

NOORDHORN

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
Maart 2025





SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	10
3. INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES	16
4. BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD	21
5. ADVIES	33
6. VOORWAARDEN	36

S SAMENVATTING

SAMENVATTING

Dorpswoonplannen in het Westerkwartier

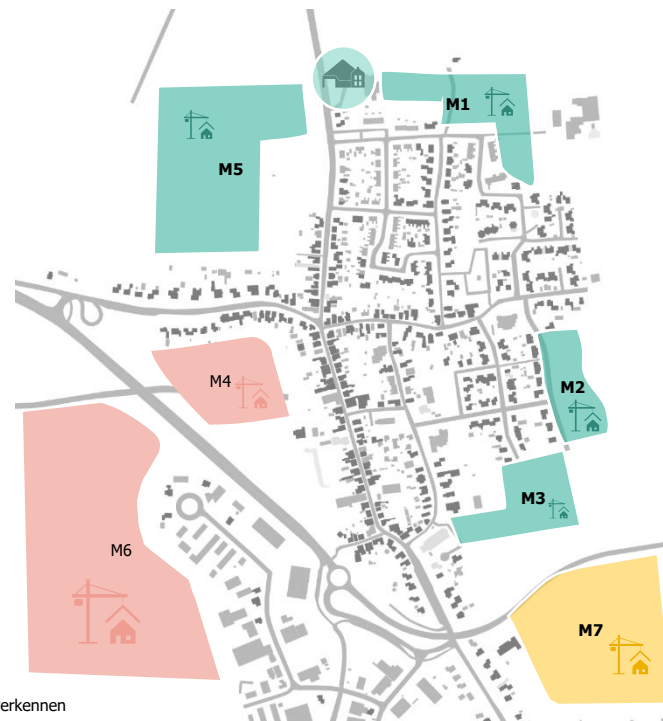
De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente om te verkennen waar woningbouw kan komen in de dorpen. Dit rapport is in samenwerking tot stand gekomen. KAW en BügelHajema hebben samen met de gemeente, de woningcorporatie en inwoners van de dorpen de mogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht.

Waar wil men gaan bouwen?

In Noordhorn is tot 2030 behoefte aan 30-40 woningen, voornamelijk gericht op betaalbare koopwoningen en sociale huur. De grootste aandacht gaat uit naar het helpen van starters en het faciliteren van doorstroming voor ouderen. Om te voorzien in deze behoefte kunnen de mogelijkheden voor een multifunctioneel centrum verkend worden. Als voorzieningen uit het dorp naar één locatie worden verplaatst, komen er mogelijk geschikte locaties vrij voor transformatie, bijvoorbeeld voor het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen. Aangezien de haalbaarheid van het multifunctionele centrum onzeker is en dit op korte termijn geen woningen oplevert, is het wenselijk om op de mogelijkheden voor een uitbreidingslocatie te verkennen. M1, M2, M3 en M5 zijn alle vier mogelijk geschikte locaties voor woningbouw.

Doorkijk 2040

In Noordhorn zijn mogelijkheden om de komende jaren te blijven doorgroeien. Door kleinschalige ontwikkelingen gefaseerd te realiseren en deze te richten op doorstroming, kan voorzien worden in de woonvraag. Hierdoor blijft het dorp leefbaar.



- M** Actief verkennen
- M** Achter de hand houden
- M** Eerst weinig kans

1

INLEIDING

1. AANLEIDING EN DOEL

Woonplannen als uitvoering van de Woonvisie

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie en het onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat niet in alle kernen in de woonbehoefte wordt voorzien.

Met 1.375 inwoners is Noordhorn een kleine tot middelgrote kern. Het dorpse karakter is sterk aanwezig en de onderlinge binding tussen dorpsbewoners is groot. Dit zorgt voor een grote bereidwilligheid om elkaar te helpen. De verschillende verenigingen binnen het dorp en het dorpshuis kunnen altijd rekenen op een vrijwilligersbezetting bij activiteiten. Belangrijke voorzieningen in Noordhorn zelf zijn de basisschool en het dorpshuis, maar ook de voorzieningen in het nabij gelegen Zuidhorn zijn goed bereikbaar. Ook de stad Groningen is goed bereikbaar vanuit Noordhorn.

De meest recente dorpsvisie die vanuit het dorp is opgesteld is het 'Manifest Noordhorn, een toekomstbestendig dorp' (2019). Door met focus op voorzieningen en sociale- en verkeersveiligheid naar de toekomst te kijken proberen de inwoners van Noordhorn de doelstellingen te bereiken. Dit dorpswoonplan sluit aan bij deze visie en streeft naar een toekomstbestendige gemeenschap voor Noordhorn.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Een woonplan geeft de inwoners van het dorp, de woningcorporatie en de gemeente inzicht. Inzicht in wat er in een dorp nodig is op het gebied van wonen en waar dit zou kunnen. Het woonplan biedt het dorp perspectief voor woningbouw. Het woonplan is geen hard toetsingskader. Het dient als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies.



1. AANLEIDING EN DOEL

Wijzigingen ten opzichte van de eerste ronde

In 2022 is de gemeente Westerkwartier gestart met het opstellen van dorpswoonplannen. In de eerste ronde is voor Aduard, Boerakker, De Wilp, Grijskerk, Leek/Tolbert Zuidhorn/Brittil, Oldehove en Oostwold het dorpswoonplan opgesteld.

In 2024 is de tweede ronde gestart voor de dorpen Ezinge, Grootegast, Marum, Noordhorn, Oldekerk/Niekerk/Faan en Zevenhuizen. Ten opzichte van de eerste ronde zijn er wijzigingen aangebracht in het proces en het uiteindelijke plan. Iedereen was welkom tijdens de dorpsavonden. Ook is de voorbereiding van de dorpsavond uitgebreid. Zowel een sessie van de gemeente als een planologische analyse waren onderdeel van de voorbereiding, zodat de gesprekken tijdens de dorpsavond meer op inhoud gevoerd konden worden. De dorpswoonplannen uit deze tweede ronde verschillen daardoor qua opzet iets van de dorpswoonplannen uit de eerste ronde.

Proces

Voor het opstellen van dit dorpswoonplan zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- Analyseren van de woningbehoefte en mogelijkheden door te kijken naar bestaande kaders;
- Een online enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen volledig is ingevuld;
- Analyse van het dorp en de mogelijke locaties voor woningbouw op basis van de enquête;
- Planologische analyse voor deze locaties;
- Een gesprek over de eerste bevindingen met bewoners tijdens de dorpsavond, een gesprek met dorpsbelangen en twee werksessies van de gemeente met professionals;
- Uitwerken van de bevindingen en aanvullen van het dorpswoonplan met de overweging en het advies;
- Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het plan vastgesteld;
- De resultaten zijn in een tweede dorpsavond gepresenteerd;

Resultaat: leeswijzer voor het dorpswoonplan

Het dorpswoonplan geeft een beeld van de vraag en de nu bekende mogelijkheden voor woningbouw. Het plan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding en het doel van het dorpswoonplan.
- Hoofdstuk 2 beschrijft de belangrijkste kaders en beleidsstukken die zijn gebruikt in het dorpswoonplan.
- Hoofdstuk 3 is een inventarisatie van de behoefte, woonwensen en locaties voor woningbouw. Hier wordt beschreven hoe alle locaties en wensen in beeld zijn gekomen.
- Hoofdstuk 4 is de verdieping. Hier worden de resultaten van de gesprekken, de werksessie van de gemeente en de planologische analyse gepresenteerd. Tevens wordt een afweging gemaakt van alle belangen, waardoor de geschikte locaties voor woningbouw naar voren komen.
- Hoofdstuk 5 is het advies met een doorkijk naar 2040.
- Hoofdstuk 6 bevat de voorwaarden voor het dorpswoonplan.

