

Reactienota dorpswoonplan Noordhorn

NOORDHORN

Inleiding

Op 4 juli is tijdens een informatieavond het woonplan voor Noordhorn gepresenteerd. Reacties op het concept van het woonplan konden tot en met 14 september 2024 schriftelijk ingediend worden bij de gemeente. Er zijn in totaal 16 reacties binnengekomen, waarvan een aantal reacties door meerdere mensen is ondertekend. De reacties worden hierna samengevat, beoordeeld en er wordt aangegeven of er aanleiding is om het plan aan te passen.

Reacties over het proces

Over het proces zijn meerdere reacties ingediend. Uit de diverse reacties kunnen we de volgende punten halen:

1. De totstandkoming van het advies is onduidelijk.
2. De dorpsavond is geen goede weerspiegeling van de input uit het dorp en kent een hoog NIMBY-gehalte.
3. Het is onduidelijk hoe de locaties M1 t/m M6 tot stand zijn gekomen.
4. De plussen en minnen in de afweging van locaties zorgen voor onduidelijkheid en ondoorzichtigheid.
5. De vraag is of een locatie wordt gekozen op basis van participatie of op basis van een goede ruimtelijke ordening.
6. Het participatieproces was onzorgvuldig en geeft daarom geen goede resultaten.
7. Vakspecialisten hebben ten opzichte van participatie te weinig doorslaggevende input gegeven.
8. Er zijn te weinig uitgangspunten voor ontwikkeling meegegeven, waardoor ontwikkelaars mogelijk met minder goede plannen komen.
9. Cultuurhistorische waarden van Noordhorn zijn te weinig meegenomen in de totstandkoming van het advies.
10. De onderbouwing voor het afwijzen van de locaties M5 en M7 ontbreekt in de analyse.
11. Huurders worden anders behandeld dan mensen in koopwoningen. Huurders grenzend aan M1 zijn niet ingelicht over de dorpsavonden.

Reactie gemeente

1. Het volledige proces is beschreven in het woonplan. De veelgestelde vragen staan op onze website: [Veelgestelde vragen woonplannen | Gemeente Westerkwartier](#). Het is altijd mogelijk om aanvullende vragen te stellen, zowel tijdens als na het proces. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen via woonplannenperdorp@westerkwartier.nl.
2. Er is ingezet op participatie via een enquête en dorpsavonden. De communicatie hierover heeft via alle reguliere kanalen plaatsgevonden, waaronder de gemeentelijke website, sociaal media en de lokale krant. De grondeigenaren van potentiële locaties zijn persoonlijk uitgenodigd voor de dorpsavonden. Ook de woningcorporatie Wold & Waard en de huurdersorganisatie zijn actief uitgenodigd. Er is aan inwoners de mogelijkheid gegeven om te reageren op de plannen. Met deze reactienota wordt hier ook aandacht aan besteed. Er is ruim de gelegenheid gegeven om mee te denken en input te leveren op de plannen. We gaan er daarom ook van uit dat hiermee een goede weerspiegeling van de input uit het dorp tot stand is gekomen.

