

**HKB**  
stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



# Bestemmingsplan Noordhorn-dorp

gemeente Zuidhorn

2 december 2008



# **Toelichting**



# Inhoudsopgave

## Toelichting

	blz.
<b>1.</b> Inleiding	5
<b>2.</b> Dorpsontwikkeling	8
<b>3.</b> Beleidsaspecten	11
<b>4.</b> Functioneel-ruimtelijke aspecten	14
<b>5.</b> Planologische randvoorwaarden	23
<b>6.</b> Juridische toelichting	34
<b>7.</b> Uitvoerbaarheid en procedure	46

## Bijlagen

1. Libau steunpunt: archeologisch bureauonderzoek naar de omvang van de AMK-terreinen in Noord- en Zuidhorn
2. Berekening luchtkwaliteit
3. Akoestisch onderzoek
4. Inspraakverslag, 4 juli 2007
5. Schriftelijke inspraakreacties
6. Overlegreacties
7. Reactienota Zienswijzen

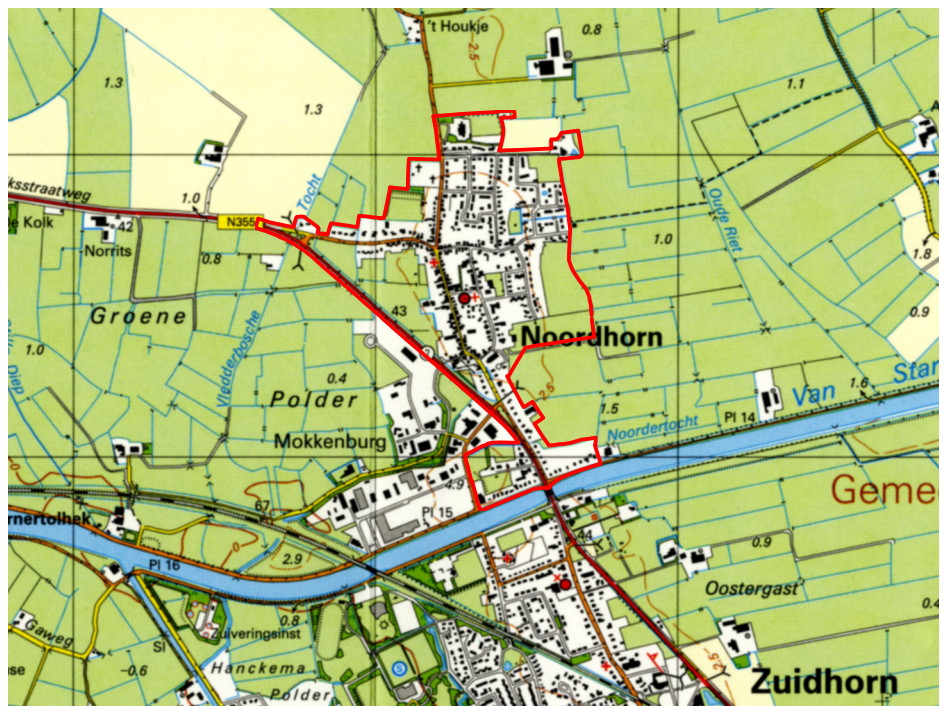


# 1. Inleiding

## ligging

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de actuele juridische/ planologische regeling voor het bestaande dorpsgebied Noordhorn. Voor het westelijk gelegen bedrijventerrein Mokkenburg geldt echter een afzonderlijke regeling. Deze gronden maken dan ook geen onderdeel uit van het plan voor Noordhorn-Dorp. Zoals blijkt uit de overzichtskaart vormt dit in de huidige context een ruimtelijke eenheid tussen de N355 aan de westzijde en het omringende agrarische gebied aan de oost- en noordzijde. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door het Van Starckenborghkanaal en hieraan gelegen bebouwing.

overzichtskaart



## positie

Zeker in sociale zin heeft Noordhorn zijn oorspronkelijke dorpskarakter grotendeels behouden, terwijl het nabijgelegen Zuidhorn zich binnen het regiogebied van de stad Groningen meer ontwikkeld heeft als forensendorp. De consequentie daarvan is dat de voorzieningen en de woonuitbreidingsbehoefte in Noordhorn sterk op de lokale bevolking gericht is. Enerzijds is in Noordhorn een aantal voorzieningen opgeheven: zwembad, bank, postkantoor, huisarts, alsmede detailhandel/bedrijvigheid. Anderzijds heeft Noordhorn duidelijk meegeprofiteerd van de ontwikkelingen in Zuidhorn doordat het nu een goed -en voor de meeste dorpsbewoners ook goed bereikbaar- voorzieningenniveau in de directe nabijheid heeft. Genoemd verschil tussen beide dorpen heeft er toe geleid dat de aard van de planvorming anders is geweest. Deze is in Zuidhorn gericht op structurele veranderingen in de dorpskom en op grote woonuitbreidingen aan de westzijde en voor de komende periode in het Oostergast-gebied.

In Noordhorn is de planvorming meer gericht op een voorzichtige aanpassing van het bestaande en het op een bescheiden wijze toevoegen van kleinere woonuitbreidingen zoals de Borgwijk en het Hamsterpad Zuid. Dit is gebeurd met het zoveel mogelijk respecteren van bestaande structuren, bebouwing en beplanting. Deze getemporeerde aanpak sluit ook aan bij