Woonplannen

Wij willen 2400
nieuwe huizen bouwen

Voor 2030
hebben we
veel nieuwe
huizen nodig



Daarom
maken we
voor elk
dorp een
Woonplan



Wij doen dit samen met inwoners,
dorpsbelangen en Wold & Waard

► Door werksessies en
dorpsbijeenkomsten



Het eerste idee
presenteren
wij aan u



Geef uw mening
over de plannen

► Daarna gaan
wij er mee
aan de slag



Het woonplan is klaar,
wij delen het plan met u

► De schop gaat niet direct de grond in.

We maken later een plan waarin we
beschrijven hoe het eruit gaat zien:

- Straten
- Huizen
- Groen
- Water



Deelt u uw reactie?

► Wij zijn benieuwd
naar uw ideeën

Laat het ons weten via
woonplannenperdorp@westerkwartier.nl
of bel ons via 14 0594

2

BESTAANDE KADERS EN PLANNEN

2.1 WONINGVOORRAAD NOORDHORN

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Noordhorn. Wat opvalt is dat Noordhorn een iets lager aandeel sociale huurwoningen heeft dan gemiddeld in Westerkwartier. Noordhorn heeft daarnaast voornamelijk 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Sector	Aantal	%
Koop	440	74%
Particuliere huur	30	5%
Sociale huur	100	17%
Onbekend	28	5%
Totaal	598	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	185	31%
Hoekwoning	31	5%
Tussen/rijwoning	58	10%
Vrijstaande woning	277	46%
Appartement	34	6%
Overig	13	2%
Totaal	598	100%

▲ bron: Bag 2022



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

In de Woonvisie wordt Noordhorn tot de woondorpen in de gemeente gerekend. Er is volgens de Woonvisie tot 2030 ruimte voor het toevoegen van 25 tot 40 woningen. Het gaat hierbij met name om koopwoningen, maar er is ook een kleinere behoefte aan het toevoegen van sociale en vrije sector huur. In de koopsector gaat het om het toevoegen van een mix aan woningtypen: rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, levensloopbestendige woningen en in mindere mate appartementen. In de Woonvisie wordt aangegeven dat in Noordhorn de nadruk moet liggen op het zoeken naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden, omdat er nu of binnenkort onvoldoende ruimte voor woningbouw is.

Met betrekking tot sociale huur wordt in de Woonvisie over de woondorpen gezegd dat er gemiddeld genomen sprake is van een afnemende vraag. Maar ook dat dat per dorp sterk kan verschillen, wat niet altijd in de statistieken tot uiting komt. Dat maakt het belangrijk om specifiek per dorp te kijken wat de behoefte is en daarover ook met de

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Tweekapper	Vrijstaand/ kavels	Appartement	Levensloop- bestendig
Noordhorn	25-40	0 / +	0 / +	20-25	+	+	+	0 / +	+

▲ Geschatte behoefte uit de Woonvisie (2020)

inwoners in gesprek te gaan. Dit gebeurt in het kader van dit dorpswoonplan.

een gezonde groei waarbij het eigene van het dorp behouden blijft.

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden voor de gehele gemeente. De prognose is iets naar boven bijgesteld tot een behoefte van 30 tot 40 woningen tot 2030 voor Noordhorn. Na 2030 wordt de behoefte ingeschat op nog eens 25 woningen. Kijkend naar de actuele situatie met de grote druk op de woningmarkt lijkt het reëel om vast te stellen dat er ruimte is voor een grotere toevoeging in de periode tot 2030. Zeker ook gezien de ligging van Noordhorn ten opzichte van de stad Groningen en Zuidhorn. Het is daarbij van belang wat het dorp zelf wil. Vooralsnog lijkt de voorkeur uit te gaan naar

2.2 KADERS

Water en bodem sturend

In 2022 is de kamerbrief "water en bodem sturend" geschreven. Daar wordt aangegeven dat door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water. De water- en bodemopgaven staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met elkaar, maar ook met andere opgaven in de leefomgeving. Zo kunnen doelen voor klimaatadaptatie, waterkwaliteit en bodem niet los gezien worden van verstedelijking, woningbouw, landbouw en energievoorziening. Een integrale aanpak met alle opgaven in de fysieke leefomgeving is dan ook noodzakelijk, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is. In gebiedsprocessen en -programma's zoeken we actief naar functiecombinaties. In sommige gevallen betekent ruimte voor water, minder ruimte voor bestaande functies of bebouwing. Maar er liggen ook kansen voor vernieuwende of andersoortige vormen van landgebruik, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie, energie,

natuurinclusieve bedrijven of klimaatadaptieve bebouwing. Een klimaatadaptieve wijze van bouwen leidt bovendien tot een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van gebieden versterkt worden.

Duurzaamheid

De gemeente Westerkwartier heeft als doel gesteld om in 2030 50% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 2015. Om dit doel te bereiken moet in 2030 20% van de woningvoorraad verduurzaamd zijn (o.a. door middel van isolatie). In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor Noordhorn is onderzocht of warmte uit het van Starckenborghkanaal door middel van een bronnet een geschikt warmtealternatief is. Er is gebleken dat dit vanwege de afstand van de kern tot het kanaal niet haalbaar is. Daarom wordt voor Noordhorn vooralsnog individuele verwarming met (hybride) warmtepompen voorzien. Wel worden met het dorp verdere alternatieven

verkend en mogelijk kunnen deze leiden tot (kleinschalige) collectieven. Daarnaast zal de focus met name liggen op het isoleren van woningen, onder andere via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) en maatregel 29 van Nij Begun.



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

2.2 KADERS

Manifest Noordhorn: een toekomstbestendig dorp

In 2019 is vanuit het dorp een dorpsvisie opgesteld, met als belangrijke punten:

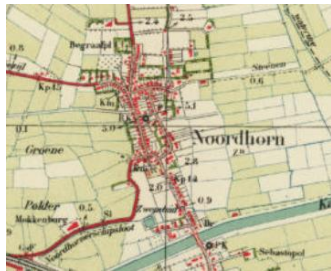
- de bewoners zien Noordhorn als een sociaal en aantrekkelijk dorp om in te wonen;
- wel is er ruimte is voor verbetering op het gebied van voorzieningen, jeugdactiviteiten, recreatie en verkeersveiligheid;
- Noordhorn moet zich kunnen doorontwikkelen en het toevoegen van woningen voor de juiste doelgroepen is hierbij belangrijk;
- daarbij is het erg belangrijk dat de Noordhorn het unieke dorpse karakter blijft behouden;
- er is behoefte aan geschikte huisvesting voor diverse leeftijdsgroepen, waarbij er oog moet zijn voor demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing;
- de focus moet liggen op het creëren van een duurzame en leefbare omgeving die inspeelt op de behoeften van alle inwoners.