3. De uitkomst van de enquête is een eerste bouwsteen voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw. De verkenning naar locaties is aangevuld met expertise van onze vakspecialisten. Vervolgens hebben de inwoners uit het dorp input geleverd tijdens de eerste dorpsavond. Het woonplan is gebaseerd op meerdere bouwstenen waaronder de enquête, bestaande onderzoeken, rapporten, visies, expertise van vakspecialisten en dorpsbijeenkomsten.
4. De plussen en minnen in de afweging is een samenvatting van de uitkomst van het proces. De scores en kleuren zijn indicatief. Het is een inschatting op basis van de informatie die wij hebben opgehaald. De onderbouwing is opgenomen in het woonplan. Tijdens de tweede dorpsavond is ruimte geboden om vragen te stellen over de beoordelingen. Het is nog steeds mogelijk om vragen te stellen over onduidelijkheden via woonplannenperdorp@westerkwartier.nl
5. De afweging over de locaties is te vinden in het woonplan. Het gaat om participatie en input uit het dorp, de expertise van onze vakspecialisten en een planologische analyse. De expertise van vakspecialisten en/of de planologische haalbaarheid kan doorslaggevend zijn in de afweging.
6. Het participatieproces heeft ons veel informatie opgeleverd. Deze informatie is van grote waarde bij het afwegen en beoordelen van locaties voor woningbouw. Het participatieproces geeft ons een goed beeld van potentiële ontwikkellocaties en het draagvlak in het dorp. Het proces is volgens ons transparant en voor alle inwoners hetzelfde. De resultaten zijn op onze website gedeeld en opgenomen in het woonplan. Wij nodigen niet alle inwoners in een dorp persoonlijk uit voor de dorpsavonden. Dit betekent volgens ons niet dat het participatieproces onzorgvuldig is vormgegeven.
7. De vakspecialisten van de gemeente, BügelHajema en KAW hebben input geleverd tijdens het proces. Deze input is onderdeel van de afweging. De expertise van vakspecialisten en/of de planologische haalbaarheid kan doorslaggevend zijn in de afweging.
8. Uitgangspunten voor woningbouwontwikkelingen staan beschreven in ons beleid (woonvisie, woonzorgvisie, omgevingsvisie, etc.) en voor zover relevant ook in het woonplan. In hoofdstuk 6 van het woonplan staan voorwaarden voor ontwikkellocaties. In een vervolgfase worden locaties nader verkend op aspecten als stedenbouwkundige randvoorwaarden. Sterke (historische) structuren en elementen zijn veelal richtinggevend en bepalend voor de uiteindelijke stedenbouwkundige mogelijkheden. Ontwikkelaars gaan vaak vroegtijdig met ons in gesprek. Op die manier krijgen zij kaders en uitgangspunten aan de voorkant van de planvorming mee.
9. Cultuurhistorie en landschap is een onderdeel in het woonplan. Onze vakspecialisten hebben hierover meegedacht tijdens werksessies en ook de inwoners tijdens de dorpsavonden. Daarnaast is cultuurhistorie één van de aspecten in de planologische analyse. Locatie M4 scoort bijvoorbeeld negatief op dit aspect. Wij zijn van mening dat de cultuurhistorische waarden van Noorderhorn op deze wijze voldoende zijn meegewogen.
10. De afwegingen over de locaties M5 en M7 zijn beschreven in het woonplan. De inwoners hebben tijdens de dorpsavond bijvoorbeeld hun voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van meerdere kleine locaties in plaats van één grote. De bouw in kleine eenheden sluit goed aan bij de dorps situatie van Noorderhorn. Inwoners ervaren het volledig ontwikkelen van de locatie M5 als een te grote ontwikkeling. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de behoefte aan een uitbreiding van de begraafplaats en plek voor bestaande voorzieningen, zoals de ijsbaan. Een kleine ontwikkeling met gemengd gebruik biedt misschien mogelijkheden. Hierbij zijn cultuur en landschap, archeologie, water, verkeer en ontsluiting aandachtspunten. De locatie M5 valt dus niet af. Ook de locatie M7 valt niet af. Deze locatie heeft potentie voor de langere termijn. Vooral in relatie tot de woonbehoefte in Zuidhorn. M7 is groot in vergelijking met andere potentieel geschikte locaties voor Noorderhorn. Daarnaast grenst de locatie op dit moment niet aan bestaand bebouwd gebied. Dit is een belangrijk beleidsuitgangspunt van de provincie om woningbouw in het buitengebied toe te staan. Op de langere termijn kan wellicht aan dit beleidsuitgangspunt worden voldaan. De woonbehoefte voor de korte termijn wordt hier alleen niet mee opgelost. Noorderhorn heeft mogelijkheden om op de kortere termijn uit te breiden rondom het dorp en aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.
11. In het woonplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen inwoners die kopen of huren. In het participatieproces is iedereen ook gelijkwaardig behandeld. De communicatie over de dorpsavonden heeft via alle reguliere kanalen plaatsgevonden, waaronder de gemeentelijke website, sociaal media en de lokale krant. De grondeigenaren van potentiële locaties zijn persoonlijk uitgenodigd voor de dorpsavonden. Ook de woningcorporatie Wold & Waard en de huurdersorganisatie zijn actief uitgenodigd. Wij nodigen niet alle inwoners in een dorp persoonlijk uit voor de dorpsavonden.

Reacties over de behoefte

1. Er is onduidelijkheid over de behoefte.
2. Er wordt gevraagd hoeveel woningen in Noordhorn worden gebouwd.
3. Er wordt gevraagd op welke wijze het dorp zijn karakter behoudt en wat een gezonde groei is.