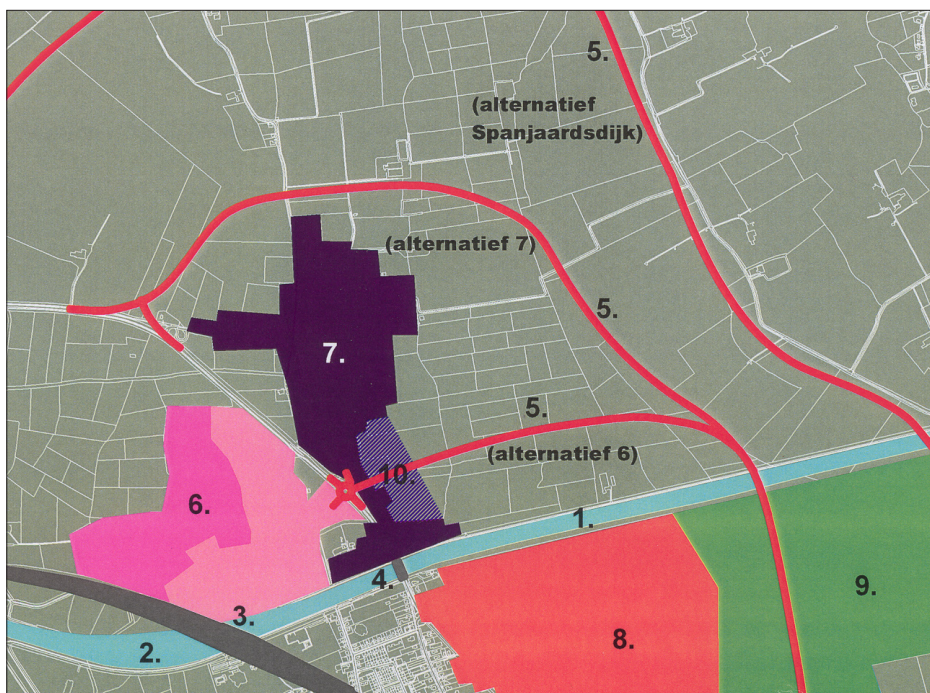
de wens van de Vereniging Dorpsbelangen.

Een verdere dorpsuitbreiding in zuidoostelijke richting is vertraagd geraakt door de plannen voor verlegging van de N355, gekoppeld aan een nieuwe oeververbinding over het Van Starckenborghkanaal.

In dat kader is in 2003 een Ontwikkelingsvisie Noordhorn opgesteld en gepresenteerd. Benutting van kansen is echter nog steeds afhankelijk van het definitief te kiezen tracé. Voor verschillende varianten is door de provincie Groningen in 2005 een onderzoek gestart naar de bijbehorende effecten op het milieu. Provinciale Staten nemen naar verwachting eind april 2008 een beslissing, waarna het definitieve tracé wordt ingepast in het Provinciaal Omgevingsplan. In afwachting van verdere besluitvorming en uitwerking is het voorliggende Dorpsplan dan ook gebaseerd op de huidige situatie. Voor nieuwe ontwikkelingen zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure (met mogelijkheid voor beroep) gevoerd gaan worden.

*ontwikkelingsvisie 2003*

- 1 t/m 4. kanaal met brug
- 5. verlegging N355
- 6. uitbreiding bedrijventerrein
- 7. bestaand dorpsgebied
- 8/9. woningbouw Oostrand met grondberging
- 10. uitbreiding Noordhorn



## **dorpsplan**

Binnen het begrensde dorpsplan gelden nu nog meerdere vigerende bestemmingsplanregelingen. Deze zijn deels opgezet als beheersplan, deels als ontwikkelingsplan om realisatie van bebouwing mogelijk te maken. De belangrijkste hiervan zijn het uitbreidingsplan in onderdelen- kern Noordhorn- herziening 1963, voor gronden rond de dorpskom (waarvoor geen bestemmingsplan geldt) en Noordhorn-Badweg uit 1977 - geactualiseerd met het Bedrijventerrein Mokkenburg 1988 - voor het zuidwestelijk deel van het plangebied. Voor het noordoostelijke deel geldt het bestemmingsplan Borgwijk 1977 en Borgwijk fase II uit 1989. Het zuidoostelijke dorpsdeel is geregeld met de plannen Hamsterpad Zuid-fase 1 (1992) en het daarop volgende plan voor fase 2 en 3. Dit is in december 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en in juni 2007 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Dit (onherroepelijke) plan is opgenomen in het dorpsplan en biedt ruimte voor het realiseren van 13 woningen in fase 3. Verder is in het bestaande dorpsgebied een aantal kleinschalige ontwikkelingen ingepast doormiddel van partiële herzieningen van de oorspronkelijk geldende plannen, c.q. toepassing van artikel 19-procedures.

Uit deze opsomming blijkt de noodzaak/behoefte aan het tot stand brengen van een algehele herziening en actualisering van deels verouderde regelingen. Daarbij worden enerzijds oorspronkelijk vastgelegde rechten



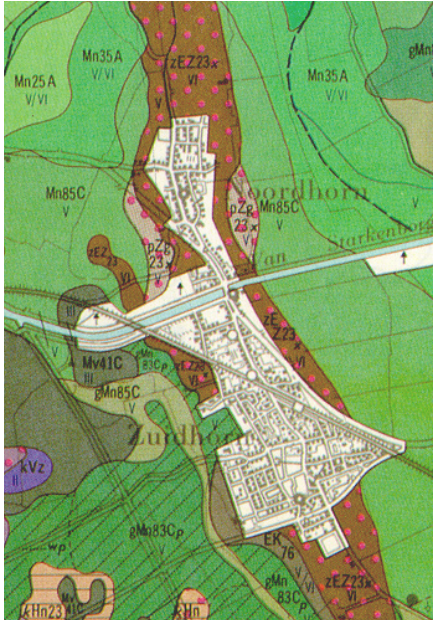
gerespecteerd, anderzijds wordt aangesloten bij veranderende ruimtelijk/maatschappelijke inzichten zoals ook opgenomen in meerdere recente dorpsbestemmingsplannen binnen de gemeente Zuidhorn. Dit ter legalisering van aanwezige bebouwing en functies. Uitgangspunt daarbij is het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat, voortbouwend op de historisch gegroeide dorpsstructuur en -kwaliteiten, met perspectieven voor detailhandel, dienstverlening en overige lokale bedrijfsvoorzieningen. Deze komen op verspreide locaties voor binnen het dorpsgebied.

**opzet**

Gebaseerd op de gegroeide structuren met aanwezige bebouwing en kwaliteiten is voor het bestaande dorpsgebied het bevorderen van een goed leef- en verblijfsklimaat uitgangspunt. Dit met perspectieven voor de verscheidenheid aan woonvormen en voor de hierbij aansluitende dorpsvoorzieningen. De historische dorpsontwikkeling wordt beschreven in hoofdstuk 2. Toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zijn deels ingekaderd door beslissingen op een hoger overheidsniveau. Dit onder andere ten aanzien van Regiovisie, het Provinciaal Omgevingsplan en Gebiedsuitwerking, alsmede het gemeentelijk beleid. Dit wordt behandeld in hoofdstuk 3 en is gericht op het benutten van potenties voor structurele verbeteringen, naast voorzieningen ook op het gebied van wonen en dienstverlening. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een overzicht van de relevante ruimtelijk-functionele aspecten in het dorpsgebied, gevolgd door een behandeling van planologische randvoorwaarden daarbij in hoofdstuk 5. Deze onderdelen vormen mede de basis voor de juridische regeling. Bedoelde regeling is hoofdzakelijk conserverend van aard met daarnaast enige -veelal ondergeschikte- veranderings- en uitbreidingsmogelijkheden (op kavelniveau) in het bestaande gebied. Deze wordt toegelicht in hoofdstuk 6, aan de hand van de van het plan deel uitmakende kaart met bijbehorende voorschriften. In een laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de gevolgde inspraak- en overlegprocedure.

