

Noordhorn:

Indiener 1:

Naar aanleiding van de 2^e avond over woonplan Noordhorn en het concept woonplan de volgende opmerkingen:

Locatie M2 ligt op de gronden rond het dorpshuis die nu worden gebruikt bij activiteiten als de feestweek. Een dergelijke ruimte rondom het dorpshuis is heel wezenlijk voor het functioneren. Deze locatie zou derhalve iets naar het noorden moeten worden verplaatst. Dan kom je wel op het huiskavel van een agrariër, en dat levert dus weer andere problemen op.

Indiener deelt niet de mening dat de omvorming van het dorpshuis tot een MFC met zich meebrengt dat daar woningbouw door mogelijk wordt

Om te voorkomen dat te veel verkeer zich in de huidige straten van Noordhorn moet gaan afwikkelen bij realisering van locaties M2 en M3 zou een verbinding van Esdoornstraat of Meidoornstraat met de rondweg onderzocht moeten worden.

Indiener 2:

Naar aanleiding van het verslag van de bewonersavond van 18 januari 2024 wil indiener graag een paar opmerkingen maken.

- De locaties M1 t/m M6 (oude nummering) zijn uitgezocht door dertig, door de gemeente uitgekozen, Noordhorners. Wie waren dat? Waren ze representatief voor het dorp? Hadden ze belang bij een of meer locaties?
- Op 18 januari werden er na een toelichting door de verantwoordelijk wethouder acht kaarten van het dorp neergelegd op acht willekeurig gekozen tafels. De gemeente verzuimde om bij elk van die tafels een onafhankelijke voorzitter of verslaglegger aan te stellen. Het NIMBY-gehalte was daarom erg hoog. De locatie M1 (oude nummering) heeft wat dat betreft eigenlijk maar twee echte belanghebbenden. Immers, aan de noordkant van Touwslagersbaan en de Borgweg betreft deze locatie verder alleen maar huurwoningen.
- In het verslag wordt vermeld dat M1 (oude nummering) het voordeel heeft dat er voornamelijk zijgevels op uitkijken waardoor het uitzicht beperkt wordt beïnvloed. Dat zou zo zijn als die zijgevels geen ramen telden. Nu vind indiener dit een heel arrogante opmerking en volslagen niet terzake doende.
- Volgens het verslag moet het dorp rondom worden uitgebreid en moet het geen lang dorp worden. Deze opmerking pleit tegen de locatie M1 en juist voor de locaties M2, M3 en M4 (oude nummeringen).

Indiener 3:

Na de informatieavonden op 18 januari en 4 juli over de uitbreiding van het dorp met 30 - 40 woningen, wil indiener graag reageren op het concept woonplan. Indiener is van mening dat uitbreiding van het dorp de contour en de infrastructuur van het dorp zo min mogelijk moet aantasten, en als het kan juist zou moeten versterken.

De voorgestelde locaties voor nieuwbouw betreffen de noord- en de oostkant van het dorp. De Touwslagersbaan geeft aan de noordkant momenteel een duidelijke begrenzing. Maar aan de Oostkant zijn er drie gedeelten die "leeg" zijn: Het betreft het "Borgweg"- gedeelte van M1, plus M2 en M3, en dit geeft daar planologisch gezien een verbrokkelde contour .

Indiener is van mening dat in het kader van het ADVIES, het "Borgweg"-gedeelte van M1, plus M2 en M3 voldoen aan de voorwaarden om de contour van het dorp te versterken, en dat deze gedeelten als eerste in aanmerking komen voor nieuwbouw, en het Touwslagersbaan-gedeelte van M1 niet.

Indiener heeft hier de volgende redenen voor:

- M1 is samengesteld uit (een deel van) de grond van de Vereniging Dorpsbelangen (A), de grond van een inwoner (B), en het aansluitend deel van de Touwslagersbaan naar de Borgweg (C).
- Vanwege de aanwezigheid van het Dorpshuis is het gebruik van het gedeelte A echter ongewenst. Als immers het Dorpshuis het "evenementen terrein" op gedeelte A kwijt raakt, verliest het een belangrijk deel van z'n bestaansrecht, en dat op die locatie dan ook nog een "Multifunctioneel Centrum" kan worden gecreëerd, is nauwelijks realistisch. Bovendien worden de "hobby tuinen" ten zuiden van het evenementen terrein op een onnatuurlijke manier ingeklemd tussen twee woonstroken, waardoor ze hun landelijke samenhang en uitstraling zullen verliezen.
- En tot slot zal het Dorpshuis een geluidsbelasting veroorzaken die voor nieuwe bewoners op gedeelte A zeker als problematisch zal worden ervaren.

Als nadeel van de locatie M1 moet daarom worden gewogen dat voor het behoud van de noordelijke contour de gedeelten A en B noodzakelijk met elkaar verbonden zijn, en dat de voorgestelde nieuwbouw op dit gedeelte van M1 alleen maar kan plaatsvinden als er een alternatieve locatie voor het Dorpshuis met "evenemententerrein" en "hobby tuinen" wordt gevonden.

Los daarvan betekent bebouwing van M1 ook, dat het dorp onnodig in Noordelijke richting wordt uitgerekt, en dat de contour aan de oostkant niet wordt verbeterd.

Als voordeel van nieuwbouw op het "Borgweg"-gedeelte van M1, plus M2 en M3 geldt daarentegen, dat de contour aan de oostkant wél kan worden versterkt. Bovendien kan nieuwbouw op die locaties gefaseerd plaatsvinden zodat het tempo kan worden aangepast aan een zich ontwikkelende vraag. En daarnaast zijn er geen alternatieven nodig voor de huidige locatie van het Dorpshuis en de "hobby tuinen".

Indiener wil ook nog twee opmerkingen maken over de totstandkoming van het voorliggende ADVIES.

Voor wat betreft "de input van het dorp" was de bijeenkomst van 18 januari heel gezellig en met een goede opkomst, maar om hieraan volgens de "Analyse opmerkingen" nu de legitimiteit toe te kennen dat M1 de "(meest) geschikte locatie" voor nieuwbouw zou zijn dat is onzinnig, zeker als wordt genoemd dat er "voornamelijk zijgevels van woningen" op uitkijken. De aanwezigen vormden absoluut geen representatieve afspiegeling van de inwoners van het dorp, en de opmerking over "zijgevels" ridiculiseert de besluitvorming; het heeft een hoog "NIMBY" gehalte, en het is aantoonbaar onjuist.

In het verlengde hiervan is het voor indiener volstrekt onduidelijk waarom de andere locaties niet meer bespreekbaar zouden zijn. M5 plus M4 zouden een mooie westelijke contour kunnen vormen, hoewel ook hiervoor geldt dat de contour aan de oostkant niet wordt verbeterd.

Conclusie

1. Voorstel M1 is niet realistisch omdat het Dorpshuis en de "hobby tuinen" niet verenigbaar zijn met nieuwbouw op dat perceel.
2. De meest simpele oplossing voor de uitbreiding van Noordhorn binnen de kaders van het ADVIES is daarom het plan van het "Borgweg"-gedeelte van M1, plus M2 en M3.

3. De argumenten die hebben geleid tot het voorliggende ADVIES en de redenen dat de andere locaties niet meer bespreekbaar zouden zijn, moeten duidelijker worden uitgelegd.

Indieners 4 & 5:

Ten eerste stoort het indiener dat er op de betreffende avonden gesproken werd over: de minderheid (dan wel een meerderheid) van een dorp vindt dat...zeker als deze, zoals aangegeven, alleen gebaseerd is op aantallen van aanwezigheid en niet is gebaseerd op een werkelijke hoofdelijke stemming van aanwonenden.

Ten tweede wil indiener een aantal argumenten benoemen die van belang zijn om niet te gaan bouwen op locatie M2:

- Een hoge grondwaterstand onder de percelen aan de Meidoornstraat. Deze zorgt voor flink wat water in de kruipruimtes. Locatie M2 ligt nog lager en in natte periodes ligt er voor langere tijd veel water op de landerijen. Oorzaak hiervoor is bij jullie bekend en ter opfrissing: in 2009 heeft de gemeente de woningen aan de Meidoornstraat te laag ingemeten. Om problemen in de toekomst te voorkomen is het bij nieuwe bouwplannen aan de gemeente serieus rekening te houden en ook maatregelen te treffen die een goede afwatering van de percelen garanderen. Daarbij is het belangrijk dat de sloot aan de oostrand van de Meidoornstraat intact blijft, of zelfs verbreed wordt!
- Een ontsluiting van locatie M2 voor bouwverkeer is problematisch. Vanaf beide toegangswegen, de Kanstanjestraat en het Hamsterpad, voorbij de aanwezige basisschool is de weg NIET geschikt voor bouwverkeer! Daarnaast is het een plek waar veel jongeren aanwezig zijn vanwege de basisschool.
- Het dorpsaanzicht aan de oostzijde van het dorp wordt aangetast indien er rijen woningen op M2 zouden komen! Dit argument vind indiener NIET terug in de weerslag van de 2 bijeenkomsten, maar is wel gebruikt om niet te bouwen op M4. Volgens indiener is het dorpsaanzicht op de westkant momenteel juist rommelig. Kleinschalige, lage woningbouw op M4 kan juist bijdragen aan een verfraaiing van het aanzicht terwijl zicht op de molen en kerktoren intact blijven. Het is indiener niet duidelijk geworden waarom locatie M4 twee minnen (--) scoort op "input dorp" en "input gemeente". Tijdens de avonden is dat ook niet helder beargumenteerd en indiener herkent zich daar niet in. Ontsluiting voor bouwverkeer is daar overigens geen probleem.

