostergast Oost plaats zou kunnen vinden.

2.2 Vormgeving participatie

Ruimtelijke analyse en modellen zijn gepresenteerd en toegelicht in een op 25 november 2025 in het gemeentehuis te Zuidhorn georganiseerde openbare inloopbijeenkomst. Van 18.30 - 20.30 uur is aan een ieder de mogelijkheid geboden om over de modellenstudie geïnformeerd te worden en daarover in

gesprek te gaan met medewerkers van de gemeente en Rho Adviseurs. Afbeeldingen van de daarbij gebruikte presentatie en informatiepanelen zijn bij dit verslag gevoegd ([bijlage 4](#)) en op 27 november 2025 beschikbaar gesteld via de projectwebsite <https://www.westerkwartier.nl/oostergast-oost>.

2.3 Uitnodiging stakeholders en andere belangstellenden

De in het participatieplan voor Oostergast Oost benoemde stakeholders zijn tijdig en gericht via e-mail en/of brief voor de inloopbijeenkomst uitgenodigd. Verder is de bijeenkomst aangekondigd via de gemeentelijke informatiepagina in de huis-aan-huis verspreide uitgave van 'De Streekkrant' van 11 november 2025 ([bijlage 5](#)) en via de gemeentelijke website <https://www.westerkwartier.nl/kom-naar-de-inloopbijeenkomst-over-mogelijke-woningbouw-oostergast-oost-in-zuidhorn> en social media (facebook).

2.4 Reacties op de modellenstudie

Tot en met 9 december 2025 kon eenieder zijn of haar reactie op de modellenstudie kenbaar maken. Daartoe is gebruik gemaakt van een reactieformulier ([bijlage 6](#)), die zowel schriftelijk als digitaal kon worden ingediend. In totaal zijn binnen de daartoe opengestelde termijn 29 reacties ontvangen (28 digitaal en 1 schriftelijk). De inhoud van die reacties is integraal opgenomen in een bij dit verslag gevoegd overzicht ([bijlage 7](#)). Uit de reacties zijn bouwstenen gedestilleerd voor het streefbeeld ([bijlage 8](#)). Deze bouwstenen geven - op hoofdlijnen - antwoord op de vraag of en zo ja op welke wijze ingekomen reacties doorwerking hebben gekregen in het streefbeeld.

3. Vervolg

3.1 Streefbeeld

Dit participatieverslag en het streefbeeld zijn op 3 maart 2026 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De indieners van een reactie die hun adresgegevens hebben vermeld op het reactieformulier en de stakeholders worden via e-mail en/of brief geïnformeerd over het collegebesluit en het vervolgproces.

3.2 Vervolgproces

Het door het college vastgestelde streefbeeld wordt tijdens een openbare en interactieve inloopbijeenkomst op 17 maart 2026 voorgelegd aan stakeholders en overige belangstellenden. Het gesprek richt zich daarbij vooral op de vraag of het streefbeeld de juiste elementen bevat en of er nog programmatische onderdelen ontbreken of aanpassing behoeven. Op die manier wordt getoetst of het streefbeeld aansluit bij de verwachtingen en behoeften vanuit de omgeving.

Op basis van dit 2^e participatiemoment wordt het streefbeeld verder uitgewerkt tot een definitief voorkeursmodel dat in het Omgevingsprogramma wordt opgenomen. Dit model wordt in een nog te plannen 3^e participatiemoment teruggekoppeld aan belangstellenden. Hiertoe wordt een openbare bijeenkomst met centrale presentatie van het voorkeursmodel georganiseerd (planning: mei/juni 2026).

Bijlagen:

1. Participatieplan Oostergast Oost Zuidhorn (22 september 2025)
2. Ruimtelijke analyse (4 september 2025)
3. Modellenstudie
4. Panelen inloopbijeenkomst (25 november 2025)
5. Publicatie De Krant (25 november 2025)
6. Reactieformulier
7. Overzicht ingekomen reacties
8. Bouwstenen streefmodel (17 februari 2026)