## 2. Dorpsontwikkeling

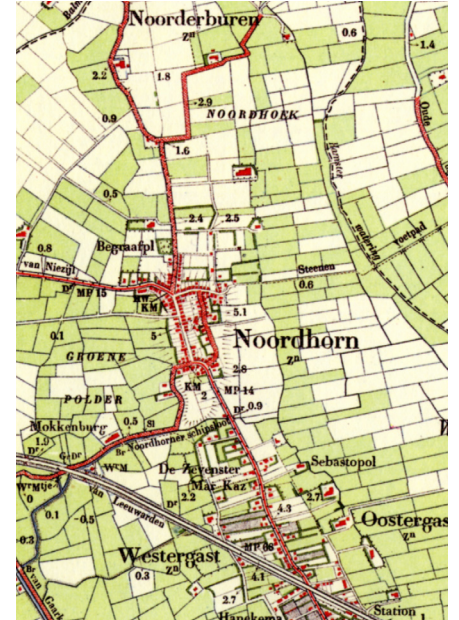
Iedere historische stad of dorpskern heeft zijn eigen unieke plattegrond zoals die medebepaald is door bodemopbouw, geografische ligging en historische ontwikkeling van het wegen- en bebouwingspatroon. In de ruimtelijke dorpsontwikkeling van Noordhorn zijn aldus meerdere periodes te onderscheiden die elk hun eigen specifieke structuren hebben meegebracht.



bodemkaart



topografische kaart 1850



topografische kaart 1905

### tot 1850

Centraal over de noord-zuid lopende horn (zandopduiking in het lager gelegen veengebied) loopt de oorspronkelijke Friese straatweg vanuit Groningen naar Leeuwarden. Nu Hoofdstraat-De Gast in Zuidhorn en in Noordhorn de Langestraat.

De Langestraat wordt geflankeerd door de Oosterweg en in noordelijke richting takt de Noorderweg aan vanaf de Nieuwstraat. Dit historische dorpsgebied wordt omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden, die grotendeels afwateren naar het beloop van de Oude Riet. Vanaf de Schippersstraat in het zuidelijke dorpsgebied geeft de Noordhorner Schipsloot een verbinding naar het Hoendiep, vanaf het midden van de 17<sup>e</sup> eeuw een belangrijke scheepsroute tussen Groningen en Friesland.

Binnen deze structuur ontwikkelt zich het komdorp Noordhorn met een kleinschalig en ook nu nog karakteristiek patroon, met name rond de monumentale Nederlands Hervormde dorpskerk (oorsprong 13<sup>e</sup> eeuw) tussen Langestraat en Oosterweg, alsmede rond de molen Fortuin aan de Schippersstraat. Daarbij is het betreffende deel van de Langestraat veel dichter bebouwd dan de Oosterweg, met in de zuidelijke knik de Sicke Benninghede en tegenover de kerk het pastorie-erf.

Aan de Langestraat concentreerde zich handel en ambacht. Verder bevond zich hier ook de dorpschool, herberg De Gouden Leeuw, de Doopsgezinde kerk en een tweede (afgebroken) molen: achter Langestraat 66. Het noordoostelijke dorpsgebied is lange tijd gedomineerd door het omgrachte buiten Noordwijk, met toegang vanaf de Noorderweg en met bijbehorende bossen, singels, tuinen en land. Dit buiten is vermoedelijk ontstaan vanuit een oudere heerd Wichgering.

## **1850-1950**

Aan het begin van deze periode wordt het buiten gesloopt en vindt in de dorpskom verdichting van de bebouwing plaats aan de Moeshorn en het oost-west lopende deel van de Langestraat. Aan de Noorderweg wordt een begraafplaats aangelegd. Verder zijn de ontwikkelingen relatief bescheiden, zeker in relatie tot Zuidhorn, dat zich steeds meer als bestuurlijk/regionaal centrum ontwikkelt. Zuidhorn profiteert dan ook met name van de in 1886 aangelegde spoorlijn, welke de oorspronkelijke structuren doorsnijdt. Eén van de gevolgen hiervan is bijvoorbeeld dat zowel aan het zuidelijke als het noordelijke deel van De Gast een groot aantal villa's wordt gebouwd op ruime tuinkavels voor rentenierende boeren uit de omgeving, notabelen en zelfstandige beroepsbeoefenaren. Tot 1940 is aldus een voornamelijk dorpsstraat ontstaan, welke zich uitstrekt tot en met het zuidelijke deel van de Langestraat in de richting van Noordhorn. Na de spoorlijn is rond 1935 het Van Starckenborghkanaal gegraven en rond 1950 is door de provincie de toenmalige Rijksstraatweg als N355 omgeleid met een nieuwe brug tussen De Gast en de Langestraat. Beide laatste verliezen daarmee hun doorgaande verkeersfunctie. In Noordhorn wordt het weggedeelte Van Starckenborghkanaal NZ bebouwd, waarmee het dorp zich met voorkanten naar het kanaal manifesteert. Dit in aansluiting op de oudere bebouwing aan de Badweg, naar het voormalige openluchtwembad. Verder verliest de Schipsloot zijn betekenis als vaarroute met de aanleg van het kanaal.