Indieners 6 t/m 11

Gemeente Westerkwartier heeft een extern bureau opdracht gegeven om een dorpswoonplan voor o.a. Noordhorn op te stellen. In Noordhorn is tot 2030 behoefte aan 30-40 nieuwbouwwoningen is de conclusie.

Diverse plekken zijn, in en rondom Noordhorn, onderzocht op geschiktheid voor woningbouw. Indieners willen hierbij bezwaar maken als eigenaar/gebruiker/bewoner/belanghebbende.

Indiener geeft aan dat er problemen liggen rondom de afstand tot het agrarisch bedrijf in gebied M1.

Door een woonwijk in deze hoek te plaatsen (voorstel M1) word het agrarisch bedrijf ernstig beperkt. De woonwijk is op ca. 150 meter van de boerderij geprojecteerd. Daarmee wordt nog wel aan de benodigde afstandseisen voldaan ten aanzien van geur en geluid maar wordt ontwikkeling voor de toekomst nagenoeg uitgesloten. De GGD heeft vanaf 2011 het standpunt ingenomen dat het niet wenselijk is nieuwvestiging van agrarische bedrijven binnen een afstand van minder dan 250 meter van gevoelige bestemmingen/bebouwde kom te realiseren. De reden hiervoor is dat men de hogere

concentraties van fijnstof, endotoxinen rondom agrarische bedrijven te risicovol vindt. Dit kan een mogelijk risico opleveren voor de volksgezondheid. Echter is dit nog niet wetenschappelijk onderbouwd, maar men adviseert wel de afstand tussen agrarische bedrijven en gevoelige bestemmingen zoals woningen op minimaal 250 meter te houden. Andersom verwachten indieners dat dat ook zal gelden. Nieuwe woningen binnen een afstand van 250 meter van agrarische bedrijven is niet wenselijk. Bovendien zijn er andere plekken in het plan welke naar indieners hun mening beter voldoen. Op die plekken is geen sprake van het ernstig benadelen van (agrarische) bedrijven in hun ontwikkeling.

Naast dat de nieuwe woonwijk M1 de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf beperkt, zorgt deze er ook voor dat de woning aan de Touwslagersbaan 26 'opgeslokt' wordt door de woonwijk en niet meer in het buitengebied is gelegen. Dit zorgt voor een waardedaling van deze woning. Binnen de 250 meter afstand zien indieners ook liever geen andere bebouwing dan deze woning om overlast naar bewoners te voorkomen. Naast het financiële aspect zorgt de woonwijk ook voor een aanzienlijk vermindert wooncomfort. De woning is nu helemaal vrij gelegen met vrij uitzicht aan alle kanten. Door mogelijk de nieuwe woonwijk hier neer te leggen is dit verleden tijd. Hiermee worden de bewoners twee keer ernstig benadeeld wanneer de nieuwe woonwijk op deze plek gerealiseerd zal worden. Verder willen indieners erop wijzen dat de toegangsweg naar de woning aan de Touwslagersbaan 26 binnen het plan M1 valt en zal moeten worden betrokken in de planvorming.

Indiener 12

De Vereniging Dorpsbelangen is van mening dat het realiseren van nieuwe woningen in Noordhorn een positief effect heeft op de leefbaarheid in Noordhorn. De vereniging is tevreden dat er ruimte komt voor (nieuw)bouw van woningen. Indieners weten dat deze behoefte leeft in het dorp en omarmen daarmee deze ontwikkeling. Ook stelt de vereniging de wijze waarop de inwoners tot nu toe hierbij zijn betrokken en geïnformeerd, zeer op prijs.

Als Vereniging Dorpsbelangen word geen standpunt ingenomen ten aanzien van een voorkeurslocatie of een rangorde in de opties M1, M2 en M3. Graag vestigt de vereniging de aandacht op twee zaken.

- In het woonplan staat in hoofdstuk 5.1 (Advies) "Naast het verkennen van de mogelijkheden voor een MFC is een uitbreidingslocatie ook wenselijk om op korte termijn aan de slag te kunnen met de behoefte aan koopwoningen. Er zijn hiervoor meerdere opties, M1, M2 en M3 zijn alle drie mogelijk geschikte locaties voor woningbouw." De Vereniging Dorpsbelangen is een van de grondeigenaren van locatie M1 en de locatie aangeduid als 'Dorpshuis' (hoofdstuk 4.6) Ingeval een projectontwikkelaar de vereniging benaderd voor woningbouw ontwikkeling op de locatie 'Dorpshuis' en/of M1, dan stelt dit de vereniging voor een dilemma. Enerzijds staat de vereniging voor een goede leefbaarheid van het dorp en zouden daarom graag meewerken aan een eventuele overdracht van de grond, anderzijds is een goed florerend dorpsleven (met een MFC c.q. Dorpshuis als middelpunt) cruciaal voor de leefbaarheid van het dorp.
- Voorts mist de vereniging in het woonplan de eventuele inbreidingslocaties die vrijkomen bij de ontwikkelingen van een mogelijk MFC zoals aangegeven op de diverse bijeenkomsten in ons dorps huis. Mede gezien het geformuleerde advies verwacht de vereniging in een dergelijke situatie een proactieve medewerking van de gemeente voor een alternatieve locatie voor een dorps huis c.q. MFC.

Indiener 13 & 14

Zienswijze betreft voornamelijk de locatie M2, die volgens de woonplannen als 'ook geschikt' is aangemerkt voor toekomstige woningbouw. Zowel met betrekking tot het bouwen, de locatie zelf als met het proces plaatsen indieners hieronder een aantal kritische kanttekeningen.

Ten eerste zorgt de reeds hoge grondwaterstand onder percelen aan de Meidoornstraat voor flink wat water in de kruipruimtes. Locatie M2 ligt nog lager en in natte perioden ligt er langere tijd zichtbaar water op het land. Een oorzaak van het grondwaterprobleem onder de percelen is dat de gemeente in 2009 woningen aan Meidoornstraat voorafgaand aan de bouw te laag heeft ingemeten.

Om verdere problemen met grondwater te voorkomen, is het bij eventuele bouwplannen belangrijk dat de gemeente hiermee serieus rekening houdt en maatregelen treft die een goede afwatering van de percelen garandeert. Daarbij is het belangrijk dat de sloot aan de oostrand van de Meidoornstraat niet alleen intact blijft, maar bij voorkeur verbreed wordt.

Ten tweede is de ontsluiting van locatie M2 voor bouwverkeer problematisch. Vanaf beide toegangswegen (Kastanjestraat en Hamsterpad/Borgweg bij basisschool de Vlieger) is de weg niet geschikt voor bouwverkeer. Deze omstandigheid geldt overigens ook voor één van de andere aangewezen locaties: M3.

Ten derde wordt het dorpsaanzicht op de oostzijde van het dorp (= o.a. Meidoornstraat) aangetast als er rijen woningen op locatie M2 zouden komen. Dit argument vinden indieners niet terug in de weerslag van de twee bewonersavonden, maar is wel gebruikt om niet te bouwen op locatie M4 (westzijde dorp).

Volgens indieners is het dorpsaanzicht op de westzijde momenteel rommelig. Kleinschalige, lage woningbouw op M4 zou juist kunnen bijdragen aan verfraaiing van het aanzicht, terwijl zicht op de molen en kerktoren intact blijven. Het is indieners niet duidelijk geworden waarom locatie M4 twee minnen (--) scoort op "input dorp" en "input gemeente". Tijdens de avonden is dat ook niet helder beargumenteerd en indieners herkennen zich daar niet in. Ontsluiting voor bouwverkeer is daar overigens geen probleem.

Tot slot, en in aansluiting op dit laatste punt, vinden indieners de manier waarop datgene wat zij gezien en gehoord hebben tijdens de twee bewonersavonden, vertaald is in het plussen- en minnenschema per mogelijke nieuwbouwlocatie (zie Advies in Dorpswoonplan Noordhorn) ondoorzichtig en onduidelijk.

Indiener 15 & 16

Voor wie gaat er gebouwd worden?