Reactie gemeente

1. De prognose van Noordhorn bestaat uit een bandbreedte die is afgeleid van de prognose voor de gehele gemeente Westerkwartier. De prognose voor het Westerkwartier maak op zijn beurt onderdeel uit van de verwachte woonbehoefte binnen de regio Groningen-Assen. Binnen de gemeente Westerkwartier is een onderverdeling naar kernen gemaakt o.b.v. de grote van de kern, plus de aantrekkelijkheid van de kern (ligging t.o.v. de stad en voorzieningen). Maar ook de demografische ontwikkelingen als sterfte en huishoudensverdunding en de migratiecijfers (verhuizen naar of uit een dorp) zijn hierin meegenomen. De bandbreedte ontstaat doordat de woningmarkt altijd onzekerheden kent, zoals de hoogte van de rente, het economisch klimaat en het bouwtempo van omliggende kernen in de regio. De totale woningbehoefte in Noordhorn is vastgesteld middels een bandbreedte van 30-40 woningen tot 2030. Wij maken regelmatige nieuwe woningbouwprognose. De nieuwste prognose (2024) laat zien dat de woonbehoefte in de gemeente is toegenomen. Dit bevestigt de noodzaak om woningen toe te voegen om aan de groeiende vraag in het Westerkwartier te voldoen.
2. Met het Rijk en de provincie is afgesproken dat wij ca. 2400 woningen bouwen in de periode 2022-2030. Wij bouwen alleen niet zelf. Voor de realisatie van de opgave zijn wij afhankelijk van onder meer ontwikkelaars, bouwers, aannemers en nutsbedrijven. Daarnaast zijn wij afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningbouw en de economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Voor Noordhorn geldt een bandbreedte van 30-40 woningen tot 2030, maar kwalitatief goede plannen moeten deze bandbreedte niet in de weg staan. Voor het behoud van het karakter van het dorp hanteren wij het uitgangspunt dat gebouwd wordt naar schaal en omvang van een dorp. Hierbij wordt uiteraard ook de mening van de inwoners meegenomen. In hoofdstuk 6 van het woonplan is aangegeven dat wij per ontwikkellocatie afspraken maken over onder meer de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.
3. Als gebouwd wordt naar de behoefte van een dorp is er sprake van een gezonde groei. Dit betekent onder meer dat doorstroming binnen een dorp kan plaatsvinden en dat inwoners die in een dorp willen blijven wonen een passende huur- of koopwoning kunnen vinden.

Reacties over locaties algemeen

Er zijn verschillende reacties over de locaties in het woonplan binnengekomen. Wij benoemen eerst een aantal algemene opmerkingen. Daarna gaan wij in op de reacties per locatie. Het volgende is opgemerkt:

1. Invloed op uitzicht is geen reden om een locatie wel of niet te kiezen.
2. Invloed op uitzicht is juist een reden om bepaalde locaties wel of niet te kiezen.
3. Noordhorn is van oorsprong een lintdorp en daarom is 'een lintdorp worden' geen argument voor of tegen bepaalde locaties.
4. Er is te weinig naar inbreidingslocaties gekeken, daar liggen juist kansen. Als voorbeeld wordt genoemd het groen achter de Kastanjestraat, het groen achter de pastorie, locatie M5 en de parkeergelegenheid bij de sporthal.
5. De contouren van het dorp moeten zoveel mogelijk intact blijven.
6. Ontwikkelingen richting de N355 zijn onwenselijk vanwege externe veiligheid.
7. De druk op de leefomgeving neemt toe. Een integrale benadering is wenselijk, zodat er een gezond woon- en leefklimaat ontstaat (denk hierbij bijvoorbeeld aan spuitzones, versterken biodiversiteit en meer bomen).
8. De gemeente moet, gezien het snel en voorspoedig verloop van de bouwplannen, rekeninghouden met de bereidheid van grondeigenaren om hun grond te verkopen voor nieuwbouw.
9. Inwoners willen betrokken worden bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden.