2.3 OMGEVINGSVISIE

Noordhorn: woondorp in een dijkenlandschap

Noordhorn is een wegdorp. Samen met Zuidhorn ligt het op een hoger gelegen zand-keileemrug die tijdens de voorlaatste ijstijd werd gevormd.

Het dorp ligt in het dijkenlandschap, een open landschap dat door inpoldering is ontstaan. Kenmerkend voor het dijkenlandschap is het stelsel aan dijken en zijlen, karakteristieke waterlopen en fraaie vergezichten. Een ander belangrijk kenmerk is de scherpe overgang tussen dorpen en het open landelijk gebied. Bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen is landschappelijke inpassing daarom een belangrijk aandachtspunt.

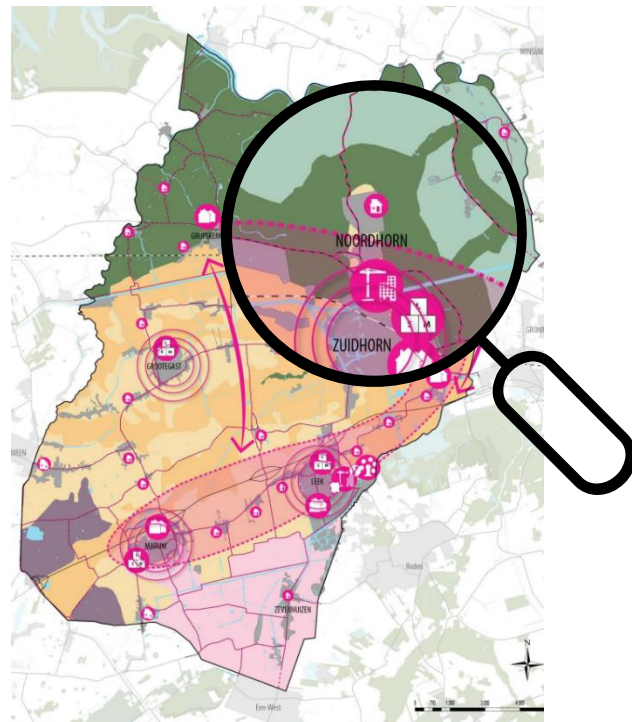


▲ 1950



ontwikkeling van het dorp ▲ 2022

Daarbij gaat het om het behouden van de openheid van het landschap en specifiek om deze duidelijke overgang tussen bebouwing en landelijk gebied.



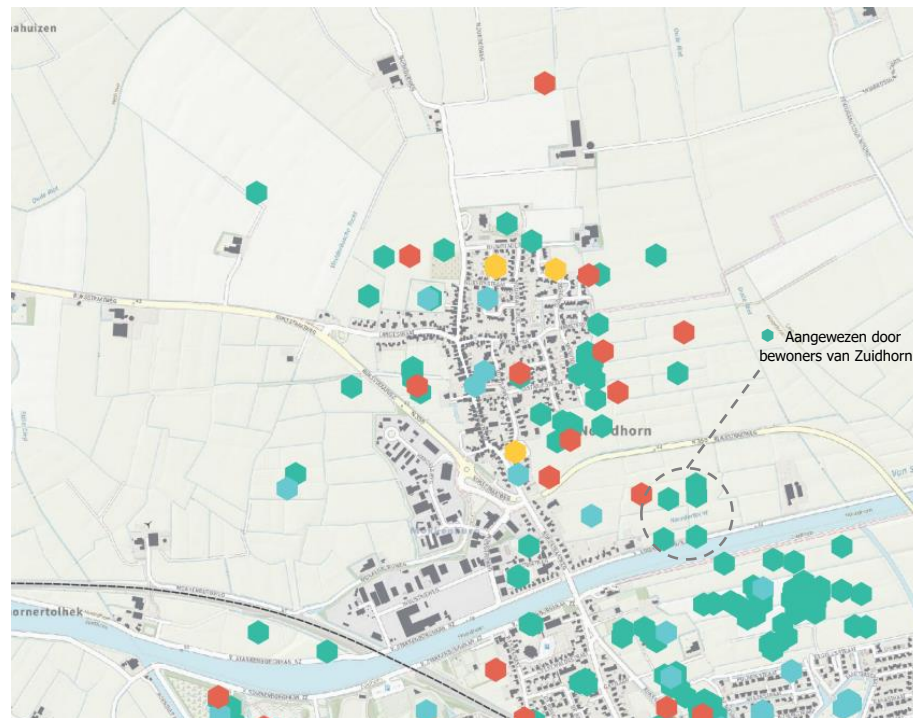
▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

3

INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

De enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier is ingevuld vormt het startpunt voor het dit dorpswoonplan. Groene stippen laten zien wat volgens inwoners geschikte locaties zijn voor woningbouw, rode de ongeschikte locaties. Gele stippen geven weer waar volgens bewoners bestaande woningen verbeterd moeten worden. Blauw zijn plekken in het dorp waar iets aan moet gebeuren. Rondom heel Noordhorn zijn overwegend groene stippen gezet, de rode stippen zijn minder talrijk maar net zo verdeeld over de locaties. Op basis van deze gegevens nemen we alle locaties rondom Noordhorn mee in de analyse: ten noorden, ten oosten, ten zuiden en twee aan de westkant. De locatie ten noorden van het Van Starckenborghkanaal is ook vaak bestempeld als mogelijke locatie voor nieuwbouw, maar wel door mensen uit Zuidhorn. Deze locatie is behandeld in het woonplan Zuidhorn-Brilt en is nu ook in het proces van Noordhorn meegenomen. De locaties uit de enquête waren het startpunt voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw en vormen de eerste bevindingen.



- Ongeschikte locaties voor woningbouw
- Hier is iets nodig in de bestaande woonomgeving
- Geschikte locaties voor woningbouw
- Aanpakken bestaande woningen

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

Wat, welke sector, voor wie?