Het is belangrijk dat iedereen in Nederland passende en betaalbare woonruimte kan krijgen. Indieners hebben zelf kinderen die in sloopwoningen in Groningen wonen omdat ze op het moment dat ze ruimte nodig hadden niets anders konden vinden. Allen willen ze heel graag een huis met een tuin, het liefst op een rustige plek. Dit is geen pleidooi om in Noordhorn te bouwen voor de eigen kinderen. Indieners vermoeden dat zij liever in een ander dorp wonen. Het is wel een pleidooi om te kijken of jullie contact kunnen leggen met degenen die in de toekomst in Noordhorn willen wonen, zodat jullie in de planning ook rekening houden met hun woonwensen. Eén van de woonwensen voor de generatie van de eigen kinderen (twintigers en dertigers) zal betaalbaarheid zijn. Daarmee bevestigen indieners datgene wat er al in vorige informatierondes op gehaald is in het dorp.

Op M1, M3 en M7 plannen van dorp en provincie verbinden.

Indieners wonen nu op één van de mooiste plekjes in Noordhorn en gunnen iedereen zo'n plekje. Indieners hebben prachtig uitzicht op de schapen en er groeien veel bomen in- en rondom het perceel. Indieners proberen met kleine stapjes van hun tuin een voedselbos te maken en houden verschillende bijenvolken om o.a. de fruitbomen te bestuiven. Op deze manier proberen indieners bij te dragen aan een gezond bodemleven, biodiversiteit en het zuiveren van de lucht waarbij de bomen een belangrijke functie hebben. Dit zijn belangrijke voorwaarden om de vervuilde woonomgeving

gezond te maken. Mooie bijkomstigheid van het eigen 'bos' is dat kinderen er regelmatig komen spelen.

Op dit moment wordt op de weidegrond grenzend aan het perceel van indieners (locatie M3) regelmatig gespoten met herbicide en overvloedig met gier bemest. Er groeit dan naar het idee van indieners ook niets anders dan Engels raaigras, er zijn nauwelijks insecten en het bodemleven is verschaald. Misschien kunnen indieners wel stellen dat het land naast hen onderdeel is van de zogenaamde groene woestijn. Indieners maken zich ernstig zorgen over wat voor effect dit heeft op: de gezondheid, die van andere omwonenden, die van de bijen van Bé en van de producten uit de eigen tuin.

De overtuiging van indieners is dat er met een goed integraal plan voor het perceel naast hen meerdere vliegen in één klap geslagen kunnen worden. De gemeente heeft als doel om 2400 woningen te bouwen. De provincie heeft in haar startnotitie gebiedsplan Groningen doelen voor natuur, water en klimaat. Stikstofreductie, reductie uitstoot broeikasgassen door akkerbouw en veeteelt en koolstofdioxidevastlegging in bomen, bos, natuur en in landbouwbodems, zijn belangrijke onderdelen. Indieners pleiten ervoor dat er naast het creëren van ruimte voor woningen, ook meer gezonde grond, meer biodiversiteit en meer bomen op het weideperceel naast dat van indieners worden gecreëerd. Dit voor het klimaat en voor de inwoners van het dorp. Een buffer van groen waar niet gespoten en bemest wordt, draagt bij aan de gezondheid van de bodem waarop indieners leven en de lucht die ze inademen.

Hoe zou het zijn om in het eisenpakket voor de projectontwikkelaar ook verduurzaming van het groen mee te nemen? Hoe zou het zijn om te kijken of dit voor het hele weideperceel zou kunnen, dus M3 uit te breiden? Misschien kan dit wel in samenwerking met de boer, die uiteindelijk ook zijn uitstoot van broeikasgassen en nitraat moet reduceren.

Dit zelfde zou kunnen bij M1 en M7. Indieners zien voor M3 wel uitdagingen als het gaat om ontsluiting en waterbeheersing. M3 is tot ver in het voorjaar erg nat. Het ligt substantieel lager dan het eigen perceel.

M2 is een mooie buffer tussen landbouw en dorp

Over M2 willen indieners nog kwijt dat het land door de schapenboer naar het idee van indieners op een redelijk gezonde en extensieve manier gebruikt wordt. Er wordt niet gespoten en niet overdadig bemest. Dit perceel is daarmee nu al een mooie ecologische buffer voor het dorp als het gaat om gezondheid van bodem en lucht. Het perceel heeft landschappelijk een grote waarde voor de hele straat en de bewoners aan de oostkant van het dorp die hier regelmatig wandelen. Daarbij zijn de weilanden aan de oostkant van Noordhorn een natuurlijke en waardevolle overgang van het dorp naar het stroomdal van de Oude Riet. Ook dit perceel ligt laag en heeft snel last van wateroverlast.

Indieners willen graag betrokken worden

Indieners hebben gepleit voor het betrekken van toekomstige bewoners bij de inrichting van het nieuwe woongebied (wie weet wat voor nieuwe creatieve ideeën daaruit voortkomen). Daarnaast willen indieners ook zelf graag betrokken worden bij de planning van het gebied. Dat maakt het voor indieners makkelijker en leuker om nieuwe burens te verwelkomen.

Indiener 17 & 18

Beste lezer, na het doornemen van het woonplan Noordhorn en het bijwonen van de toelichting op het woonplan tijdens de tweede informatie, maar vooral het gehele proces overziend, zien indieners zich genoodzaakt een reactie te schrijven.

De reactie bestaat uit drie onderdelen:

1. Een reactie op de onwenselijke gevolgen van de wijze waarop de burgerparticipatie is vormgegeven: een te grote stem voor een te beperkte groep bewoners en te weinig inbreng van vakspecialisten in het gepresenteerde plan heeft niet geleid tot het beste plan, maar tot een uitwerking van 'NIMBY'- gevoelens van een te smalle en verhoudingsgewijs te grote groep aanwezigen tijdens de eerste bijeenkomst. > lees verder vanaf pagina 2
2. Een reactie op de mogelijke gevolgen van het aanwijzen van gebieden voor woningbouw zonder als gemeente vooraf richting te geven aan invulling met stedelijke en landschappelijke kwaliteitsvolle inpassing. Een kaart gaat een eigen leven leiden en als het vervolgens 'aan de ontwikkelaar wordt gelaten' ...?!? Is het niet de wens om jongeren vast te houden en ouderen langer in het dorp te laten wonen? Om betaalbare instroom en uitstroom woningen te creëren? Een goede mix van kwaliteitsvolle woningbouw te ontwikkelen passend bij de huidige kwaliteiten van het dorp en haar landschappelijke inbedding? > lees verder op pagina 4
3. Het 'overall een straatje bij' effect wat deze eerste bijeenkomst in het dorp heeft opgeleverd: zonder het kundige en verdiepende onderzoek door BügelHajema naar de ontwikkelingsgeschiedenis van prioritering van de ingevulde mogelijke bouwlocaties. En zonder serieus de mogelijkheden voor verdichting en/of transformatie te hebben onderzocht of voorgelegd aan de bewoners, iets wat de leefbaarheid (en behoud van voorzieningen) versterkt. > lees verder vanaf pagina 5

Burgerparticipatie

Om met het eerste te punt te starten: Allereerst: participatief tot stand laten komen van ontwikkelingen in een dorp is natuurlijk prachtig. Bouwen is tenslotte niet voor ontwikkelaars, maar voor de bewoners. Om hen vroegtijdig te betrekken, zorgt voor draagvlak. Helaas is de eerste bijeenkomst aan indieners ontgaan, gebrek aan reclame? Via de buurman kregen indieners te horen dat een tweede bijeenkomst werd georganiseerd waarin het conceptplan, voortkomend uit de uitkomsten van de eerste bijeenkomst, zou worden toegelicht. De buurman van indieners had namelijk een brief ontvangen dat het plan mogelijk impact op zijn woonkavel (en woongenot) zou hebben: zijn tuin was ingetekend. Hij wees indieners op het feit dat ook hun tuin was ingetekend als mogelijke bouwlocatie. Wonderlijk dat indieners dan geen uitnodiging hebben ontvangen, maar fijn dat indieners zo'n kiene buurman hebben die zelf ook schrok van de uitkomsten van de eerste bijeenkomst en graag de tweede bijeenkomst wilde bijwonen. Tijdens de tweede bijeenkomst werden een aantal mogelijke interessante en minder wenselijke locaties gepresenteerd. Uit een rondgang onder wie tijdens de eerste bijeenkomst aanwezig waren, bleken dit voor een groot deel bewoners te zijn van een locatie (in of achter hun achtertuin) die nu op het conceptplan was gemarkeerd als 'onwenselijk'. Het werd daarom een ongemakkelijke bijeenkomst, omdat deze 'minder wenselijke locaties' juist bij de vakspecialisten beter bleken te scoren. Maar ja, de bewoners (tijdens de eerste bijeenkomst) hadden nou eenmaal gesproken. De stem van de bewoners tijdens de eerste bijeenkomst landde als voorkeur en afkeur op kaart. Is van tevoren gevraagd waar deze betreffende bewoners woonden om het breed draagvlak beter te kunnen meten? Om te voorkomen dat slechts een kant van het dorp zorgde dat zij in grote getalen aanwezig waren bij de eerste bijeenkomst om in ieder geval maar bouw in hun achtertuin tegen te houden en vooral veel te stickeren op de andere kant van het dorp? En breder gezien: is überhaupt van tevoren voldoende publiekscampagne gevoerd om bewoners te wijzen op het participatietraject? Is een loting (minimaal weging) toegepast om de aanwezige bewoners langs de lat te leggen van een goede afspiegeling van de samenleving in Noordhorn? En is voldoende informatie verstrekt om goed onderbouwde keuzes te maken of mochten zij gewoon vrij stickeren: "daar 'rood' kan het niet, daar 'blauw' kan het wel?" Er zijn namelijk een aantal basisprincipes te volgen bij goede participatieve trajecten.