Reactie gemeente

1. Met de woonplannen zetten wij in op een participatieproces waarbij wij samen met de inwoners van een dorp kijken naar geschikte woningbouwlocaties. We gebruiken dit proces om een goed en algemeen beeld te krijgen van potentiële ontwikkellocaties. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. In dit vervolgtraject maken wij een afweging tussen het maatschappelijk belang van woningbouw en de privébelangen van omwonenden. Het belang van uitzicht betrekken wij in het vervolgtraject voor een plan.
2. Zie reactie 1.
3. In de ruimtelijke dorpsontwikkeling van Noordhorn zijn meerdere periodes te onderscheiden die elk hun eigen specifieke structuren hebben meegebracht. De ontwikkeling van het dorp Noordhorn staat globaal beschreven in hoofdstuk 2 van het woonplan. Het woonplan heeft niet als doel een lintstructuur terug te brengen in het dorp. Het doel van het woonplan is om samen met de inwoners van een dorp te kijken naar geschikte woningbouwlocaties. In een vervolgfase worden locaties nader verkend op aspecten als stedenbouwkundige randvoorwaarden. Sterke (historische) structuren en elementen zijn veelal richtinggevend en bepalend voor de uiteindelijke stedenbouwkundige mogelijkheden van een locatie.
4. Wij hebben samen met de inwoners van Noordhorn gekeken naar de mogelijkheden voor inbreiding/verdichting. De kansen liggen met name bij de realisatie van het MFC, waardoor andere locaties binnen het dorp vrij komen. Op de korte termijn zijn er geen plannen voor de realisatie van een MFC. Binnendorpse locaties komen op de korte termijn dan ook niet vrij. De locatie nabij de Kastanjestraat (voormalig speelveldje) en de locatie achter de pastorie zijn ook in de overweging meegenomen. Beide locaties zijn interessante locaties voor een ontwikkeling, maar beide locaties zijn qua omvang beperkt. Een goede inpassing en ontsluiting is daarom lastig te realiseren. De kansen voor inbreiding zijn daarom op korte termijn gering.
5. De stedenbouwkundige structuur van het dorp is onderdeel van de afweging in het woonplan. Contouren zijn daarin belangrijk, maar niet doorslaggevend. Het doel is om een goed en algemeen beeld te krijgen van potentiële ontwikkellocaties. In het proces van het woonplan vinden wij het daarom belangrijk om aspecten in het kader van planologie, maar ook input van inwoners of van onze specialisten mee te nemen in de afweging. In een vervolgfase worden locaties nader verkend op verschillende aspecten waaronder ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
6. Externe veiligheid is een onderdeel van de planologische analyse. Hoewel de N355 van invloed is op woningbouwontwikkelingen, zijn de locaties in het dorpswoonplan niet onhaalbaar of onwenselijk op basis van externe veiligheid.
7. Wij proberen altijd een integrale benadering te hanteren bij ontwikkelingen. In onze omgevingsvisie is bijvoorbeeld te lezen dat wij het behoud en herstel van waarden en kwaliteiten belangrijk vinden. Grotere plannen houden volgens onze omgevingsvisie rekening met water- en bodemsysteem, gezondheid, biodiversiteit, inpassing en koppelkansen. In het proces van het woonplan hebben verschillende vakspecialisten werksessies bijgewoond. Op deze wijze is een integrale benadering in het woonplan geborgd.
8. De eigendomssituatie is van belang voor het vervolg van een woningbouwontwikkeling. Het is daarom in beperkte mate een onderdeel van de afweging die in het woonplan is gemaakt. Het woonplan is een startpunt voor projecten of locatiestudies en kan de basis zijn voor een gesprek met de grondeigenaar.
9. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Dit vervolgtraject kent een eigen participatieproces. Omwonenden van een locatie worden in dit vervolgtraject gericht benaderd en betrokken.

Reacties over locaties specifiek

Reacties over M1

- Het argument over zijgevels is irrelevant.
- Locatie M1 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - het geen aanzicht van het dorp betreft;
 - het binnen de bestaande contouren van het dorp past;
 - de impact van uitbreiding kleiner is;
 - de ontsluiting/verkeerssituatie beter is dan bij M2 en M3.
- Locatie M1 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - Noordhorn daardoor langgerekt wordt;
 - de locatie het nabij gelegen agrarische bedrijf belemmert;
 - de woning nabij de locatie (Touwslagersbaan 26) negatief beïnvloed wordt door een eventuele ontwikkeling (waardedaling);
 - de geluidsbelasting van het dorpshuis overlast veroorzaakt voor de te bouwen woningen;
 - de bestaande functies waaronder het evenemententerrein en de hobbytuinen verloren gaan;
 - de landelijke uitstraling van de locatie verloren gaat;
 - de verkeersdrukke toeneemt.

M1 Reactie gemeente

De locatie M1 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat het een locatie is die actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. In het woonplan is te lezen waarop wij deze afweging baseren. Het volgende merken wij op ten aanzien van de reacties over M1:

- De stedenbouwkundige structuur van Noordhorn is een onderdeel van de afweging in het woonplan. Hoe zijgevels staan ten opzichte van M1 is daarin relevant. Uitzicht is minder relevant, zoals we eerder in deze nota hebben toegelicht. We willen daarnaast geen lintstructuur terugbrengen in het dorp. De Touwslagersbaan is deels wel en deels niet bebouwd. Er is geen harde grens aan deze kant van Noordhorn voor bebouwing. Een ontwikkeling op M1 is stedenbouwkundig goed in te passen.
- Invloed op en invloed van agrarische bebouwing is onderdeel van de afweging. Milieuzonering en geur zijn namelijk onderdeel van de planologische afweging. Op dit moment is er geen onoverkomelijke belemmering geconstateerd. Het uitgangspunt voor een ontwikkeling op deze locatie is dat bedrijven in de omgeving niet belemmerd mogen worden.
- Bij ontwikkeling van locatie M1 is de invloed hiervan op de woning (Touwslagersbaan 26) onderdeel van de afweging. De invulling van de locatie staat nog niet vast, dus kan de invloed op de woning ook nog niet bepaald worden. Als er een ontwikkeling van M1 plaatsvindt, dan worden de inwoners van deze woning/de omwonenden van deze locatie benaderd in het kader van participatie.
- Bij de ontwikkeling van locatie M1 is ook de geluidbelasting van het dorpshuis op te bouwen woningen onderdeel van de afweging. In de planologische analyse is beschreven dat de milieuzonering van het dorpshuis geen belemmering is.
- De invloed op bestaande functies is afhankelijk van de invulling van een plan voor deze locatie. Als voorzieningen moeten wijken voor woningbouw, wordt altijd gekeken of die voorzieningen verplaatst kunnen worden.
- In het landelijk gebied is de landschappelijke inpassing één van de belangrijke aandachtspunten voor een ontwikkeling. Ook is niet gezegd dat de locatie als geheel ontwikkeld moet worden, een deel van de locatie is ook denkbaar.
- Wat betreft verkeer heeft de verkeerskundige van BügelHajema geadviseerd om een verkeerstoename op de wegen binnen het dorp goed in de gaten te houden. Op voorhand is er geen sprake van een onoverkomelijke belemmering. Bij een ontwikkeling op deze locatie wordt aandacht besteed aan het aspect verkeer. Dan kan op basis van aantallen een berekening worden gemaakt en kan worden nagegaan welke invloed een ontwikkeling op deze locatie heeft op het verkeer binnen het dorp. De wettelijke normen zijn daarbij het uitgangspunt.

Reacties over M2

- Een ontwikkeling op M2 of M3 zorgt voor extra verkeer, waardoor een extra verbinding van de Esdoornstraat of Meidoornstraat met de rondweg onderzocht moet worden.
- Locatie M2 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - het een logische contour vormt aan de oostkant van Noordhorn;
 - bestaande functies voor deze locaties in mindere mate een belemmering vormen;
 - deze locatie gefaseerd ontwikkeld kan worden;
 - ontsluiting minder een probleem is;
 - uitbreiden van de nieuwbouw passender is dan bijbouwen bij de oude dorpskern.
- Locatie M2 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - de grondwaterstand een aandachtspunt is en er risico is op wateroverlast;
 - ontsluiting van de locatie problematisch is en er een risico is op overlast van bouwverkeer;
 - dit één van de dorpsaanzichten van Noordhorn is;
 - het impact heeft op de leefomgeving van inwoners, het rustige en open karakter van de straat verandert en het afbreuk doet aan de charme van het dorp;
 - ecologische waarde negatief beïnvloed wordt;
 - archeologische waarde negatief beïnvloed wordt.

M2 Reactie gemeente

De locatie M2 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat het een locatie is die actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. In het woonplan is te lezen waarop wij deze afweging baseren. Het volgende merken wij op ten aanzien van de reacties over M2:

- Uit de ingediende reacties maken we op dat inwoners uit Noordhorn niet eensgezind zijn over deze locatie. Dit was tevens merkbaar tijdens de dorpsavond. Afhankelijk van de opzet van het plan is een stedenbouwkundige inpassing goed te realiseren. Net als de laatste uitbreidingen ten westen van M2. Een uitbreiding van het dorp, zoals die de laatste decennia is ingezet, in oostelijke richting vinden wij goed denkbaar.
- Water, verkeer, ecologische waarde en archeologische waarde zijn allemaal onderdeel van de planologische afweging.
- Een belangrijk aandachtspunt in de planologische analyse is 'water en bodem sturend'. Het wordt in Nederland steeds belangrijker om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, zodat we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Bij de keuze voor woningbouwlocaties is dit één van de opgaven om rekening mee te houden. Het waterschap is daarom betrokken geweest bij de totstandkoming van dit woonplan. Het waterschap ziet op voorhand geen risico's. Bij een nadere verkenning van M2 moet blijken of woningbouw ook echt mogelijk is.
- Wat betreft verkeer heeft de verkeerskundige van BügelHajema geadviseerd om een verkeerstoename op de wegen binnen het dorp goed in de gaten te houden. Op voorhand is er geen sprake van een onoverkomelijke belemmering. Bij een ontwikkeling op deze locatie wordt aandacht besteed aan het aspect verkeer. Dan kan op basis van aantallen een berekening worden gemaakt en kan worden nagegaan welke invloed een ontwikkeling op deze locatie heeft op het verkeer binnen het dorp. De wettelijke normen zijn daarbij het uitgangspunt.