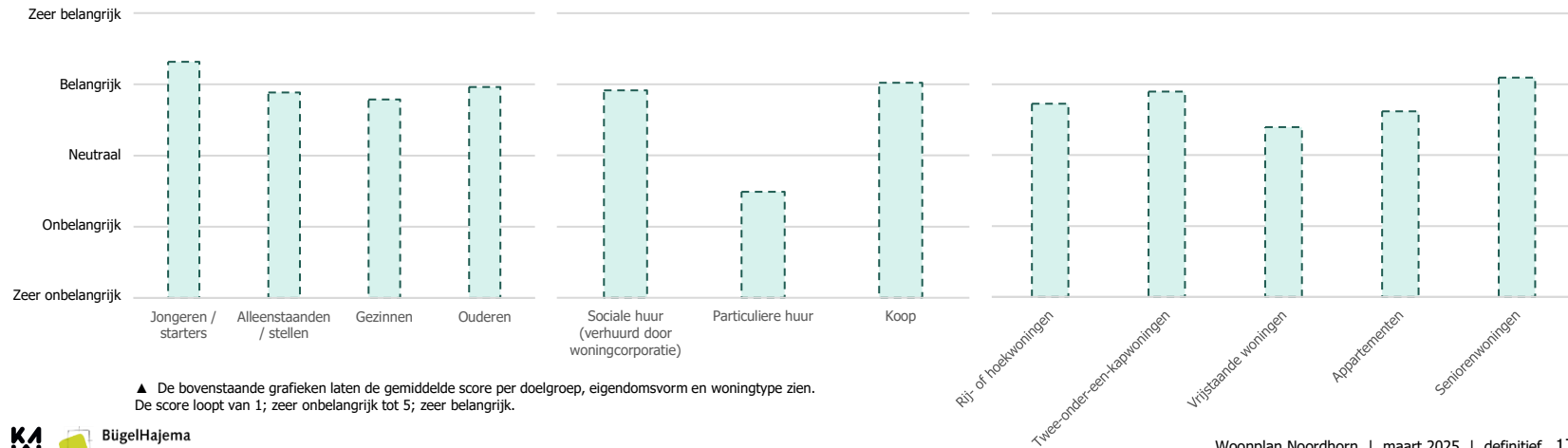
De inwoners geven aan dat de doelgroepen gezinnen en starters/inwoners het meest in de knel zitten. Als het gaat om de eigendomsvorm geven de inwoners aan dat zowel koop als sociale huur van belang is. Het woningtype dat volgens de inwoners vooral moet worden toegevoegd, zijn seniorenwoningen en tweekappers.

Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke manieren om jongeren en starters te helpen werd het vaakst genoemd 'door ouderen te laten doorstromen' of 'door een bestaand pand te transformeren'. Voor ouderen en gezinnen is nieuwbouw voor die doelgroep de beste optie volgens bewoners.

Snel plannen ontwikkelen

Er zijn geen bekende plannen in Noordhorn, terwijl er nu duidelijk behoefte is: aan betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen en woningen voor senioren. Tot 2030 is er plek voor enkele tientallen extra woningen, tot 40. Dit gaat alleen over het gebied in en direct rondom Noordhorn. Ontwikkelingen in Zuidhorn hebben ook invloed, dus afstemming tussen de dorpen is van belang bij nieuwbouw.



3.2 AMBITIES EN HAALBAARHEID

De enquête was het startpunt, maar ook later in het proces zijn locaties aangewezen die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Deze locaties zijn tijdens de dorpsavond, het gesprek met dorpsbelangen of bij de werksessie met de gemeente ingebracht.

De gemeente in gesprek

In een werksessie van de gemeente Westerkwartier kwamen diverse vakdisciplines samen om de uitdagingen en mogelijkheden van woningbouw in Noordhorn te verkennen. Stedenbouwkundigen, architecten, planologen, beleidsmakers en andere experts brachten elk hun unieke perspectieven in om tot een integrale benadering te komen. De werksessie bij de gemeente had drie doelen:

- Integraal afwegen van mogelijkheden voor woningbouw;
- De haalbaarheid van locaties in beeld brengen;
- Het voorbereiden van de dorpsavond in Noordhorn.

De bijeenkomst begon met een analyse van de lokale behoefte. De online enquête vormde daarna het uitgangspunt voor het gesprek over potentiële locaties en

woonwensen in het dorp. De planologische 'voortoets' werd door BügelHajema toegelicht, zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk. Creatieve ideeën werden geopperd en kritisch besproken, met als doel een evenwicht te vinden tussen ambitie en haalbaarheid.

Samen nadenken over het dorp

Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de woningcorporatie, maar zeker ook door de inwoners van het dorp. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevraagd op wat zij belangrijk vinden. Alle inwoners van Noordhorn zijn via diverse mediakanalen uitgenodigd voor een dorpsavond over woningbouw.

De inwoners van Noordhorn waren goed vertegenwoordigd op de dorpsavond over woningbouw. Naar schatting 100 geïnteresseerde inwoners kwamen naar het dorps huis om het gesprek met de gemeente te voeren over diverse locaties en woonwensen. Tijdens deze bijeenkomst gingen de deelnemers in groepen in gesprek om de

uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. De dorpsavond heeft geleid tot nieuwe inzichten over locaties voor woningbouw en woonwensen uit het dorp. Na de dorpsavond is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen. Tijdens de bijeenkomst is gereflecteerd op de avond en de resultaten. Inwoners van het dorp hebben daarmee bijgedragen aan de resultaten die we hierna presenteren.



▲ Inwoners geven input op de kaart

3.3 EERSTE BEVINDINGEN - ALLE LOCATIES OP EEN RIJ

Meer mogelijkheden in beeld

Het resultaat van de opgehaalde input is een kaart met potentiële locaties voor woningbouw. Zowel professionals als inwoners hebben bijgedragen aan het herkennen van deze ontwikkelmogelijkheden. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen status, en zijn er redenen denkbaar die ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan. Dat is een vraagstuk dat volgt op dit rapport: ook binnen een grote ruimtelijke visie moeten we iedere locatie los gaan onderzoeken. De locaties die hiernaast indicatief zijn afgebeeld, zijn het resultaat van de online enquête, een werksessie met de gemeente, de dorpsavond in het dorpshuis en het gesprek met dorpsbelangen Noordhorn.

Specifieker ingetekend

De locaties hiernaast zijn indicatief ingetekend. Het gaat hierbij enkel om eerste inschattingen, mogelijk vallen plangebieden groter of kleiner uit. Op basis van de ingetekende vlakken kunnen we een inschatting maken van het aantal woningen dat op een locatie gebouwd zou kunnen worden, het zogenoemde "laadvermogen". Het is een schatting, het aantal woningen is namelijk afhankelijk van de invulling van het plan en het soort woningen die we willen bouwen. Het laadvermogen geeft een beeld van wat je met een bepaalde locatie zou kunnen en of er meerdere locaties nodig zijn om te voorzien in de behoefte van het dorp. We concluderen op basis van het laadvermogen dat m5, m6 en m7 alle drie groot genoeg zijn om te voorzien in de volledige woningbehoefte van het dorp. Inwoners van het dorp hebben echter duidelijk aangegeven dat ze de woonbehoefte graag willen verdelen over meerdere locaties.



4

BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD

4.1 ANALYSE VAN DE WENSEN

Wat hebben we geleerd?