Zo stelt de OESO een aantal basisvoorwaarden voor burgerparticipatie:

1. Vertrouw inwoners: hun kennis en levenservaring zijn cruciaal (een gevarieerde groep).
2. Stel een specifieke en begrijpelijke vraag (geef ook het probleem aan).
3. Zorg voor een duidelijk mandaat en plan politieke opvolging.
4. Pas een gewogen loting toe om een goede afspiegeling van de samenleving aan tafel te krijgen!
5. Burgerparticipatie kost tijd: stel voldoende informatie, tijd en middelen beschikbaar om deelnemers de kans te geven tot weloverwogen aanbevelingen te komen (en zet daar de vakspecialisten en ervaringsdeskundigen voor in, ook voor de vertaling van deze weloverwogen aanbevelingen).
6. Neem drempels voor deelname weg.
7. Zorg dat iedereen mee kan doen, ongeacht opleidingsniveau, leeftijd, postcodegebied.
8. Faciliteer dialoog.
9. Ontwikkel publieksreclame om de samenleving te betrekken.
10. Monitor, evalueer, leer en herhaal.

Deze tien basisprincipes zijn, naar indieners inziens, hier niet toegepast:

- is het probleem helder? Tien tot veertig betaalbare woningen? Voor een specifieke doelgroep? Voor instroom en vasthouden? Waren de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van Noordhorn aangegeven? Ontwikkelingsgeschiedenis en cultuurhistorie als inspiratiebron gebruikt voor mogelijkheden? Was met deze duiding van het probleem de vraag wel begrijpelijk en specifiek genoeg?

- is tijdens de eerste (en de tweede) bijeenkomst een gewogen loting toegepast (of minimaal gemeten)? Was er echt een goede afspiegeling van de samenleving, van de bewoners van Noordhorn aanwezig?

- is de rust en tijd genomen om aan de voorkant goed te informeren en vaak genoeg in gesprek te gaan (ook met vakspecialisten en ervaringsdeskundigen), zodat er weloverwogen aanbevelingen zijn gegeven?

- kon iedereen meedoen? Is er voldoende publieksreclame geweest?

Door de uitkomsten van slechts een eerste bijeenkomst met een te beperkte vertegenwoordiging van het dorp direct in een concept plan om te zetten (met zelfs ingetekende bouwvlakken), niet rekening houdend met onder andere het adres van de inbrengers in die eerste bijeenkomst, en het te laag waarderen van de inbreng van de vakspecialisten, is dit conceptplan een gevolg geworden van de NIMBY-gevoelens van de eerste groep aanwezige bewoners en geen (inhoudelijk) goed plan. Veel te kort door de bocht en onvoldoende gedragen om dit in een concept om te zetten en deze kaarten een eigen leven te laten leiden!

Voorstel is dan ook de uitkomsten van deze ene eerste bijeenkomst niet als conceptplan een eigen leven te laten leiden, maar het traject te herzien.

Heroverweeg de gekozen prioritering en geef de vakspecialisten daarin de grootste stem.

Onvoldoende richting voor invulling met stedelijke en landschappelijke inpassing

Indieners tweede punt betreft de mogelijke gevolgen van het aanwijzen van gebieden voor woningbouw zonder als gemeente vooraf richting te geven aan invulling van passende en wenselijke woningbouwtypologie met stedelijke en landschappelijke kwaliteitsvolle inpassing.

De aangewezen locaties zijn als grote vlek ingetekend en bestempeld als "mocht een ontwikkelaar kansen zien, dan gaat de gemeente in gesprek".

Deze werkwijze leidt in de ogen van indieners tot mogelijke slechte plannen vanuit ontwikkelaars tot onvrede van bewoners en gemeente.

Kijk bijvoorbeeld naar de Held 3 in Groningen, waar een ontwikkelaar in afwachting op ontwikkeling de grond heeft gekocht, maar niet wilde voldoen aan de eisen van de gemeente onder andere met betrekking tot sociale woningbouw. Hierdoor heeft de ontwikkeling jaren stilgelegen en zijn dus al jaren geen (benodigde) woningen gebouwd.

Aanwijzen van gronden, zal leiden tot 'kopen' en dat hoeft niet te betekenen dat betreffende koper de wil, middelen of kennis heeft om invulling te geven aan de visie van de gemeente. Pas wanneer deze visie op papier wordt gezet als plannen en eisen, zit de gemeente echt aan het stuur.

Deze visie zal zich ook moeten laten invullen door kwaliteitsvolle stedelijke en landschappelijke inpassing.

Omgevingskwaliteit is bij alle ruimtelijke (bouw)opgaven zo essentieel (ook bij acceptatie van de plannen door de bewoners) dat dit niet pas laat in het proces naar voren kan komen.

Ook het versterken van voorzieningen onderdeel van een integrale ruimtelijke dorpsopgave: zoals het beter vasthouden en faciliteren van de schoolgaande jeugd in het dorp middels een multifunctionele accommodatie, want daar vraagt het dorp al jaren om! Volgens indieners een win-winsituatie om al deze ruimtelijke ontwikkelopgaven aan elkaar te koppelen.

Daarnaast zijn het aanbrengen van (opgaand) groen en het afstand houden tot huidige bewoning door bijvoorbeeld het plaatsen van wandelpaden tussen huidige en toekomstige bebouwing, voorbeelden van eisen waardoor plannen beter geaccepteerd worden en bezwaren worden vermeden.

Voorstel: geef bij het aanwijzen van gebieden waar woningbouw mogelijk is, richting aan de invulling van deze woningbouw. Door typologieën voor te stellen, duidelijk te zijn in soort woningen en doelgroepen, maar ook door een beeldkwaliteitsplan (al dan niet in de vorm van schetsen) op te stellen waarin naast architectonische (beeld)waarden rekening is gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, voor vaststellen van het plan.

'Overal een straatje bij'

Indieners laatste reactie betreft de logica van de ingetekende bouwlocaties gezien vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis van Noordhorn en woningbouwtypologie.

De teruggevonden boerderijplaats met (terpen)aardewerk op indieners kavel duiden dat al rond het jaar nul bebouwing op de veilige en droge hoogte van de keileemrug aanwezig was. Duikend naar de lagere gronden aan de oostzijde werd geboerd.

Het dorp heeft zich ontwikkeld als wegdorp langs de weg tussen Groningen richting Friesland, lopend over de hoogte van de keileemrug.

Dit profiel is nog duidelijk zichtbaar: zeker nu vanaf de nieuwe brug en de tunnel door de keileemrug.

Een groeiende bevolking en de behoefte aan het bijbouwen van woningen is natuurlijk al jaren aan de gang. En het dorp heeft zich dan ook langzamerhand, voornamelijk de laatste 100 jaar, ontwikkeld tot het dorp dat we nu kennen.

Deze historische gelaagdheid maakt het dorp. De kwaliteit hiervan is nog duidelijk zichtbaar: BügelHajema heeft hiervan ook een goede inhoudelijke studie gemaakt, die helaas geheel niet tot zijn recht is gekomen in de prioritering van de locaties voor woningbouw.

De bewoners hebben onvoldoende gelegenheid gekregen zich te verdiepen en laten inspireren door de ontwikkelingsgeschiedenis van Noordhorn, maar werden direct uitgedaagd in de eerste bijeenkomst om wenselijke en onwenselijke locaties aan te geven. Ook de gemeente heeft de cultuurhistorische waarden van Noordhorn nauwelijks tot niet betrokken in de wegging van de locaties.

Daarnaast is niet voldoende ingezoomd in de opgave: tien tot veertig betaalbare woningen. Een goede mix aan woningen: vooral ook ten behoeve van instroom (eerste koopwoning, jongeren vasthouden in het dorp) en uitstroom (ouderen laten blijven in het dorp).

Dergelijke woningen zijn al eerder in het dorp gebouwd in bijvoorbeeld de herbestemde Sicke Benninghestede, het herbestemde postkantoor, de herbestemde openbare basisschool de Molshoop, het 'hofje' naast de hervormde kerk en de nieuwe woningen aan de Touwslagersbaan.

Als je dan kijkt naar deze goede voorbeelden: dan is herontwikkeling en verdichting een logischere oplossing dan de vlekken voor mogelijke woningbouw die nu zijn ingetekend.

Zo zijn bijvoorbeeld een aantal woningen te ontwikkelen op de locatie achter de oude basisschool De Molshoop. Een studie die al eens eerder is uitgevoerd voor de gemeente:

Een andere locatie, waar mogelijk het principe van het Torenhof te kopiëren is, is de locatie van de voormalige ijsbaan.