Reacties over M3

- Locatie M3 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - het een logische contour vormt aan de oostkant van Noordhorn;
 - bestaande functies voor deze locaties in mindere mate een belemmering vormen;
 - deze locatie gefaseerd ontwikkeld kan worden;
 - verkeer minder een probleem is voor deze locatie;
 - uitbreiding van de nieuwbouw passender is dan bijbouwen bij de oude dorpskern.

- Locatie M3 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - de grondwaterstand een aandachtspunt is en er risico is op wateroverlast;
 - ontsluiting van de locatie problematisch is en er een risico is op overlast van bouwverkeer;
 - dit één van de dorpsaanzichten van Noordhorn is;
 - het impact heeft op de leefomgeving van inwoners, het rustige en open karakter van de straat verandert en het afbreuk doet aan de charme van het dorp.

M3 Reactie gemeente

De locatie M3 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat het een locatie is die actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. In het woonplan is te lezen waarop wij deze afweging baseren. Het volgende merken wij op ten aanzien van de reacties over M3:

- Een belangrijk aandachtspunt in de planologische analyse is 'water en bodem sturend'. Het wordt in Nederland steeds belangrijker om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, zodat we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Bij de keuze voor woningbouwlocaties is dit één van de opgaven om rekening mee te houden. Het waterschap is daarom betrokken geweest bij de totstandkoming van dit woonplan. Het waterschap ziet op voorhand geen risico's. Bij een nadere verkenning van M3 moet blijken of woningbouw ook echt mogelijk is.
- Water, verkeer, ecologische waarde en archeologische waarde zijn allemaal onderdeel van de planologische afweging.
- Wat betreft verkeer heeft de verkeerskundige van BügelHajema geadviseerd om een verkeerstoename op de wegen binnen het dorp goed in de gaten te houden. Op voorhand is er geen sprake van een onoverkomelijke belemmering. Bij een ontwikkeling op deze locatie wordt aandacht besteed aan het aspect verkeer. Dan kan op basis van aantallen een berekening worden gemaakt en kan worden nagegaan welke invloed een ontwikkeling op deze locatie heeft op het verkeer binnen het dorp. De wettelijke normen zijn daarbij het uitgangspunt.
- In een vervolgfase worden locaties nader verkend op aspecten als stedenbouwkundige randvoorwaarden en landschappelijke inpassing.

Reacties over M4

- Locatie M4 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - het dorpsaanzicht nu rommelig is en dit een kans is om het dorpsaanzicht te verbeteren;
 - ontsluiting goed te realiseren is;
 - er een logische contour gevormd kan worden aan de westkant van het dorp.

M4 reactie gemeente

De locatie M4 heeft de kleur rood in het woonplan. Dit betekent dat de locatie eerst weinig kans heeft op woningbouw. De indieners van een reactie over M4 zijn positief over woningbouw op deze locatie. De reacties zijn vaak gerelateerd aan de wens om niet op de locaties M1, M2 en/of M3 te bouwen.

- Locatie M4 is naar ons oordeel één van de meest waardevolle dorpsaanzichten van Noordhorn. Een groot deel van de inwoners uit Noordhorn deelt deze mening. Met zicht op de kerk en de oude toegangsweg nog zichtbaar in het veld, in combinatie met de landelijke uitstraling, komen hier elementen samen die het aanzicht uniek en daardoor onvervangbaar maken. Ook liggen vrijwel alle rijksmonumenten en een aantal gemeentelijke monumenten in Noordhorn aan deze kant van het dorp. Bebouwing op M4 veroorzaakt naar onze mening een verstoring van het dorpsaanzicht. Bij de locaties M1, M2, en M3 is geen sprake van onvervangbare of unieke elementen/kwaliteiten. Dit zijn daarom goede locaties om als eerste te verkennen.
- Wat betreft het ontsluiten van deze locatie moet opgemerkt worden dat een extra aansluiting op de provinciale weg niet wenselijk is voor een goede doorstroming. Dit betekent dat een ontsluiting van deze locatie vergelijkbare effecten zal hebben op het verkeer in het dorp als de andere locaties.

Reacties over M5

- Locatie M5 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - deze locatie past bij de gedachte dat Noordhorn geen lintdorp moet worden;
 - ontsluiting en verkeer minder een probleem vormen voor een ontwikkeling van deze locatie;
 - het geen aanzicht van het dorp betreft;
 - er een logische contour gevormd kan worden aan de westkant van het dorp;
 - niet de hele locatie ontwikkeld hoeft te worden.