De resultaten van de werksessie van de gemeente, de dorpsavond en de gesprekken met dorpsbelangen weerspiegelen een breed scala aan behoeften en prioriteiten. Voor de ontwikkeling van Noordhorn zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Inwoners van het dorp hebben de voorkeur uitgesproken om meerdere kleine locaties te ontwikkelen. De impact van een ontwikkeling kan op die manier verdeeld worden over het dorp.
- Wat betreft de structuur moet Noordhorn geen lintdorp worden. Zowel de stedenbouwkundige van de gemeente als de dorpsbewoners zijn het hierover eens.
- Verdichting van het dorp is niet alleen lastig door een gebrek aan geschikte locaties in het dorp, inwoners vinden het ook niet wenselijk dat er verdere verdichting plaatsvindt.
- Op het gebied van verkeer is er gekeken naar de ontsluiting van eventuele uitbreiding, verkeersdrukte en mogelijkheden voor parkeren. Drukke verkeerstromen die door het dorp lopen zijn niet wenselijk.
- Als er gebouwd wordt in het dorp is het wenselijk om te werken met een gemixt programma. Inwoners hebben aangegeven dat er bijvoorbeeld gekeken kan worden naar het realiseren van hofjes voor ouderen en jongeren.
- Uit de analyse van de behoefte blijkt dat er vraag is naar betaalbare woningen voor jongeren. Dit werd tevens bevestigd tijdens de dorpsavond. Inwoners van het dorp willen graag dat er meer woningen bijkomen in dit segment.
- Ook naar het realiseren van woningen voor jonge gezinnen moet specifieke aandacht uitgaan. Inwoners van het dorp vinden dat er een tekort is aan mogelijkheden voor deze doelgroep.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND



M1: Deze locatie wordt gezien als een geschikte locatie voor woningbouw. De locatie sluit goed aan bij het dorp en is daardoor goed te ontsluiten. Een ander voordeel van de locatie is dat er voornamelijk zijgevels van woningen op uitkijken, waardoor uitzicht beperkt wordt beïnvloed. De locatie ten zuiden van de weg is bij M1 getrokken op basis van de input.



M2: De locatie aan de oostkant van Noordhorn wordt door veel bewoners gezien als geschikte locatie voor woningbouw. Gezien de bestaande nieuwbouw is een uitbreiding denkbaar. Inwoners zijn echter niet unaniem over deze locatie.



M3: De locatie tussen Noordhorn en de rondweg wordt veelal gezien als geschikte locatie voor woningbouw. Geluid vanaf de rondweg is hier een aandachtspunt. Tevens vormt het één van de aanzichten van het dorp vanaf de weg, waardoor landschappelijke inpassing en stedenbouw tevens aandachtspunten zijn. Ontsluiting is logisch te realiseren, gezien de doodlopende wegen die aansluiten op dit gebied.



M4: Hoewel er in Noordhorn geen beschermd dorpsgezicht is, wordt deze locatie wel als dusdanig beschouwd. Deze locatie vormt het aanzicht van Noordhorn als je er langs rijdt. De locatie is ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang vanwege het pad wat loopt door het gebied. Woningbouw op deze locatie wordt door Noordhorn praktisch unaniem als onwenselijk beschouwd.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND



M5: Uit de gesprekken met bewoners blijkt dat het volledig ontwikkelen van deze locatie als een te grote ontwikkeling wordt ervaren. Een kleinere ontwikkeling op deze locatie is mogelijk wel aanvaardbaar. Een natuurlijke verlenging van het lint is tevens een voorstel van de bewoners van Noordhorn. De locatie heeft bestaande functies, waardoor het ontwikkelen van woningen op deze locatie ook als onwenselijk wordt gezien. Gemengd gebruik biedt misschien mogelijkheden op deze locatie.



M6: Tijdens de dorpsavond komt meermaals het industrieterrein naar voren als geschikte locatie voor woningbouw. Ontwikkelingen aan deze kant van Noordhorn hebben weinig invloed op de bestaande structuur van het dorp. Dit biedt mogelijkheden voor uitbreiding. Ook verderop achter het spoor wordt een geschikte locatie gezien voor een dergelijke ontwikkeling.



M7: Veruit de meest omstreden locatie ligt bij het kanaal. Het ontwikkelen van deze locatie wordt afgeraden zonder verder in gesprek te gaan met de inwoners van Noordhorn. Tijdens de dorpsavond komt in ieder geval naar voren dat er voor- en tegenstanders zijn bij deze locatie. De locatie is opgenomen in het dorpswoonplan op basis van de wensen van dorpsbewoners.



Dorpshuis: De locatie die er tijdens de dorpsavond uit springt is de locatie van het dorpshuis. Voorgesteld wordt om deze locatie te herontwikkelen tot multifunctioneel centrum. De school en de BSO kunnen bijvoorbeeld in combinatie met (meerlaagse) woningbouw op deze locatie hun plek vinden. De inwoners waren eensgezind over een dergelijke ontwikkeling. Door de ontwikkeling van een mfc komen er tevens andere locaties vrij voor woningbouw initiatieven.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.3 NOORDHORN IN RELATIE TOT ZUIDHORN

Dorpswoonplan Noordhorn: impact op Zuidhorn

Noordhorn en Zuidhorn zijn twee unieke dorpen die gescheiden worden door het van Starkenborghkanaal. Hemelsbreed zit er nog geen 100 meter tussen de dorpen, waardoor ze onvermijdelijk een sterke relatie met elkaar hebben. De wensen en behoeftes van beide dorpen zijn niet altijd gelijk. Noordhorn wil graag het dorps karakter behouden, terwijl Zuidhorn dusdanig is gegroeid dat er gezocht moet worden naar uitbreidingslocaties. De wisselwerking die hierdoor ontstaat is onderdeel van de overwegingen.

Noordhorn heeft genoeg mogelijkheden om uit te breiden rondom het dorp. De behoefte van Zuidhorn/Briltel is echter veel groter dan de behoefte van Noordhorn, 500-700 extra woningen tot 2030. In de periode 2030-2040 gaat het om nog eens 250-600 woningen. Als we de ambitie uit het coalitieakkoord omrekenen naar het aandeel van Zuidhorn, is er behoefte aan ca. 1.175 extra woningen tot 2030. Duidelijk is dat grootschalige uitbreiding nodig is om in de behoefte van Zuidhorn te voorzien.

In het dorpswoonplan Zuidhorn (2023) is het gebied ten noorden van het Van Starkenborghkanaal ingetekend als potentiële uitbreidingslocatie op de lange termijn. Gezien de ligging ten noorden van het kanaal zou dit een uitbreiding zijn van Noordhorn. Bij een ontwikkeling op deze locatie moet rekening gehouden worden met de wensen en de behoeften die in Noordhorn bestaan.

Tijdens de dorpsavond is uitgebreid stil gestaan bij de locatie. In de gesprekken met de inwoners van het dorp is door de inwoners duidelijk aangegeven dat de locatie benoemd moet worden in het dorpswoonplan voor Noordhorn. In het volgende hoofdstuk wordt daarom tevens aandacht besteed aan de overwegingen betreffende deze locatie.