## **1950-2007**

Vervolgens vinden meer planmatige woonuitbreidingen plaats in het noordelijke dorpsgebied met Verlengde Oosterweg, Norritstraat, Touwslagersbaan en Noordwijkweg. De locatie van het schathuis en buitenplaats Noordwijk raakt hiermee bebouwd. In genoemd dorpsgebied bevindt zich ook het grootste deel huurwoningen in beheer bij Wold en Waard Woon-service. Op vrijgekomen gronden bij de Nederlandse Hervormde kerk wordt een complex ouderenwoningen gerealiseerd aan de Torenhof. Op een voormalige schoollocatie functioneert na 1960 aan de Langestraat/Torenstraat tricotagefabriek Pallumo, sinds 1985 verbouwd tot wooneenheden. Scholen worden nieuwgebouwd aan de Oosterweg-hoek Kastanjestraat, aan het Hamsterpad en ten noorden van de Touwslagersbaan. Aan de Oosterweg functioneert een sportzaal en een sportveld met ijsbaan is gesitueerd ten noordwesten van het dorpsgebied. Hier is ook een multi-functioneel gebouw/dorps huis gerealiseerd, dat in 2008 zal worden verplaatst naar de vrijkomende bebouwing van de Willem Lodewijk-school aan de Noorderweg. Vanaf het midden van de jaren zeventig worden plannen uitgevoerd voor de woondelen aan weerszijden van de Borgweg, deels op gronden van het vroegere buiten Noordwijk. De grachten van de zogenaamde binnenhof zijn voor een deel nog zichtbaar en de gronden zijn nu in gebruik als herenkamp. Ook de vroegere visvijver is bij de nieuwbouwoontwikkeling ingepast. Vanaf deze periode ontwikkelt Zuidhorn zich steeds meer als centrumvoorzieningsplaats en verdwijnen in Noordhorn veel winkelfuncties. Wel worden de NH-kerk en molen Fortuin gerestaureerd. Aan de westzijde van het dorp komt bedrijventerrein Mokkenburg tot ontwikkeling, na aanleg van de Industrieweg-aansluiting op de N355. Vervolgens heeft woonuitbreiding plaatsgevonden in het dorpsdeel tussen Hamsterpad en Oosterweg. Dit aan weerszijden van de nieuw ingepaste Kastanjestraat en Esdoornstraat, als belangrijkste ontsluiting tussen het oudere en nieuwe dorpsgebied. Daarbij is gekozen voor een gevarieerde bouw in kleinere eenheden: dit sluit het best aan bij de gegroeide dorps situatie. Daarbij is de ruimte rond scholen gerespecteerd en ook het pastorie-erf met verenigingsgebouw is ingepast. Via een zichtlijn is aldus de kerkomgeving verbonden met het open agrarisch weidegebied aan de ooststrand.



topografische kaart 1970



topografische kaart 2002 met fase 2 + 3

Ook de volgende woonuitbreiding Hamsterpad Zuid – fase 3 is hier gepland om ruimte te bieden voor 13 woningen aan een nieuwe wegverbinding vanaf het Hamsterpad (ten oosten van de school) naar de Kastanjestraat.

Een verdere doortrekking van deze structuur in zuidelijke richting van de Esdoornstraat (herstel Oostergast) is voorzien met de Ontwikkelingsvisie Noordhorn 2003.

Benutting hiervan is echter nog steeds afhankelijk van het definitief te kiezen en uit te werken tracé voor verbetering van de hoofdwegenstructuur langs Zuid- en Noordhorn, met oeververbinding over het kanaal. Mede afhankelijk hiervan kan dit toekomstig uitbreidingsgebied nog niet tot verdere planontwikkeling worden gebracht. Zoals gesteld in de Inleiding wordt nadere besluitvorming afgewacht en is het voorliggende Dorpsplan grotendeels gebaseerd op de huidige situatie.

### 3. Beleidsaspecten

Met een volgend overzicht wordt ingegaan op relevante beleidsaspecten voor bestaand dorpsgebied vanuit regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

#### regiovisie

In regiovisieverband werken de provincies Groningen, Drenthe en 12 gemeenten -waaronder Zuidhorn- samen aan een integrale visie op woningbouw, bereikbaarheid, bedrijvigheid, leefbaarheid, landbouw, natuur, water, recreatie en toerisme. Dit onder de naam Regiovisie Groningen-Asen 2030: van visie naar uitwerking. Met actualiseringspublicaties, onder andere Groeien in de Ruimte (2005), zijn/worden diverse ontwikkelingen geactualiseerd, onder andere als gevolg van nieuw Europees beleid. Doel is om concurrentie tussen de betrokken gemeenten te voorkomen en zodoende aanvullende en versterkende mogelijkheden te creëren. Daarbij is Zuidhorn als zogenaamde schakelkern aangewezen en de gemeente heeft de aangedragen opgaven uitgewerkt en -met inachtneming van het provinciaal beleid- vertaald in concrete projecten en acties. Noordhorn heeft geen specifieke functie toebedeeld gekregen. Wel is het zo dat bepaalde acties en projecten (grote) gevolgen hebben voor Noordhorn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de verbetering van de bereikbaarheid (tracéaanpassing N355 Groningen-Leeuwarden), woonontwikkelingen Oostergast, herstructurering centrum Zuidhorn en verplaatsen zorgvoorzieningen.

#### POP



Een goede aansluiting op regioniveau is tevens uitgangspunt van het Provinciaal OmgevingsPlan 2. De functiekaart wijst het gebied aan als bestaand stedelijk gebied, omgeven door gronden voor landbouw. Ten noorden van de Oude Riet is dit landbouw in een gaaf landschap; natuur en landschap hebben hierin een gelijkwaardige functie. Ten westen van de huidige N355, buiten het plangebied, is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Mokkenburg voorzien. In de omgeving wordt tevens aangeduid een toekomstige verdubbeling van de bestaande spoorlijn en de uitbouw van het Van Starckenborghkanaal tot klasse Va-hoofdvaarweg. Qua regionale auto-ontsluiting is vooralsnog uitgegaan van de huidige N355.

Verder geeft het Provinciaal OmgevingsPlan richtlijnen voor bebouwd gebied. Naast leefbaarheid is de kwaliteit van de bestaande bebouwing en van de inrichting van het bebouwd gebied van groot belang bij de benutting van mogelijkheden c.q. transformatie van functies. Zoveel mogelijk is het waarborgen van het eigen dorpskarakter uitgangspunt: kwaliteit gaat voor kwantiteit, waarbij nieuwbouw moet passen binnen de landschappelijke hoofdstructuren.

#### bouwen en wonen

De provinciale nota Bouwen en Wonen 2002-2008, Prioriteit voor Uitvoering, stelt de wensen van de consument centraal. Daarvoor dient een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod gecreëerd te worden. Dit moet deels worden bereikt door nieuwbouw en deels door herstructurering. Aan de hoofdkern Zuidhorn is daarbij een schakelfunctie toegekend. In Noordhorn dienen tekorten zoveel mogelijk worden opgeheven door transformatie van/herstructurering binnen de bestaande woningvoorraad.