M5 reactie gemeente

De locatie M5 heeft de kleur geel in het woonplan. Dit betekent dat de locatie achter de hand wordt gehouden. De indieners van een reactie over M5 zijn positief over woningbouw op deze locatie. De reacties zijn vaak gerelateerd aan de wens om niet op de locaties M1, M2 en/of M3 te bouwen. Vanuit stedenbouw zijn M1, M2 en M3 logisch om te ontwikkelen. Deze locaties sluiten direct aan op de aanwezige structuren. Gezien de woningbehoefte in het woonplan (30-40 tot 2030) kunnen hier kleine clusters woningen ontwikkeld worden zonder dat dit een te grote impact heeft op het landschappelijk beeld. De locatie M5 is vanuit stedenbouw minder logisch, maar niet onmogelijk. Bij de ontwikkeling van M5 moet rekening gehouden worden met de geconstateerde aandachtspunten: cultuur en landschap, archeologie, water, verkeer en ontsluiting. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de behoefte aan een uitbreiding van de begraafplaats en plek voor de bestaande voorzieningen. Uit de dorpsavonden blijkt dat inwoners het volledig ontwikkelen van de locatie M5 ervaren als een te grote ontwikkeling. Een kleine ontwikkeling met gemengd gebruik biedt misschien mogelijkheden. De ingediende reacties zijn voor ons een reden om het woonplan aan te passen. Deze aanpassing betekent dat de locatie M5 de kleur groen krijgt in het woonplan. Een kleine ontwikkeling met gemengd gebruik kan actief verkend worden.

Wat betreft het ontsluiten van deze locatie kan worden opgemerkt dat hiervoor twee mogelijkheden zijn; via de Noorderweg of de Langestraat. In een mogelijke vervolgfase wordt dit nader verkend. Dan kan op basis van aantallen een berekening worden gemaakt en kan worden nagegaan welke invloed een ontwikkeling op deze locatie heeft op het verkeer op beide wegen. Ook kan nagegaan worden op welke wijze een eventuele aansluiting kan plaatsvinden. De wettelijke normen zijn daarbij het uitgangspunt zijn.

Reacties over M6

Voor deze locatie zijn geen reacties binnengekomen.

M6 reactie gemeente

De locatie M6 heeft de kleur rood in het woonplan. Dit betekent dat de locatie eerst weinig kans heeft op woningbouw. Woningbouw naast het industrieterrein wordt niet gezien als een wenselijk optie. Er zijn in Noordhorn geschiktere locaties voor een woonbestemming dan locatie M6. Daarom zien wij eerst weinig kans voor M6.

Reacties over M7

Voor deze locatie zijn reacties binnengekomen waarin is aangegeven dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Het argument is dat de ontsluiting voor deze locatie makkelijker te realiseren is en er daardoor minder overlast ontstaat voor het dorp.

M7 Reactie gemeente

De locatie M7 heeft de kleur geel in het woonplan. Dit betekent dat de locatie achter de hand wordt gehouden. De locatie is opgenomen in het woonplan Zuidhorn/Briltel en is op basis van de wensen van de inwoners ook opgenomen in het woonplan voor Noordhorn. Tijdens de dorpsavond is uitgebreid stilgestaan bij locatie M7.

Uit de dorpsavond en de ingediende reacties blijkt dat de inwoners niet eensgezind zijn over deze locatie. Noordhorn heeft mogelijkheden om op de kortere termijn uit te breiden rondom het dorp. De locatie M7 heeft potentie voor de langere termijn. Er is een uitzondering nodig op provinciaal beleid om wonen op de locatie mogelijk te maken. Bij een ontwikkeling op deze locatie vindt overleg plaats met de inwoners van Noordhorn en wordt rekening gehouden met de wensen en de behoeften die in Noordhorn bestaan. Het is denkbaar dat de locatie bij een nadere verkenning ongeschikt blijkt voor woningbouw. Deze verkenning gebeurt pas in een later stadium. Een extra aansluiting op de N355 is niet wenselijk voor een goede doorstroming op de provinciale weg. De mogelijkheden worden daardoor beperkt.

Reacties over Dorpshuis/MFC

- Een MFC levert geen extra woningbouwlocaties op;
- De locaties die vrij komen ontbreken in het rapport;
- Er wordt geen uitsluitsel gegeven over de realisatie van een MFC, wat wel nodig is als M1 ontwikkeld wordt;
- Het realiseren van een MFC wordt in veel reacties ondersteund;
- Verplaatsing van de school naar een nieuwe MFC zorgt voor minder vervoersbewegingen aan de oostkant van het dorp.