Kaart uit het woonplan Zuidhorn, met voorgestelde ontwikkelingen. Daarin: Oostergast-Oost als eerst te onderzoeken uitbreiding, op lange termijn (na 2040) mogelijk stap over het Van Starkenborghkanaal. Dat heeft invloed op Noordhorn en vraagt om afstemming.

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Voor de potentiële woonlocaties is een planologische analyse uitgevoerd. In deze analyse is naar allerlei aspecten gekeken die een belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelen van een locatie naar een woongebied. De volgende aspecten zijn hierbij globaal onderzocht: externe veiligheid, aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, bodemkwaliteit, water, geluid, bedrijfsactiviteiten, geur, gezondheid, archeologie, cultuurhistorie en landschap, ecologie en verkeer en ontsluiting. De aspecten worden hierna kort besproken. De effecten op de locaties worden op de kaart indicatief afgebeeld.

Locatie M6 is niet beoordeeld, omdat deze locatie op basis van de input van de gemeente en input van inwoners van het dorp niet geschikt wordt geacht als woongebied.



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Externe veiligheid

Locatie M2, M3, M4 en M7 liggen dichtbij de N355. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze route vormt niet gelijk een knelpunt, maar maakt deze locaties wel minder geschikt voor woningbouw vanwege het verhoogde risico. Mogelijk zijn er ook (bouwkundige) maatregelen aan de woningen nodig om het risico te verkleinen. Hierbij geldt, hoe dichterbij de weg, hoe meer dit een aandachtspunt vormt.



▲ externe veiligheid in kaart Aandachtsgebied N355



Geluid

Locatie M3, M4 en M7 liggen dichtbij de N355 en hebben daarom een hoge geluidbelasting. Om deze locaties te ontwikkelen zijn waarschijnlijk maatregelen nodig, zoals het plaatsen van een geluidsscherm. Dit maakt deze locaties minder geschikt voor woningbouw.



▲ geluidzones in kaart



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Milieuzonering en geur: In of dichtbij de locaties zijn geen (zware) bedrijven aanwezig waar hinder zoals geurhinder van verwacht wordt in de locaties. Enige uitzondering hierop is het bedrijf aan de Touwslagerlaan 28, gelegen naast locatie M1. Op deze locatie is een bedrijf toegestaan waar rekening gehouden moet worden met een milieuzone van 30 meter. Deze zone overlapt een deel van locatie M1, waardoor dit deel van de locatie niet zonder meer geschikt voor woningbouw. De milieuzone van het buurthuis aan de oostkant, overlapt alleen voor enkele meters de locatie dus dit vormt geen belemmering.



Archeologie: Voor alle locaties in Noordhorn geldt dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van de locaties, een archeologisch onderzoek nodig is. Omdat dit voor alle locaties geldt, is dit niet onderscheidend voor de geschiktheid van de locaties.



Cultuurhistorie en landschap: Locatie M4 scoort negatief op dit aspect, omdat ontwikkeling van deze locatie een grote invloed heeft op het landschap en het aanzicht van het dorp. Ook ligt hier een karakteristieke zichtlijn en een historisch pad. Voor locatie M5 geldt ook 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 oude dijktracé vormt een logische landschappelijke begrenzing als deze locatie ontwikkeld zou worden. Daarnaast ligt deze locatie in het wegdorpenlandschap en op de grens van het dijkenlandschap. Bij voorkeur wordt bebouwing beperkt aan deze grens om het landschappelijke onderscheid te markeren.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Ecologie: De locaties liggen niet in of dichtbij een beschermd natuurgebied, zoals leefgebied voor weidevogels of Natura 2000 gebieden.



Verkeer en ontsluiting: Verkeer en ontsluiting vormt voor alle locaties een aandachtspunt. De wegen in Noordhorn zijn smal en zijn niet berekend op meer/veel autoverkeer. Bij woningbouw op de locaties aan de oostzijde van het dorp, moet het extra autoverkeer dwars door het dorp.



Hoogspanningsleidingen: Deze komen niet voor in of dichtbij de potentiële locaties.



Bodem: Er zijn geen bodemverontreinigingen bekend op één van de locaties.



Water: 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.

Voor de locaties in Noordhorn geldt dat locatie M1 hoger ligt dan de overige locaties. Er is geen specifiek overstromingsrisico of bergingsgebied. Locatie M6 is volgens het principe water en bodem sturend, het minst geschikt voor woningbouw. Dit gebied ligt lager dan de overige gebieden, alleen de hogere delen van deze locatie zijn geschikt om te bouwen. Daarnaast heeft deze locatie een kleigrond die zorgt voor slechte infiltratie.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Conclusie

Uit de analyse blijkt dat, op puntenaantal gerekend, locatie M1 als beste uit de bus komt. Deze locatie heeft twee minpunten. Het eerste bezwaar is archeologie, echter deze belemmering is van toepassing op alle locaties in Noordhorn vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde in en rondom het dorp. De andere belemmering is verkeer/ontsluiting. Ook dit thema is in het algemeen een aandachtspunt bij woningbouwlocaties in Noordhorn: de wegen in Noordhorn hebben een beperkt wegprofiel en zijn niet berekend op meer/veel autoverkeer.

Locatie M2 en M5 komen daarna uit de bus als potentiële woningbouwlocaties. Voor locatie M2 gelden dezelfde aandachtspunten als bij locatie M1, qua verkeer liggen deze locaties zelfs verder weg van de grotere ontsluitingswegen. Deze locatie sluit wel goed aan op de lokale structuur: de naastgelegen 'nieuwbouw' en structuren zijn zo vormgegeven dat de wijk uitgebreid kan worden met woningbouw op locatie M2 (en M3).

Voor locatie M5 gelden deze thema's (verkeer, geluid en externe veiligheid) minder, maar zijn de lagere ligging en de landschappelijke waarden van de locatie belangrijke aandachtspunten bij ontwikkeling van de locatie.

Locatie M3, M4 en M7 zijn minder geschikt voor woningbouw. Locatie M6 is niet geanalyseerd omdat deze locatie vanwege andere redenen dan omgevingsaspecten al afvalt als potentiële woningbouwlocatie.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.5 OVERWEGINGEN OP EEN RIJ

Om een wel overwogen beslissing te maken zetten we de belangrijkste feiten uit het dorpswoonplan op een rij. Op die manier wordt duidelijk wat de meeste geschikte locatie is voor woningbouw.

- Er is een behoefte van 30 tot 40 woningen tot 2030 in Noordhorn.
- In het dorp is behoefte aan een gemixt programma voor woningbouw, waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen.
- Tijdens de dorpsavond hebben inwoners de wens uitgesproken om deze woningen op meerdere locaties te laten landen.
- Daarnaast is de wens uitgesproken om het dorpshuis te transformeren in een multifunctioneel centrum.
- Door het transformeren van het dorpshuis wordt woningbouw op deze locatie mogelijk.
- Transformatie van het dorpshuis geeft mogelijkheden tot inbreiding op de langere termijn, omdat functies in

het dorp verplaatsen en daardoor nieuwe locaties vrijkomen.