Aan de Noorderweg staan al kleinere woningen in een meer verdichte ritmiek: door een meer dorpse, overgang naar landschappelijke 'biotoop' te ontwikkelen, met betaalbare 7 (kleinere) woningen op het achtergelegen gebied kunnen met gemak de hoeveelheden worden gehaald die benodigd zijn. Daarbij past dit bij de 'groeirichting' van het dorp.

Een derde locatie voor verdichting die onvoldoende naar voren komt in het conceptplan is de locatie van het dorpshuis en de kinderopvang. Zowel vanuit de ontwikkeling als wegdorp langs de Noorderweg, als vanuit de behoefte om school (vasthouden van kinderen binnen het onderwijs in het dorp), kinderopvang (op dit moment te weinig ruimte voor de huidige wachtlijst, waardoor ouders naar een ander dorp moeten uitwijken voor onderwijs en buitenschoolse opvang) en dorpshuis te herontwikkelen, zou dit de preferente a-locatie moeten zijn. Dit biedt vervolgens dan ook ruimte voor woningbouw op het terrein bij de multifunctionele accommodatie. En er komt woningbouwlocatie vrij op de locatie van de bestaande school als de school verhuist naar de nieuwe locatie.

Alleen al met deze drie verdichtingslocaties (zeker in combinatie met de herontwikkeling van de locatie van SWS de Vlieger als de school verhuist naar een MFC) kan ruim worden voldaan de woningbouwbehoefte. En dan hebben we het nog niet eens gehad over het verlengen van de woningbouw aan het kanaal. Of het doortrekken van de bebouwing langs de Meidoornstraat.

Daarbij: als er woningbouw ontwikkeling zou plaatsvinden op de aangewezen locatie aan de oostzijde van het dorp, dan wordt niet alleen:

- het profiel aangetast
- gebouwd op een locatie met aangrenzend bekende archeologische vondsten

- en komt de verkaveling haaks te staan op de huidige structuur en ritmiek (iets waar de gemeente eerder 'nee' tegen heeft gezegd, toen Oosterweg 1 te koop kwam en een potentiële koper hier woningbouw op wilde ontwikkelen).

Dan zal op deze locatie eerder (zeker als het aan een ontwikkelaar wordt overgelaten) worden gekozen voor de ritmiek van de grote vrijstaande woningen op ruime kavels van de Oosterweg, zuidzijde van de Esdoornstraat en de Meidoornstraat. Deze grotere woningen zullen in een andere prijsklasse vallen (en dus doelgroep) dan de wens om betaalbare woningen te ontwikkelen.

Voorstel: werk een studie uit voor verdichting binnen het dorp in een structuur en woningbouwtypologie die zowel bij de locatie, als bij de behoeften van de doelgroep past. Ga hierin ook in gesprek met Vereniging Dorpsbelangen over de visie op behoud en ontwikkeling van voorzieningen in het dorp.

Indiener 19 (namens een veertigtal inwoners uit de Borgweg, professor van Giffenweg en Touwslagersbaan)

Naar aanleiding van het dorpswoonplan Noordhorn (juni 2024) wil indiener namens een groot aantal huiseigenaren en huurders reageren op de mogelijke plannen. Allereerst moet worden gesteld dat alle bewoners die indiener gesproken heeft en die wonen in de huizen in de directe omgeving van indiener het belangrijk vinden dat er nieuwe huizen bijkomen in Noordhorn, zeker voor starters, maar ook in het algemeen voor nieuwe bewoning in het dorp.

In het dorpswoonplan wordt een aantal mogelijke locaties aangegeven voor het bouwen van huizen in Noordhorn. De bewoners van de Borgweg, Professor van Giffenweg en Touwslagersbaan maken zich ernstige zorgen over de locatie M1. Indiener en de betreffende bewoners vinden dat dit geen goede locatie is voor uitbreiding van woningen in het dorp.

Helaas heeft de gemeente verzuimd om de bewoners van de betreffende aangrenzende huizen van in ieder geval locatie M1 te bereiken en hen te raadplegen voor de aanstaande plannen. Er zijn twee avonden geweest in de Dörpsstee, waarbij na rondgang blijkt dat slechts een drietal bewoners op de hoogte was van deze informatieavond. De bewoners die wél aanwezig waren, waren met name inwoners die grenzen aan locatie M2 en M3. Zij hebben hun zegje gedaan, terwijl de inwoners die grenzen aan locatie M1 dat niet hebben gedaan. De representativiteit van deze bijeenkomst is dan ook zeer gering. De meerderheid van de bewoners waar indiener namens spreekt (rondom M1) geeft aan dat als zij op de hoogte waren van de informatieavond, zij wel zouden zijn gekomen, zeker gezien de plannen die hun directe woonomgeving beïnvloeden.

De analyse zoals deze heeft plaatsgevonden na de informatieavond geeft aan dat de input van het dorp is vastgelegd en dat M1 de meest geschikte locatie is. Indiener durft de legitimiteit van deze stelling te betwisten, gezien de verzamelde handtekeningen van burgers in de Borgweg/Prof. van Giffenweg/Touwslagersbaan. M1 wordt door deze bewoners absoluut niet als voorkeurslocatie gezien!

Daarnaast vinden veel bewoners dat de locaties die al "afgeschreven zijn", zoals M5 en M7, heroverwogen moeten worden. Een grondige onderbouwing voor het afwijzen van deze locaties ontbreekt in de analyse, en wordt door veel inwoners als een geschikte locatie aangegeven, waarin weinig (over)last zal worden ervaren vanuit het dorp, met name locatie M7.

De overige redenen op basis waarvan indiener en de bewoners zeggen "NEE, niet M1" zijn hieronder opgesomd, op basis van een inventarisatie na rondgang in de straten Borgweg/Prof. van Giffenweg/Touwslagersbaan te Noordhorn. Inventarisaties zijn, waar nodig, toegelicht met een representatief citaat van bewoners:

- **Continuïteit van behoorlijk bestuur:** Het was altijd al de bedoeling om Noordhorn uit te breiden naast het nieuwbouwgedeelte van Noordhorn (Meidoornstraat/Esdoornstraat en Kastanjestraat). Locaties M2 en M3 zijn daardoor, in het kader van continuïteit van bestuur, logischer. Citaat: "Bouwen hier in het weiland (doelend op locatie M1)? Er wordt toch bijgebouwd in de nieuwbouwwijk van Noordhorn (doelend op de Meidoornstraat/Esdoornstraat)?"
- **Resultaten van de online enquête:** Kijkende naar de online enquête die gehouden is onder 1800 bewoners van de gemeente Westerkwartier en de resultaten daarvan (pagina 16), zijn vooral groene stippen te zien bij locatie M2 en M3. Locatie M1 is daar ondervertegenwoordigd qua aantal groene stippen. Locaties M2 en M3 lijken dan ook, op basis van deze enquête, beter aan te sluiten bij wat bewoners als mogelijke geschikte locaties vinden, wat aansluit bij het vorige punt.
- **Uitzicht en rust:** Met name in de onderste uitloper van M1 (achter de huizen van de Borgweg nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12) lijkt het uitzicht en de rust van een behoorlijk aantal huizen beperkt te worden. Dit zal ook gelden voor huizen aan de Borgweg 22, 24, 26, 28, 30 en 32, en daarnaast voor de huizen aan de Professor van Giffenweg 2 en 4. Ook de huizen aan de Touwslagersbaan 16, 18, 20a, 20, 22, 22a en 24a zullen last ondervinden door de noordelijke uitloper van M1. De argumentatie in de analyse van de dorpsavond Noordhorn over M1 ("Een ander voordeel van de locatie is dat er voornamelijk zijgevels van woningen op uitkijken, waardoor uitzicht beperkt wordt beïnvloed") wordt door de bewoners van de bovengenoemde huizen als incorrect ervaren. Zij genieten juist van dit uitzicht, en het feit dat het aan de achterzijde/zijkant van deze huizen is, doet daar niets aan af. Sterker nog, dát is de plek waar zij het meest genieten van de rust van het dorpse platteland. Het aantal huizen dat last zal hebben van een eventuele uitbreiding van het dorp op locatie M1 is dan ook vele malen groter dan op locatie M2 en M3. Citaat: "Ongelooflijk, echt? Hier bouwen in het weiland", "dan ga ik verhuizen", "daar gaat mijn mooie plekje aan de rand van het dorp, ik zit altijd heerlijk te genieten van mijn rust in de tuin", "Ik heb juist voor deze plek gekozen voor het uitzicht in de achtertuin."
- **Verkeer en verkeersdruk:** In de analyse van de wensen van de dorpsbewoners in het dorpswoonplan wordt onder andere aangegeven dat drukke verkeersstromen door het dorp niet wenselijk zijn. Voor locatie M1 zou de verkeersdruk in het dorp enorm toenemen en het dorpse karakter (zoals kinderen die op straat spelen) zou afnemen. De wegen in Noordhorn hebben een beperkt wegprofiel en zijn niet berekend op meer of veel autoverkeer. Locaties M2, M3 en M7 zijn veel eenvoudiger (via de N355) te ontsluiten, zonder de verkeersdruk in het dorp te laten toenemen. Als bewoners willen zij niet dat de hoeveelheid auto's in de straat én in het dorp als geheel enorm toeneemt.
- **Huurders willen geen nieuwbouw op M1:** Alle huurders in de Borgweg (lage huisnummers, grenzend aan de Touwslagersbaan) en alle huurders aan de Touwslagersbaan (die in een recent gebouwd huis wonen) willen geen nieuwbouw op locatie M1. Het lijkt erop alsof de gemeente huurders minder belangrijk vindt in de overweging om ergens nieuwbouw te plannen. Indiener hoopt dat de gemeente de mening van huurders ook meeneemt in de bouwplannen, aangezien huurders ook inwoners van het dorp zijn en daarom recht hebben op een mening over hun woonsituatie. Citaat: "Huurders zijn niet belangrijk, wij zijn weer het afvoerputje", "Ongelooflijk hoe je als huurder wordt weggezet, alsof je mening er niet toe doet."
- **Grondbezitters willen niet verkopen:** De eigenaren van de locaties M1 hebben mondeling aangegeven hun grond niet te willen verkopen voor nieuwbouw. De gemeente zou, gezien het snel en voorspoedig verloop van de bouwplannen, rekening moeten houden met deze onwil in haar overwegingen.