Daarbij is geconcludeerd dat de uitvoering van (her)bouwprogramma's nog volop plaatsvindt. Vanaf 2007 resteert voor de gemeente Zuidhorn nog een ruimte van 329 van de geplande 609 woningen. Daarnaast krijgt Zuidhorn de ruimte om in de periode 2009-2014 in totaal 475 woningen

te ontwikkelen: 115 woningen voor de eigen behoefte en 360 woningen voor invulling van het Regiovisiebeleid.

## **gemeentelijk Woonplan**

In 2001 is het Woonplan Westerkwartier opgesteld voor vier gemeenten waaronder de gemeente Zuidhorn. Op basis van woningmarktanalyses is bezien hoe de vraag naar wonen zich zal ontwikkelen (zowel kwantitatief als kwalitatief), op welke plekken nieuwbouw wordt gerealiseerd en welke veranderingen worden gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad. Door Arcadis is dit in 2004 uitgewerkt ten behoeve van het programma voor het dorpsgebied Zuidhorn-Noordhorn.

Tot 2008 is uitgegaan van een woningtoename van 382 voor het dorp Zuidhorn. Het accent ligt op de afronding van Parkplan West, uitvoering komplanbeleid (inclusief herstructurering) en start van het nieuwe woongebied Oostergast (doorloop naar 2014 met totaal 1.100 woningen).

In Noordhorn kan binnen genoemde aantallen tegemoetgekomen worden aan de dorpswens om (gefaseerd) enkele woningen in het dorp te bouwen. Ook is voor de komende periode in Noordhorn een herstructurering voorzien met vervangende woningbouw aan de Touwslagersbaan, in samenwerking met Wold en Waard Woonservice. In deze periode wordt eveneens uitgegaan van een toename met circa 13 nieuwbouwwoningen (gemiddeld drie per jaar) aan de oostzijde van de Esdoornstraat. Voor de langere termijn kan ten zuiden hiervan verdere bouwcapaciteit worden geboden op basis van het gemeentelijke Structuur- en Ontwikkelingsvisiebeleid. Van invloed daarop is echter de verdere planvorming voor verbetering van de hoofdwegenstructuur in Zuidhorn, waarvoor op dit moment nog procedures worden doorlopen.

## **rijksmonumenten**

De volgende gebouwen in Noordhorn staan vermeld op de rijksmonumentenlijst.

- Langestraat 17, 36, 43 en 48 (woningen)
- Langestraat 62 (doopsgezinde kerk)
- Rijksstraatweg 8-8a (woning)
- Schippersstraat 2 (woning)
- Schippersstraat 2a (korenmolen)
- Torenstraat 1 (Hervormde Kerk)

## **duurzaamheid**

Met de verdere uitwerking van plannen worden duurzame inrichtingscondities geboden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat aansluit op bestaande dorpsstructuren en de monumenten respecteert. Voor nieuwbouw wordt de nagestreefde karakteristiek versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid. Naast duurzaam inrichten voert de gemeente Zuidhorn in algemene zin een actief beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Daartoe is het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Om aan deze inspanningsverplichting vorm te geven, zullen met toekomstige bouwers nadere afspraken worden vastgelegd, naast de regeling in het bestemmingsplan. Verder beperkt een op duurzaamheid ingestelde samenleving haar afvalstroom en haar energieverbruik. Een belangrijke bijdrage aan duurzaamheid wordt echter geleverd door de inrichting van de panden en de directe (woon)omgeving. Een aantal aspecten is geregeld in bestaande wetgeving en daarmee onderdeel van de gebruikelijke bouwvergunningverlening. Als voorbeeld wordt het pakket warmte-isolatie-eisen genoemd dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan toegevoegd is de energieprestatienorm (EPN), waardoor de hele energiehuishouding van een woning aan bepaalde eisen moet voldoen.

Materiaalkeuze in relatie tot duurzaam bouwen kenmerkt zich door een zuinig gebruik, het verminderen van schadelijke emissies (waaronder CO<sub>2</sub> uitstoot) en het gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt voor nieuwbouw is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw dat in 1996 is verschenen. Dit zal een onderdeel vormen van de overeenkomsten die met ontwikkelende partijen en bouwers worden afgesloten. Daarnaast gelden er maatregelen die de flexibiliteit van gebouwen bevorderen, opdat ze in de toekomst aangepast kunnen worden aan veranderende woongebruikfuncties en -wensen. Ook het aspect veiligheid heeft in diverse maatregelen een plaats gekregen.

## 4. Functioneel-ruimtelijke aspecten

Binnen het dorpsgebied Noordhorn speelt een aantal functionele thema's een belangrijke rol bij de inrichting en het gebruik van de fysieke omgeving. Afgezien van de overheersende woonfunctie gaat het om de dorpskom- en overige voorzieningen, bedrijvigheid, verkeer en ontsluiting, alsmede de groen-/waterstructuren. Hierop wordt achtereenvolgens ingegaan, mede tegen de achtergrond van de in hoofdstuk 3 genoemde beleidskaders.

### wonen

De kernen Noord- en Zuidhorn tezamen tellen circa 8.200 inwoners en een woningvoorraad van circa 3.000 woningen/wooneenheden. Ongeveer een vijfde deel hiervan bevindt zich in Noordhorn. Hiermee is sprake van een gemiddelde woningbezetting van 2,7 bewoners per woning. Het merendeel hiervan bevindt zich in het dorp Zuidhorn, dat vanaf 1970 een aanzienlijke groei heeft gekend, waarmee sprake is van een relatief jonge woningvoorraad. Voor alleen het dorp Noordhorn zijn geen exacte aantallen bekend, globaal kan worden uitgegaan van circa 20% huurwoningen en 80% koopwoningen. De huurwoningen zijn in beheer bij Wold en Waard Woonservice en bevinden zich met name in het noordelijke dorpsdeel en nabij de Nederlands Hervormde Kerk.

De koopwoningen zijn onder te verdelen in circa 60% vrijstaand en circa 40% dubbel/aaneengebouwd. Bij een deel ervan worden (meer ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen) dienstverlenende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis uitgeoefend, onder andere: kapsalon, automatisering, klussenbedrijf, modeatelier, (agrarische) makelaardij, inbrengwinkel, schilder, ongediertebestrijding, alsmede (financiële) dienstverlening. Deze activiteiten aan huis worden passend geacht in de betreffende woonomgeving. Daarnaast is (in afzonderlijke bestemmingen) sprake van zelfstandige bedrijfs-/dienstwoningen. Verder bevinden zich in het dorp twee woongebouwen met wooneenheden: gebouw Pallumo op de hoek van de Langestraat-Torenstraat en de Sicke Benninghestede ten zuiden van de aansluiting Langestraat-Oosterweg. Zoals opgenomen in hoofdstuk 2: Dorpsontwikkeling is een grotere concentratie nieuwbouw gerealiseerd in het noordoostelijke dorpsdeel, waar nog een capaciteit van 13 nieuw te bouwen woningen wordt geboden met het eerder goedgekeurde plan voor Hamsterpad Zuid-fase 3.