Dorpshuis/MFC Reactie gemeente

Onze gemeenteraad heeft een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs vastgesteld voor de periode 2024-2027. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de schoolbesturen in het Westerkwartier. Het plan geeft een beeld van de organisatie en financieringsopgave van de onderwijshuisvesting in de toekomst. Op de korte termijn zijn er geen plannen voor de realisatie van een MFC in Noordhorn. Wellicht dat deze plannen er wel komen op de langere termijn. Op dit moment is daar nog geen duidelijkheid over te geven. Wij zijn met alle schoolbesturen in overleg over een toekomstscenario voor de schoolgebouwen.

Bij het uitwerken van een plan voor een MFC kunnen de mogelijkheden voor woningbouw vorm krijgen. Bij planontwikkeling wordt duidelijk welke locaties binnen het dorp vrijkomen. Verkeer en ontsluiting zijn aandachtspunten bij een mogelijke woningbouwlocatie/MFC. Dan moet goed gekeken worden naar de invloeden van een verplaatsing op de huidige en toekomstige vervoersbewegingen in het dorp.

Conclusie gemeente

Wij waarderen de ingediende reacties en hebben deze beoordeeld. De reacties zijn voor ons een reden om het woonplan aan te passen. Deze aanpassing betekent dat de kleuraanduiding van de locatie M5 wijzigt van geel (achter de hand houden) naar groen (actief verkennen). Wij zien op deze locatie een mogelijkheid voor een kleine ontwikkeling met gemengd gebruik. Gezien de woningbehoefte in het woonplan (30-40 tot 2030) kunnen op de locaties M1, M2, M3 en M5 kleine clusters woningen ontwikkeld worden zonder dat dit een te grote impact heeft op het landschappelijk beeld.

De afwegingen met betrekking tot de locaties zijn zorgvuldig gemaakt en onderbouwd met inbreng van vakspecialisten en inwoners van het dorp. Met dit proces is een goed en algemeen beeld gekregen van de potentiële ontwikkellocaties in Noordhorn.

De reacties over de locaties laten zien dat er geen eensgezindheid is onder de dorpsbewoners. Waar tijdens de dorpsavond met name de locaties aan de oostzijde van het dorp positief naar voren kwamen, laten de reacties op het conceptplan een ander beeld zien. Duidelijk is dat de perfecte locatie niet bestaat, voor alle locaties geldt dat er op voorhand plussen en minnen zijn te benoemen. De locaties moeten in een vervolgfase nader verkend worden op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, grondeigendom, flora & fauna en vooral ook verkeer en ontsluiting. Zo ontstaat een beeld of een locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw. Mocht bij die nadere verkenning van de groene locaties blijken dat deze niet haalbaar of realiseerbaar zijn, dan kunnen andere locaties verkend worden. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van

het dorp. Aan de hand van deze analyse hebben de groene locaties een streepje voor om als eerste actief te verkennen.

De inwoners van Noordhorn zijn graag betrokken bij mogelijke woningbouwontwikkelingen in hun dorp. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Dit vervolgtraject kent een eigen participatieproces. Wij verplichten initiatiefnemers om de omwonenden van een locatie actief te betrekken in de planvorming. Onder de Omgevingswet is participatie vormvrij. Oftewel de initiatiefnemers bepalen zelf wat passende participatie is. Wij mogen geen eisen stellen aan de participatie die de initiatiefnemer verricht. Wel kunnen wij initiatiefnemers inspireren en adviserende. Eind 2024 heeft de gemeenteraad participatiebeleid vastgesteld. Hierin zijn onder meer onze verwachtingen richting initiatiefnemers opgenomen. Wij verwachten dat initiatiefnemers ons participatiebeleid volgen om hun participatieproces goed vorm te geven. Dit betekent dat initiatiefnemers inwoners en andere belanghebbenden tijdig informeren over hun plannen of projecten, en daarbij duidelijke en relevante informatie verstrekken. Daarnaast dienen initiatiefnemers inwoners en andere belanghebbenden de gelegenheid te geven om feedback te geven op hun plannen. Initiatiefnemers worden gevraagd om een participatieverslag te schrijven als zij een omgevingsvergunning willen aanvragen of het omgevingsplan willen wijzigen. In het participatieverslag komt te staan wat het plan inhoudt en hoe het participatieproces is vormgegeven. Het participatieverslag moet vervolgens met de betrokkenen worden gedeeld. Aan de hand van het verslag en ons participatiebeleid beoordelen wij of er sprake is van voldoende participatie. Wij nemen pas een besluit over een ontwikkeling als voldoende participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.