Indiener 20

Indiener wil bij deze aangeven tegen het woonplan Noordhorn te zijn, met name tegen het bouwen van huizen achter en rondom de Borgweg. Dit plan is indiener voor het eerst onder de aandacht gebracht door een medebewoner op donderdag 12 september. De gemeente heeft op geen enkele wijze duidelijk per adres gecommuniceerd over de plannen.

Indiener is 14 jaar geleden vanuit de stad naar Noordhorn gekomen vanwege het gevoel van vrijheid en rust in het dorp. Tevens is het huis destijds gekozen vanwege het mooie vrije uitzicht. Als er woningen achter de tuin van indiener komen, zal het woongenot ernstig aangetast worden. Dit is voor indiener de reden geweest om 14 jaar geleden uit de stad te verhuizen, aangezien de dicht op elkaar gebouwde woningen in de stad als benauwend werden ervaren.

Destijds waren er geen woonplannen voor deze locatie. Als deze plannen toen al op de agenda hadden gestaan, zou indiener niet voor deze woning hebben gekozen.

Bij deze wordt dan ook bezwaar aangetekend tegen de woonplannen om hier huizen te bouwen.

Indiener 21

Na de presentatie van het Woonplan in de Dorpsstee in Noordhorn en het feit dat in het plan werd aangegeven dat er mogelijk gebouwd zal worden op locatie M2, heeft indiener samen met anderen een aantal aandachtspunten en bezwaren met betrekking tot deze locatie.

Punt 1: De afvoer van grond- en regenwater in de straat. Doordat de woningen aan de Meidoornstraat laag gebouwd zijn, waarbij het peil ten opzichte van de straat wordt bedoeld, is er bij flinke buien een probleem met de afvoer van regenwater. Dit komt ook doordat de huizen aan de achterzijde van indiener eigenlijk op afschot liggen naar de woningen in de straat, wat resulteert in veel water in de tuin van indiener. Daarnaast is het grondwater hoog, wat ertoe leidt dat er altijd water onder de woningen aan de Meidoornstraat staat. Voor dit probleem is de sloot van groot belang en het is noodzakelijk dat deze blijft bestaan of zelfs verbreed wordt.

Punt 2: De ontsluiting van het verkeer. De route naar deze straat is minder geschikt voor veel verkeer. Dit wordt dagelijks ervaren, aangezien het vaak voorkomt dat indiener met de auto vast komt te staan, wat resulteert in langere reistijden om het dorp te verlaten. Ook voor bezorgers is dit een probleem. Regelmatig worden bestelde pakketjes niet bezorgd, omdat de woningen niet goed bereikbaar zijn. Tevens draagt de nabijheid van de school bij aan meer verkeersbewegingen naar deze kant van het dorp. Het plan om de school naar een nieuw MFC bij het dorpshuis te verplaatsen wordt dan ook door indiener en anderen gesteund.

Punt 3: Het aangezicht van het dorp. Vanaf de ringweg vindt indiener de Meidoornstraat een mooi aangezicht voor Noordhorn. Dit zal veranderen als er woningen aan de achterzijde van de straat gebouwd worden. Bovendien geniet indiener nu van een prachtig uitzicht over de landerijen. Als dit verandert, zal dit een teleurstelling zijn, al is indiener zich er van bewust dat hier geen recht op bestaat. Wel zijn er veel Noordhorners die, met of zonder hond, een stuk lopen door de straat en even van dit uitzicht genieten.

Punt 4: De onderbouwing (zoals verteld in de presentatie) waarom de locaties M4, M5 en M7 minder geschikt zouden zijn als bouwlocatie. De ontsluiting bij deze locaties is namelijk juist veel gemakkelijker. Er wordt ook aangegeven dat het dorpsgezicht bij deze locaties zou worden aangetast, maar indiener is van mening dat dit op locatie M2 niet anders zal zijn.

Indiener hoopt dat de gemeente Westerkwartier deze punten meeneemt in de besluitvorming van het nieuwe woonplan.

Indiener 22 & 23

Met deze brief reageren indianers op het concept woonplan voor Noordhorn. Indianers doen dit in het belang van het dorp, maar kunnen daarbij het eigen, persoonlijk belang niet uitschakelen. In deze reactie zullen daarom ongetwijfeld 'Not In My BackYard' argumenten terug te lezen zijn. Maar zeker niet alle argumenten die indianers naar voren brengen zijn NIMBY. Indianers vinden M2 en M3 minder geschikte locaties, omdat zij grote waarde hechten aan de natuur en het dorpsaanzicht én omdat indianers belemmeringen zien op gebied van bereikbaarheid en waterhuishouding.

Na een lange zoektocht vonden indianers een plek waar zij zich wilden vestigen met hun kinderen. Een fijne 2 onder 1 kap woning aan de rand van het dorp, met uitzicht over de weilanden. De schapen werden hun overburen en sindsdien genieten indianers van het uitzicht.

De weilanden tegenover de woning van indianers (M2) hadden op moment van aankoop en hebben tot op heden de bestemming landelijk/agrarisch. Op het moment van aankoop lagen er geen (concrete) beleidsontwikkelingen voor (woning)bouw. Dat de locatie M2 in beeld is gekomen voor woningbouw overvalt indianers en deze zijn hier niet gelukkig mee.

Indianers begrijpen dat er een opgave ligt om woningen te realiseren. Er is woningnood en ook de leefbaarheid in het dorp (in stand houden school, verenigingsleven) kan onder druk komen te staan als groei niet mogelijk is. Indianers zien dat er geen woningen beschikbaar zijn voor starters en dat het voor ouderen niet mogelijk is om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Indianers zijn dan ook zeker niet tegen woningbouw, maar kunnen zich niet vinden in de keuze voor de locaties M2 en M3.

In deze reactie zullen indianers eerst ingaan op verschillende onderdelen van het woonplan. Indianers doen dit door te reageren op verschillende paragrafen van het woonplan. Daarna reageren indianers nog op wat tijdens de bewonersavond aan de orde is geweest.

Woonplan 2.2.

Kaders Prognose: In het woonplan wordt aangegeven dat tot 2030 behoefte is aan uitbreiding met 30 tot 40 woningen. En dat de behoefte na 2030 wordt ingeschat op nog eens 25 woningen. Hierbij wordt aangegeven dat gelet op de actuele situatie met de grote druk op de woningmarkt het reëel is vast te stellen dat er ruimte is voor een grotere toevoeging in de periode tot 2030.

Indianers vragen zich af wat hiermee wordt bedoeld. Betekent dit dat er geen limiet wordt gesteld en dat tot 2030 een uitbreiding mogelijk is van meer dan 40 woningen?

Hierbij wordt in het woonplan ook aangegeven dat het van belang is wat het dorp zelf wil. Hierbij wordt opgemerkt dat de voorkeur van het dorp uitgaat naar een gezonde groei waarbij het eigene van het dorp behouden wordt. In het dorpsplan lezen indianers niet terug hoe hier invulling aan wordt gegeven. Wat moeten ze verstaan onder een gezonde groei? En wat wordt bedoeld met het eigene van het dorp?

Een toevoeging van woningen tegenover onze woning heeft een stevige impact op onze leefomgeving en zal het eigene, het rustige en open karakter van de straat waar de inwoners wonen, wezenlijk veranderen.

4.1. Analyse van wensen

Lintdorp: Bij de analyse van wensen wordt aangegeven dat Noordhorn geen lintdorp moet worden en dat zowel de inwoners van het dorp als de stedenbouwkundige het hierover eens zijn.