Toekomstige woningbouwopgaves worden voornamelijk gerealiseerd in de Zuidhorner Oostergast ten zuiden van het Van Starckenborghkanaal. Afhankelijk van infrastructurele veranderingen is op termijn ook enige ruimte in Noordhorn te bieden in het gebied ten zuiden van de Esdoornstraat. Het voorliggende bestemmingsplan richt zich echter -zoals eerder genoemd- op het nu bestaande dorpsgebied.

Naast kwantiteit is echter de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van belang, alsmede daaraan gekoppeld de kwaliteit van de woonomgeving en het betrekken van de bewoners daarbij. Het overgrote deel van de woningen is over het algemeen genomen redelijk tot goed van kwaliteit en op de beschikbare kavel zijn voldoende mogelijkheden om ze aan te passen aan de huidige volkshuisvestingseisen. Het merendeel van de woongebieden in Noordhorn voldoet in hoofdopzet aan de huidige woonwensen. Grote of ingrijpende veranderingen worden niet verwacht en het beleid wordt hoofdzakelijk gericht op handhaving binnen de bepalende ontsluitings- en groen-/waterstructuren.



Met de van dit plan deel uitmakende plankaart en bijbehorende voorschriften wordt een eenduidige planologische regeling gegeven voor de bestaande hoofdgebouwen en voor uitbreiding met aan- en bijgebouwen om ook aan de toekomstige woonwensen te voldoen.

Al eerder is aangegeven dat met name aan de Touwslagersbaan een zeshalftal oudere huurwoningen aan de noordzijde niet of minder voldoen aan (toekomstige) woonwensen. In samenwerking met Wold en Waard Woon-service wordt hiervoor een herstructureringsplan voorbereid.

## **voorzieningen**

Gelet op de belangrijke functie die de kern Zuidhorn vervult binnen het noordelijke Westerkwartier zijn ook de bewoners van Noordhorn hier qua voorzieningen voor een groot deel op aangewezen.

In het dorpsgebied Noordhorn is de detailhandelsfunctie vooral gebonden aan overige bedrijfsfuncties. Aan de Noorderweg betreft dit een groente- en fruithandel met opslag (18) en een rijwielhandel met werkplaats (2). In de Torenstraat bevindt zich een galerie (22) en in de Langestraat een (te koop staand) winkelpand (18), een agrarische makelaardij (40), een kringloopwinkel met werkplaats (50) en een kapsalon (73). In twee panden functioneert een garagebedrijf met autoreparatie en verkoop (22/37, met bij Langestraat 37 tevens een benzineverkooppunt).

Verder zijn in de Langestraat drie horecabedrijven gevestigd : 77 (leegstaand), 48: kostuummuseum/galerie De Gouden Leeuw en op 16: café-slijterij. Molen de Fortuin aan de Schippersstraat wordt eveneens gebruikt als expositieruimte.

Daarnaast is ook op een aantal andere plekken sprake van bedrijfsfuncties: bouwbedrijven Noorderweg 3, Oosterweg 24, Rijksstraatweg 12 en Touwslagerbaan 28, alsmede een gerechtsdeurwaarders/ incassobureau Van Starckenborghkanaal Noordzijde 37 en een financieel adviesbureau (3b). Gelet op de aard van deze bedrijvigheid kunnen ze op de huidige plek nabij de woonbebouwing blijven functioneren. Wel is het gemeentelijke beleid erop gericht om grotere bedrijfsvestigingen op termijn een plaats te bieden op bedrijventerrein Mokkenburg.

Op maatschappelijk gebied kent Noordhorn een aantal dorpsbepalende voorzieningen. Naast de Nederlands Hervormde kerk en de Vermaningkerk betreft dit een pastorie met verenigingsgebouw, twee basisscholen: De Molshoop en 't Kompas, alsmede een sportgebouw. De Dörpsstee als multifunctioneel dorps huis wordt verplaatst naar de vrijgekomen schoollocatie Willem Lodewijk. Het sportveld met ijsbaan blijft functioneren aan de Noorderweg, waar zich ook de begraafplaats bevindt. Al deze voorzieningen worden van een overeenkomstig passende bestemming voorzien.