- Op dit moment zijn er binnen het dorp onvoldoende locaties om woningen te realiseren. Naast inbreiding is het wenselijk om te kijken naar een locatie aan de rand van het dorp.
- Uit de planologische analyse blijkt dat locatie m1 en m3 geen noemenswaardige belemmeringen hebben op dit moment, waardoor ontwikkeling haalbaar lijkt.
- Tijdens de dorpsavond wordt de voorkeur gegeven aan een tweetal locaties waarbij M3 de sterkste voorkeur krijgt en m1 op de tweede plek komt.
- M2 en M5 zijn niet ongeschikt voor woningbouw, maar tijdens de dorpsavond blijkt dat men niet eensgezind is over deze locaties.
- Ook blijkt tijdens de dorpsavond dat het onwenselijk is om M4 te ontwikkelen.
- Locatie m6 ligt aan de westkant van het dorp. Er ligt

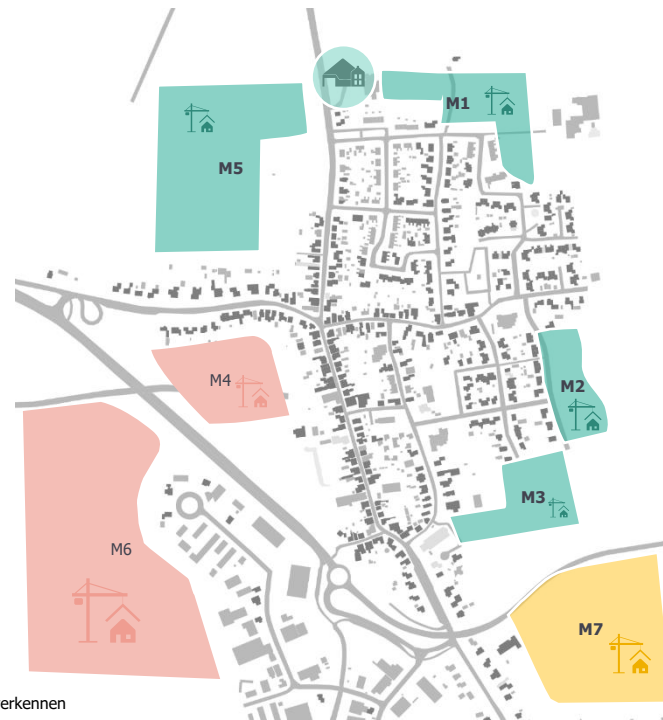
een bedrijventerrein tussen het dorp en deze locatie. ten opzichte van het dorp is dit daarom een minder interessante locatie om te ontwikkelen.

- M7 is een omstreden locatie, waardoor het ontwikkelen van deze locatie niet de voorkeur heeft.

4.6 AFWEGING LOCATIES

	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	++	++	++
M2	+	++	+
M3	++	++	+
M4	--	--	+-
M5	+	+-	+
M6	+-	--	N.v.t.
M7	+-	+-	+
Dorpshuis	++	+-	++

▲ In de bovenstaande tabel is de input samengevoegd en beoordeeld op een schaal van 1 tot 5. De score is een inschatting op basis van de informatie uit dit rapport. Het is mogelijk om af te wijken van de scores als het goed onderbouwd wordt. Ook de kleuren zijn indicatief, een score kan doorslaggevend zijn, bijvoorbeeld als het gaat om planologische haalbaarheid.



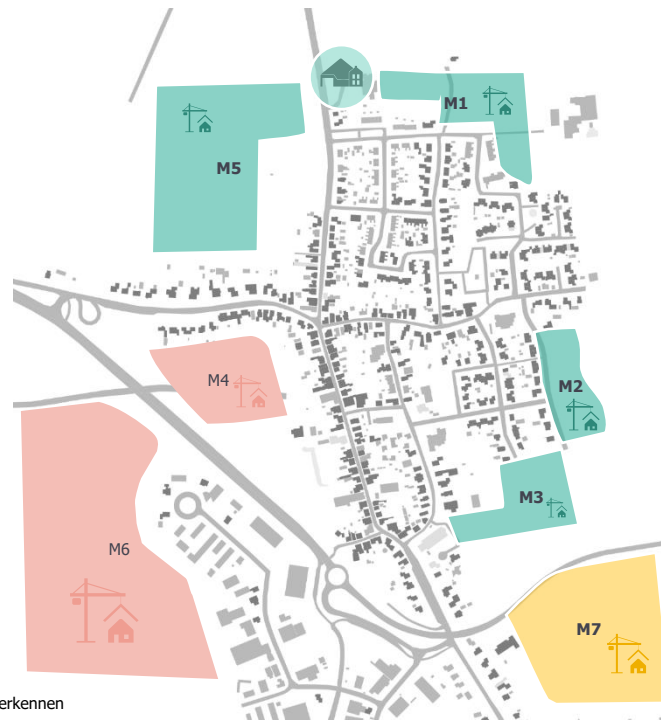
- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

5 ADVIES

5.1 ADVIES

In Noordhorn is een behoefte van 30 tot 40 woningen tot 2030. Tijdens de dorpsavond is door inwoners de wens uitgesproken om deze woningen op meerdere locaties te laten landen. Ons advies is tweeledig, bewoners van Noordhorn willen graag een multifunctioneel centrum op de locatie van het huidige dorpshuis, waarin ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Op die manier kan een deel van de behoefte ingevuld worden. De ontwikkeling van dit centrum maakt bovendien twee locaties vrij voor woningbouw. Locaties die eventueel geschikt zijn voor ouderen en starters. Gesprekken met de gemeente hebben al plaatsgevonden. Het realiseren van een multifunctioneel centrum is een complexe opgave die mede afhankelijk is van financiële haalbaarheid, waardoor de realisatie onzeker is. De woonbehoefte voor de korte termijn wordt hier niet mee opgelost.

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 woningbehoefte. Er zijn hiervoor meerdere opties: M1, M2, M3 en M5 zijn alle vier mogelijk geschikte locaties voor woningbouw. Locatie M5 is erg groot, het volledig ontwikkelen van de locatie M5 is niet nodig. Een kleine ontwikkeling met gemengd gebruik en ruimte voor bestaande voorzieningen (ijsbaan en begraafplaats) biedt wel mogelijkheden. Locaties M4 en M6 kunnen op weinig draagvlak rekenen. Deze locaties lijken ook niet nodig om in de behoefte te voorzien. We adviseren om de mogelijkheden op de voorkeurslocatie met de eigenaren te verkennen en te kiezen voor de meest kansrijke opties. Door het verkennen van meerdere opties kan tevens worden aangesloten bij de wens van het dorp om de behoefte op meerdere locaties te laten landen.