Op de kaart die op de bewonersavond van 18 januari 2024 is gepresenteerd staat de bestaande bebouwing weergegeven en op bouwjaar ingekleurd. Er is een rood lint zichtbaar. Dit is de bebouwing van voor 1945. Niet eerder dan in 1970 vindt er uitbreiding plaats aan de oostelijke dorpsgrens. Het

argument 'Noordhorn mag geen lintdorp worden' is daarom ongeplaatst. Noordhorn is van oorsprong een lintdorp.

Wanneer je de stelling Noordhorn moet geen lintdorp worden' volgt, pleit dat in onze optiek juist voor ontwikkeling op M5. Het dorp krijgt dan meer massa rondom de oude kern. Daarnaast vragen indieners zich af waaruit blijkt dat de inwoners van het dorp vinden dat Noordhorn geen lintdorp moet worden. Waar is deze conclusie op gebaseerd? Indieners kunnen zich niet herinneren dat deze vraag is gesteld of dat dit tijdens de bijeenkomsten aan de orde is geweest.

Verdichting

Bij de analyse van wensen wordt aangegeven dat verdichting lastig is door een gebrek aan geschikte locaties en dat inwoners dit onwenselijk vinden in het dorpsplan lezen indieners geen enkele onderbouwing terug voor dit standpunt. Indieners vragen zich dan ook in hoeverre inbreidingslocaties zijn onderzocht. Tijdens de bewonersavond zijn door indieners (en anderen) verschillende locaties in het dorp aangewezen waar inbreiding plaats kan vinden. Denk hierbij aan het groen achter de Kastanjestraat, het groen achter de pastorie, locatie M5 en de parkeergelegenheid bij de sporthal. Maar ook aan de locatie van de basisschool en de gymzaal, als deze functies verhuizen naar een MFC. Ook is het indieners niet duidelijk waarom inbreiding door inwoners onwenselijk wordt gevonden? Speelt NIMBY hierbij een rol of angst voor verandering? En waarom weegt dit belang zwaarder dan het belang van indieners bij het houden van vrij uitzicht? Daarnaast zijn indieners nieuwsgierig hoe dit standpunt zich verhoudt tot de uitgangspunten van provincie en Rijk. Is het niet juist de opgave om te zoeken naar inbreidingslocaties om landbouwgrond en natuurwaarde te behouden?

4.4. Planologische Analyse Verkeer:

Bij de analyse van wensen wordt aangegeven dat drukke verkeersstromen die door het dorp lopen niet wenselijk zijn. Deze opvatting delen indieners. In de planologische analyse wordt naar indieners mening 1: terecht aangegeven dat verkeer en ontsluiting voor alle locaties een aandachtspunt is. Hierbij wordt aangegeven dat de wegen in Noordhorn- smal zijn en niet zijn berekend op meer/veel autoverkeer. Bij woningbouw aan de oostzijde van het dorp moet het extra verkeer dwars door het dorp. Desondanks komen locatie M2 en M3 wel als voorkeurslocatie naar voren. Indieners zien dit als tegenstrijdig en vragen zich daarom af waarom de locaties M2 en M3 desondanks naar voren komen als voorkeurslocatie. In de optiek van indieners kan het nu allemaal nog maar net. Met een toename van verkeer kan het volgens indieners niet meer.

De ontsluiting bij locatie M5 en M1 is in de optiek van indieners beter. Voor beide locaties geldt dat verkeer over de hoofdverkeersaders (Langestraat en Noorderweg rijdt en geen lange afstand over het krap opgezette wegstelstel aan de oostkant van Noordhorn hoeft te rijden. Externe veiligheid locatie M2 (en M3): Met betrekking tot externe veiligheid wordt aangegeven dat de locaties M2 en M3 minder geschikt zijn voor woningbouw vanwege het verhoogde risico door transport van gevaarlijke stoffen. Hieruit maken wij op dat ontwikkeling richting de N355 ongewenst is. Indieners kunnen zich hierin vinden.

Als indieners het hebben over de N355 denken zij ook aan de wijziging van het aanzicht van het dorp Rijdend vanuit de richting Groningen zie je de molen (helaas nu zonder wieken), de kerk en de oudere bomen uit de oude kern van het dorp en het Jonge groen van de laatste uitbreiding dat eindelijk tot wasdom komt. Indieners vinden dit wel een mooi plaatje. Net zoals indieners het een mooi plaatje vinden wanneer je komt vanuit de richting Leeuwarden en uitkijkt op de oude kern (M4). Uitbreiding op M2 en M3 zou afbreuk doen aan de charme van het dorp. De impact van uitbreiding op (een deel van) M5 en M1 is volgens indieners veel kleiner. Uitbreiding M1 en M5 past in de optiek van indieners veel beter binnen de bestaande contouren van een dorp. Je zou kunnen zeggen dat uitbreiding op M1 en M5 meer een inpassing is, wellicht zelfs een inbreiding, terwijl bij uitbreiding van M2 en M3 de grens van het dorp (de buitenste contouren) worden verlegd. In ieder geval is er bij

ontwikkeling op de locaties M1 en M5 volgens indianers minder sprake van aantasting van het dorpsgezicht.

Cultuurhistorie en landschap:

Over locatie M5 wordt aangegeven dat er een karakteristieke zichtlijn is en dat het voor het landschap van belang is het reliëf en het hoogteverschil dat aanwezig is te behouden. Het gebied M5 is groot. En indianers zijn geen stedenbouwkundigen, maar durven wel te stellen dat hetgeen over deze locatie is opgenomen bij cultuurhistorie en landschap niet gaat over het hele gebied M5. Volgens indianers is het deel waar vroeger het dorpshuis stond en waar de ijsbaan ligt uitermate geschikt voor het realiseren van woningbouw. Hier is geen sprake van hoogteverschil en al helemaal niet van zichtlijnen. Dit deel van het terrein van M5 is volledig omsloten door bosschage. Indianers zien dit juist als heel geschikte locatie voor het door inwoners van Noordhorn gewenste ouderenhofje

Wij vinden juist dat uitbreiding op M2 en M3 leidt tot aantasting van zichtlijnen. Hier zijn indianers bij Externe veiligheid al op ingegaan en daarom doen ze dit hier niet nog eens.

Ecologie:

Aangegeven wordt dat de locaties niet in of dichtbij een beschermd natuurgebied liggen zoals een leefgebied voor weidevogels of een Natura 2000 gebied. Indianers zijn van oordeel dat-ondanks dat locatie M2 geen erkend weidevogelgebied of Natura 2000 is - er wel een grote ecologische waarde uitgaat van dit gebied. Indianers zijn van oordeel dat de druppel ecologie ten onrechte niet is toegevoegd aan locatie M2.

Tussen de oostkant van Noordhorn en de Spanjaardsdijk nestelen jaarlijks kieviten, grutto's, leeuweriken en andere vogels. Dit doen zij op enige afstand van het dorp. Als het dorp uitbreidt aan de oostkant blijft er minder ruimte over voor vogels en komen met name de weidevogels verder onder druk te staan. De impact hiervan is volgens indianers bij locatie M2 het grootst. Verder leven in de sloot bij de Meidoornstraat kikkers en salamanders. De reeën verschuilen zich in het mais tegenover onze woning en de hazen hebben het altijd druk. Indianers zouden het verschrikkelijk vinden dat deze dieren verder verdrongen worden.

Bodem: Aangegeven wordt dat geen bodemverontreinigingen bekend zijn op de verschillende locaties. Voor het oostelijk deel waar indianers wonen staat vast dat nader onderzoek naar bodemkwaliteit nodig is. Wij gaan ervan dat wij deze opmerking in het dorpsplan zo moeten opvatten: "het is niet bekend, omdat we er niet naar hebben gekeken". Indianers gaan ervan uit dat hier bij een eventuele ontwikkelingen zorgvuldig naar wordt gekeken.

Water: De Meidoornstaat en M2 liggen laag (lager dan M1) en op de klei. Het is hier nat. De kruipruimte staat altijd vol en de tuinen (in ieder geval die van ons) zijn nat.

Als M2 op een hoger niveau moet worden ontwikkeld om droge voeten te houden, betekent dit dat indianers in een dal komen te liggen en het mogelijk nog natter wordt. Indianers kunnen niet inschatten welke impact eventuele ontwikkelingen op M2 hebben op de waterhuishouding. Wel weten indianers dat hier nadrukkelijk aandacht voor moet zijn. Als ontwikkeling op locatie M2 gaat plaatsvinden verwachten indianers dat hierbij ook wordt ingezet op verbetering van de waterhuishouding onder/rond de woningen aan de Meidoornstraat.

Conclusie:

In de conclusie wordt aangegeven dat M1 op basis van punten naar voren komt als voorkeurslocatie. Indianers kunnen dit volgen. Op deze locatie is in onze optiek geen sprake van aantasting van zichtlijnen of aantasting van het aangezicht van het dorp. Ook is de verkeerssituatie daar beter dan bij M2 en M3, omdat de locatie M1 dicht bij de hoofdontsluiting ligt.