## **verkeer en vervoer**

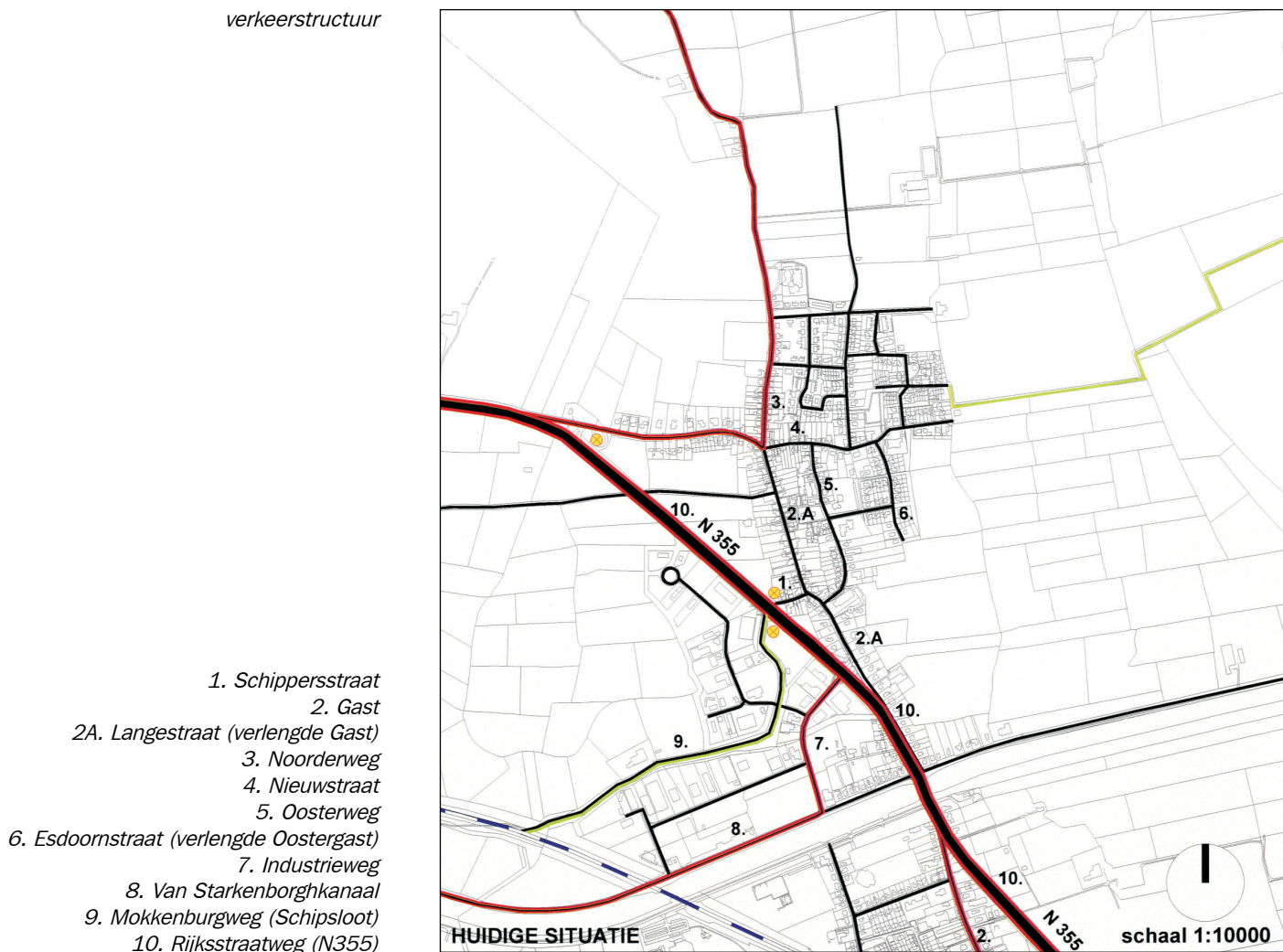
De Rijksstraatweg vervult als provinciale N355 met brug over het Van Starckenborghkanaal een belangrijke functie voor het doorgaande regionale verkeer Groningen-Leeuwarden. Vanuit de functie van het kanaal als belangrijke vaarroute en vanuit de verkeersfunctie van de N355 wordt de brug tussen Noord- en Zuidhorn in de huidige situatie als een knelpunt beschouwd. Zoals aangegeven in de inleiding worden nog verdere procedures voor deze gewenste/noodzakelijke herinrichting van de regionale wegenstructuur doorlopen. Dit mede teneinde deze ingrepen op hun (milieu)effecten te kunnen beoordelen. In afwachting van definitieve besluitvorming wordt ten aanzien van het plangebied Noordhorn Dorp uitgegaan van de huidige situatie.

De interne dorpsverkeersstructuur sluit met de Langestraat (en de Schippersstraat) aan op de Rijksstraatweg/N355. Bij deze aansluitingen zijn ook de bushaltes gelegen. De Langestraat geeft verbinding naar Oosterweg,

Nieuwstraat/ Moeshorn en Noorderweg. De woonstraten in de noordoostelijke uitbreidingsgebieden sluiten weer aan op voornoemde structuur. De belangrijkste zijn Noordwijkweg met Norritstraat en Touwslagersbaan, alsmede de Borgweg.

Deze dorpsstraten zijn/worden tevens ingericht als 30 km-gebied. Dit ontsluitingssysteem heeft niet geleid tot verkeersbelastingen die in absolute zin te hoog zijn. Niettemin is het bij de zuidoostelijke uitbreidingen gewenst geacht om deze zodanig verkeersveilig in te richten dat -naast de Kastanjestraat- een nieuwe noord-zuid route is ingepast met de Esdoornstraat. In de verdere toekomst is deze te verlengen in zuidelijke richting (als de voormalige Oostergast). Verder wordt met de korte termijn ontwikkeling in Hamsterpad Zuid fase 3 de Meidoornlaan ingepast, aan de oostzijde van de school, tussen het Hamsterpad en de Kastanjestraat.