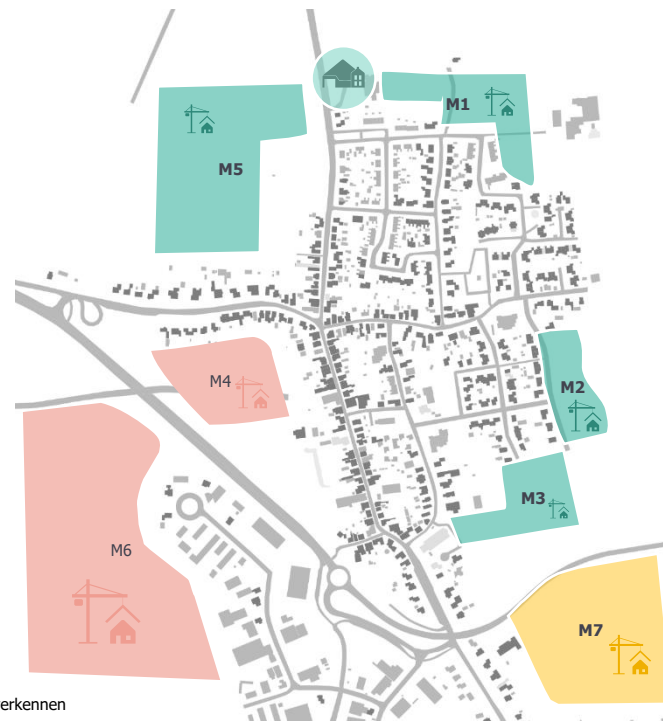


- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

5.2 DOORKIJK NAAR 2040

Op basis van de prognose voor 2030 kunnen we doorkijken richting 2040. We verwachten een kleine daling in de woningbehoefte richting 2040. De rekenmethode die gebruikt is voor de prognose tot 2030 laat een behoefte zien van zo'n 25 extra woningen tot 2040. Het lage scenario van de prognose voor 2030 was 30 woningen. Op basis hiervan is de inschatting dat er tussen de 25 en 30 woningen bijgebouwd moeten worden tussen 2030 en 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. We kunnen echter wel opmaken uit de cijfers en uit dit dorpswoonplan dat een gestage groei bij Noordhorn past. Als de 30 tot 40 woningen in 2030 gerealiseerd zijn, blijft er in Noordhorn genoeg ruimte over om in een gestage groei te voorzien. Op die manier kan Noordhorn een gezond en vitaal dorp blijven en wordt een natuurlijke doorstroming binnen het dorp gestimuleerd.

Locaties M1, M2, M3 en M5 zijn alle vier geschikte locaties voor deze gestage groei. Locatie M5 is de grootste locatie en deze zal niet volledig ontwikkelt hoeven worden, zoals eerder in het advies is uitgelegd. Locatie M7 is daarna het meest geschikt, al heeft deze locatie ook duidelijke aandachtspunten. Gezien de toekomstige groei van 25 woningen is het niet noodzakelijk om voorbereidingen te treffen voor een verkenning van M7. We adviseren eerst te kijken hoe ver het dorp kan doorgroeien op locaties M1, M2, M3 en M5. In combinatie met het verkennen van de haalbaarheid van het multifunctionele centrum kan Noordhorn op die manier weer een tijd vooruit.



- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

6

VOORWAARDEN

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

In het woonplan worden potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw aangegeven. Deze locaties zijn in beeld gekomen vanuit enerzijds gesprekken die er gevoerd zijn met het dorp en de uitkomst van een online enquête (Maptionnaire uit mei 2022) en anderzijds vanuit diverse ruimtelijke beleids- en visiedocumenten van de gemeente Westerkwartier.

Nadere verkenning nodig

Het woonplan gaat niet over haalbaarheid en uitvoering. Zo zijn er nadere verkenningen van de potentiële locatie nodig om te beoordelen of een locatie überhaupt wel geschikt is voor woningbouw. Er zal per locatie een beoordeling moeten komen op geschiktheid t.a.v. milieu-, bodem-, landschaps- en wateraspecten, etc. Ook heeft de provincie Groningen haar eigen beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

twee derde deel betaalbare woningen te bouwen

Het woonplan geeft een indicatie over de woningbehoefte in een dorp. Het gaat hierbij om aantallen en om type woningen waar aanvullende behoefte aan is. Het uiteindelijke woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld in dit woonplan. Deze wordt bij de nadere uitwerking van een potentiële locatie opgesteld en wordt daarbij sterk bepaald door de gemeentelijke woningbouwopgave die is afgesproken met de provincie Groningen en met het Rijk (vastgelegd in de Regionale woondeal). Kort gezegd komt de gemeentelijke woningbouwopgave er op neer dat 2/3 van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn: 1/3 sociale huur en 1/3 sociale koop + middenhuur tot € 1.000).

Voorwaarden bij ontwikkeling

Uit het woonplan van Noordhorn komen potentiële locaties in beeld waar de gemeente zelf geen grondposities heeft. Het is ook geen streven van de gemeente om de gronden van alle potentiële ontwikkellocaties in bezit te krijgen. Daar waar derden (projectontwikkelaars en/of particulieren)

zelf een goed plan willen ontwikkelen, zal de gemeente een faciliterende rol innemen. Op de potentiële ontwikkellocaties waar de gemeente een faciliterende rol heeft, zal de gemeente echter wel voorwaarden gaan stellen. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Het minimaal & maximaal aantal te bouwen woningen (bandbreedte van het aantal te bouwen woningen)
- De verdeling in woningtype en woningsegment (prijsklasse van huur en koop met minimaal twee derde betaalbaar) middels een anterieure overeenkomst;
- De bouw voor specifieke doelgroepen (senioren, starters, etc), middels een anterieure overeenkomst;
- De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- De kwaliteit van de openbare voorzieningen (wegen, riolering, etc);
- Een bijdrage in de plankosten.

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

Het woonplan heeft geen juridische status. Er zijn dus geen rechten aan te ontfemen of verplichtingen aan te koppelen. Om te bepalen of een potentiële locatie geschikt is voor woningbouw, zal eerst een nadere verkenning gemaakt moeten worden. Om uiteindelijk te kunnen bouwen moet er een omgevingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met zienswijzen, bezwaren en beroepsmogelijkheden.

Tot slot: alleen gezonde woningbouwontwikkeling heeft kans

Locaties die door grondspeculatie, in veel kleine percelen zijn opgesplitst met meerdere verschillende eigenaren, geven veel risico. Door (te) veel belanghebbenden (partijen met ieder hun eigen (financiële) belang) is een gezonde woningbouwontwikkeling, waar ook 2/3 betaalbare woningen onderdeel van is, veelal niet realistisch meer.

De gemeente vindt woningbouwontwikkeling belangrijk maar wel alleen binnen de bovengenoemde uitgangspunten

en voorwaarden op een manier die voor de gemeente risicominimaliserend is. Ontwikkellende partijen dienen zich hier bewust van te zijn wanneer zij grondposities willen verwerven ten behoeve van het ontwikkelen van woningbouwplannen.

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Noordhorn

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Ronald Pas

Ronald Schipper

Joleen Meerveld

Gijs Textor

STATUS

Definitief

DATUM

Maart 2025

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