Indieners kunnen niet volgen waarom M5 lager scoort dan M2 en M3 en hierdoor afvalt als voorkeurslocatie. De onderbouwing die hierbij is gegeven loopt naar mening van indieners mank, met name omdat er voor (een deel van) M5 geen sprake is van zichtlijnen.

Als je kijkt naar de score van M2 (4 druppels: water, geluid, archeologie en externe veiligheid) scoort alleen M4 slechter dan M2. Daarom is het voor indieners onbegrijpelijk dat M2 als voorkeurslocatie naar voren komt. En helemaal omdat indieners van oordeel zijn dat de druppel ecologie ten onrechte niet is toegekend aan locatie M2.

5.1. Advies:

Dat het door het dorp gewenste MFC terugkomt in het advies is volgens indieners niet meer dan terecht. Indieners begrijpen dat dit een stevige investering is en dat het daarom eenvoudiger is om te kiezen voor uitbreiding dan inbreiding. Maar je kunt het maar een keer goed doen, laat een quick win niet een groot verlies worden. Het dorp en de gemeenschap verdient het om zorgvuldig met het dorp en haar belangen en wensen om te gaan.

Het is indieners volstrekt onduidelijk waarom M1, M2 en M3 in het advies naar voren komen als voorkeurslocaties. Indieners lezen in het concept dorpsplan geen inhoudelijke of ruimtelijke argumenten terug die deze conclusie kunnen dragen. In het advies wordt hierbij opgemerkt dat de grote locaties aan de noordwestzijde en (met name) de westzijde op weinig draagvlak kunnen rekenen. Bepaald de mate van draagvlak de geschiktheid van een locatie? Betekent voorkeur in deze: de wens van de meeste mensen? Hoe is vastgesteld dat er weinig draagvlak is voor ontwikkeling aan de (noord)westkant? Aantal tegenstemmers geteld? Geluisterd naar degene die het hardst hebben geroepen? Of weten de adviseurs van KAW en BügelHajema aan welke kant van het dorp de moeilijke mensen wonen en wordt ingezet op de weg van de minste weerstand? Die laatste zin moet worden gelezen met een knipoog, want het is nadrukkelijk niet indieners bedoeling om hiermee een oordeel te vellen over dorpsgenoten.

Onze conclusie na bestudering dorpsplan:

Volgens indieners zou de beste keuze zijn:

- MFC + inbreiding op locatie basisschool en gymzaal
- Eventueel aangevuld met woningbouw op (deel) M5 en M1

Enige jaren geleden heeft er veel gedoe plaatsgevonden omtrent de ontwikkeling van de N333 in relatie tot Middag-Humsterland. In het rapport lezen indieners hier niets over terug. Wat is de impact van ontwikkeling aan de oostzijde op dit werelderfgoed?

Bewonersavond 4 juli 2024

Op de bewonersavond werd in de presentatie gesproken over de 'meerderheid'. Aangegeven werd dat de meerderheid zich heeft uitgesproken voor ontwikkeling aan de oostkant van het dorp. Op dat moment voelden indieners zich even bedonderd door de eigen dorpsgenoten: de meerderheid van de inwoners van Noordhorn woont in het dorp en wordt niet rechtstreeks geconfronteerd met de mogelijke ontwikkelingen. De minderheid woont aan de rand van het dorp en een nog kleiner aantal woont op een locatie waarbij de impact zo groot is als bij locatie M2. Worden indieners weggestemd? Daarna dachten indieners al heel snel: wordt een dorpsplan ontwikkeld op basis van hoofdelijke stemming of op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing? Die goede ruimtelijke onderbouwing hebben indieners niet gehoord tijdens de bijeenkomst en lezen ze ook niet terug in concept dorpsplan.

Op een opmerking uit het publiek over de verkeerssituatie aan de oostkant van het dorp merkt de wethouder op dat inwoners van het dorp hierin een verantwoordelijkheid hebben en hun snelheid moeten aanpassen. Snelheid is aan de oostkant van het dorp nauwelijks een probleem. Aan de oostkant van het dorp kan niet snel gereden worden. Zoals ook tijdens de bewonersbijeenkomst is

aangegeven ziet de zorg van indieners op bereikbaarheid voor onder andere hulpdiensten en de impact van een verhoging van de verkeersdruk op verkeersveiligheid en toegankelijkheid. In het concept-dorpsplan wordt hier alleen in algemene bewoordingen op ingegaan

NIMBY

Indieners zijn tegen ontwikkeling op gebied op locatie M2, omdat het een aantasting is van hun woon- en leefgenot. De reden waarom indieners naar deze plek zijn verhuisd, gaat mogelijk wegvallen. Dit doet heel veel met indieners. Wij moeten er niet aan denken dat wij niet meer aan de ontbijttafel zitten bij de opkomende zon. Dat ze de schapen, hazen, reeën en de boerenactiviteiten niet meer zien. Er mogelijk (hoger gelegen) overburen bij indieners naar binnen kunnen kijken en dat de verkeersbewegingen en drukte in hun straat toenemen. Ondanks dat indieners begrijpen dat woningbouw noodzakelijk is, kunnen indieners zich niet verenigen met deze voorkeurslocatie en zullen ze zich hier tegen blijven uitspreken.

Toezegging

We houden u aan de toezegging die op de bewonersavond d.d. 4 juli 2024 namens de gemeente is gedaan door een medewerker van de gemeente: er wordt niet eerder een omgevingsplan procedure gestart dan wanneer er sprake is van een concreet plan én nadat omwonenden zijn uitgenodigd om mee te praten over het plan en actief zijn betrokken bij deze ontwikkeling.

Indiener 24

Wat een verschrikking!

Indiener viel bijna flauw toen dit werd gehoord en heeft die nacht de slaap niet kunnen vatten.

Het idee dat achter het huis waar indiener al zo lang geniet van vrij uitzicht en destijds heel bewust is gaan wonen, zal worden volgebouwd met huizen?

Dit kwam indiener pas gisteren te weten omdat er nooit persoonlijk op de hoogte is gesteld.

Dit zal zo'n drastische verandering van woonomgeving zijn dat indiener al depressief wordt bij de gedachte.

Indiener is al bijna 20 jaar zo dankbaar dat hier gewoond mag worden en wil hier graag oud worden, maar niet met een complete woonwijk in "de achtertuin".

Gezien de opties voor de nieuwbouw in Noordhorn lijken optie 2 en 3 veel beter, met name qua ontsluiting. Want wat zal hier dan komen, links én rechts van de nummers 2 t/m 12 een weg en inherent daaraan de hele dag stank en lawaai van alle verkeersbewegingen.

M.a.w., gaat het woongenot naar de haaien!

Daarom is indiener er zeer op tegen. Hopelijk wordt deze reactie ook meegenomen in de overwegingen, want indiener zou het heel erg vinden om te vertrekken na 2 decennia het geluk hier te hebben opgebouwd.

Indiener 25 & 26

Deze brief wordt geschreven naar aanleiding van de toekomstige bouwplannen in het dorp Noordhorn. Nu de besluitvorming steeds dichterbij komt en uit onwetendheid niet geweten wordt wat er te wachten staat, zijn indieners toch erg geschrokken. Dit komt o.a. uit het advies van input dorp, input gemeente als planologische haalbaarheid van M1, waarvan waarschijnlijk het meest geschikt wordt geacht!

Indieners wonen precies achter de kavel M1. Hierdoor zijn zij direct betrokken, omdat de veranderingen hen direct aangaan. Zij willen graag hun punten verder aandragen in deze brief omdat zij ook graag hun mening willen geven over waarom zij de focus niet op één bouwkwavel willen hebben

die wellicht beter uit de verf komt, maar willen dat er gekeken wordt naar alle drie de adviezen (M1, M2 en M3).

De woningen aan de Touwslagersbaan in Noordhorn die grenzen aan M1 en het (huidige) dorpshuis zijn huurhuizen. De woningcorporatie waarvan deze huizen zijn, heeft indieners nooit persoonlijk ingelicht. Indieners denken dat hierdoor de inloopavonden niet door huurders bezocht zijn.

De vraag van indieners is: worden eigenaren van koophuizen die eventueel een groter belang hebben dan huurders, hierin ook anders behandeld in de totstandkoming van de uiteindelijke kavel waar gebouwd wordt?

Kijkend naar de groottes van M1, M2 en M3, is M1 met zijn oppervlakte naar de mening van indieners groter en dus interessanter. Verder deden/doen de geluiden al langer de ronde dat M2 en wellicht M3 al veel langer in de picture staan voor nieuwbouw in Noordhorn.

Bewoners aan de Touwslagersbaan 4 t/m 24a hebben, net als de bewoners van M2, direct uitzicht op de voorgestelde bouwkavels M1, M2 en M3. Waardoor ook overlast, verlies van woongenot en verandering van uitzicht gaat ontstaan. Hoewel de bewoners met de achterkant op de bouwkavel M1 zitten en M2 aan de voorkant heeft, is het vervelend en storend.

Bijlage:

Indiener heeft als bijlage een persoonlijk verhaal toegevoegd. Vanwege persoonsgebonden informatie is deze bijlage uit de nota gelaten.