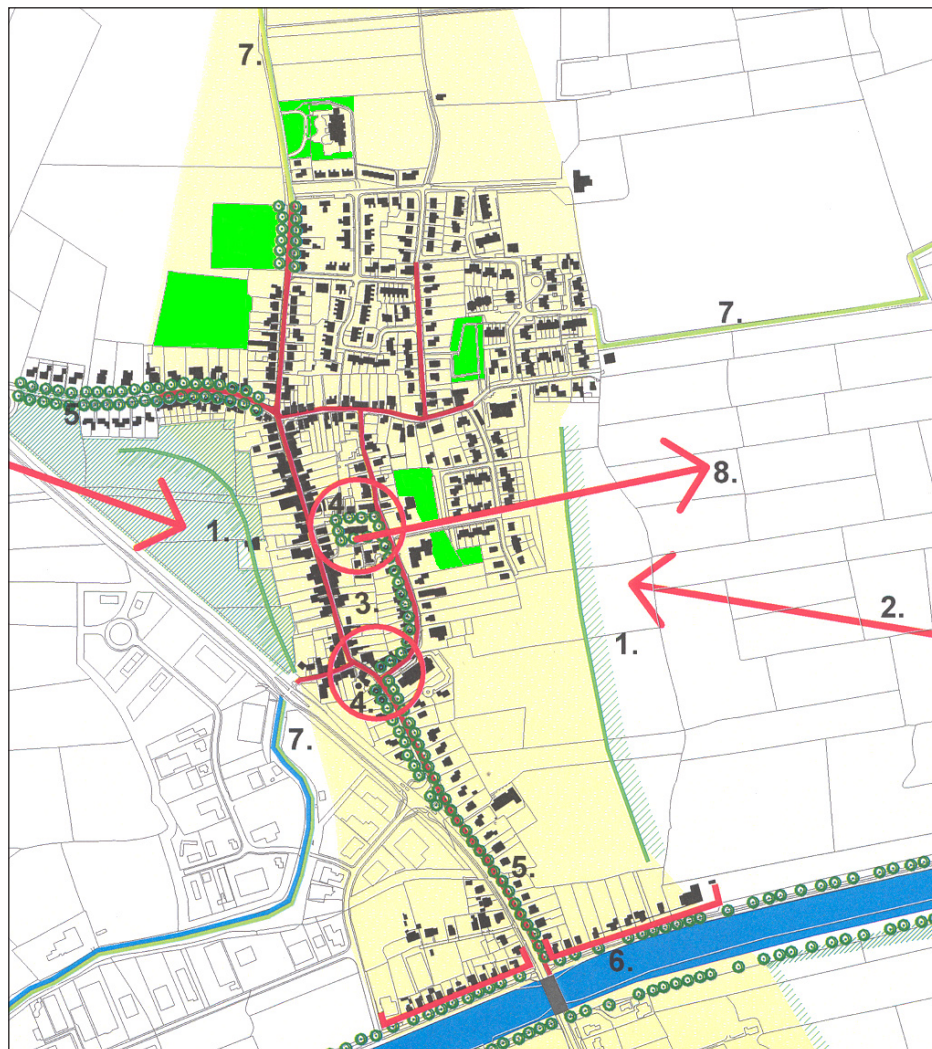
verkeerstructuur



Voor Noordhorn blijft ook de fiets een belangrijk vervoersmiddel. Schaal en maat van het dorpsgebied maken dat alle interne bestemmingen en basisscholen op fietsafstand zijn gelegen. Via de woonstraten is een fijn vertakt fietsnetwerk aanwezig. De situatie bij de scholen in het dorpsgebied laat ter plaatse geen fysieke scheiding van verkeersstromen toe. De scholen zijn bereikbaar via trottoirs en fietsers maken gebruik van de straten die ook ten dienste staan van autoverkeer. Indien zich knelpunten voordoen met het halen en brengen van kinderen wordt in overleg met betrokken schoolbesturen naar een oplossing gezocht. Dit geldt ook voor de situatie dat de voormalige Willem Lodewijkschool aan de Noorderweg wordt gebruikt als dorps huis. De daarmee gemoeide verkeersstromen kunnen goed worden opgevangen in het bestaande gebied. Het stratenbeloop is voldoende breed gedimensioneerd en op de betreffende locatie is voldoende parkeerruimte te bieden.

In zuidelijke richting biedt de Langestraat/ Rijksstraatweg -met huidige brug over het kanaal- de verbinding naar De Gast en het winkel-/ voorzieningen centrum in Zuidhorn. Dit is gelegen op circa 2 km afstand vanaf Langestraat/ Oosterweg. Verder worden vanuit Noordhorn meer landschappelijk/ recreatieve routes geboden langs het Van Starckenborghkanaal, via de Mokkenburgweg, de Noorderweg en de fietsroute naar de oostelijk gelegen Spanjaardsdijk - Hamsterborg.

*dorpsstructuur*



- 1. hoogteverschil horn
- 2. openheid landschap
- 3. dorpskarakter
- 4. kerk- en molenomgeving
- 5/6. dorpsentree
- 7. landschappelijke verbinding
- 8. zichtlijn Kastanjestraat

## landschap en groen

Vanuit de historische dorpsontwikkeling is het omringende landschap in belangrijke mate mede bepalend voor de identiteit van Noordhorn. De verkavelingsstructuur (met bijbehorend waterpatroon) laat een tamelijk duidelijke begrenzing van de horn (het hoger gelegen deel) zien. Daarbij biedt het open gebied langs de N355 een fraai zicht op de dorpsbebouwing aan de westzijde van de Langestraat, waar dorpsstoren en molen fier boven uitsteken. Aan de noordzijde bepalen sportveld, begraafplaats, beplanting rond de Willem Lodewijkschool/dorps huis en erfbeplanting rond boerderijen de overgang tussen dorpsgebied en landschap. Verder ligt oostwaarts het stroomgebied van de Oude Riet (tot aan de Spanjaardsdijk). De openheid ervan vormt een belangrijke kwaliteit van het woonklimaat aan deze zijde van Noordhorn. Niet alleen omdat individuele woningen daarop georiënteerd zijn, maar ook omdat de openbare ruimte er visueel mee verbonden is. Van belang is dat aan deze zijde het hoogteverschil van de horn waarneembaar blijft.



Op de horn zelf worden groenstructuren met name bepaald door wegbeplantingen aan de Oosterweg en particuliere tuinbeplanting, alsmede door het groen bij de kerk met pastoretuin en tegenovergelegen school. Het noordelijke dorpsgebied kent het hertenkamp op de vroegere binnenhof van Noordwijk, aangevuld met laanbomen langs de Noordwijkerweg. Daarnaast zijn boomstructuren bepalend aan het westelijke en zuidelijke deel van de Langestraat tot aan de beplanting langs het Van Starckenborgkanaal.

Voor deze (waardevolle) boombeplantingen geldt ter bescherming de gemeentelijke kapverordening.

### **deelgebieden**

Artikel 12 van de Woningwet bepaalt dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand. Daartoe zijn welstandscriteria opgenomen in de door de raad van de Gemeente Zuidhorn vastgestelde Welstandsnota (2004). Hierin is een onderscheid gemaakt in algemene en meer gebiedsgerichte criteria. Daarbij zijn de volgende deelgebieden onderscheiden met op de ontstaansgeschiedenis gebaseerde ruimtelijke kenmerken. Doel ervan is de beschreven kwaliteiten te beschermen en zorg te dragen voor een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

### **oude dorpsstructuur**

De oude/historische structuur van Noordhorn wordt gedragen door de Langestraat, de Oosterweg, de Schippersstraat, de Nieuwstraat/ Moeshorn/ Hamsterpad, de Noorderweg (tot aan de begraafplaats) en het deel met individuele woonpanden ten oosten van de Noordwijkerweg.

Opvallend in dit dorpsdeel zijn de Nederlands Hervormde kerk met monumentale toren en de korenpelmolen de Fortuin.

De kerk staat op het hoogste punt van de horn.

Kenmerkend is de Langestraat met centraal daarin de eeuwenoude dorps-herberg De Gouden Leeuw (nu museum/galerie) en enkele monumentale woonpanden vallend onder Monumentenzorg. Dit geldt ook voor het kerkgebouw van de Doopsgezinde Vermaning.



Deze oude kern laat een historisch gegroeide dorpsbebouwing zien. Vrijstaande of hoogstens twee aaneengebouwde woningen en bedrijfs-/winkelpanden vormen een relatief gesloten bebouwingspatroon aan de wegenstructuur. De binnenterreinen zijn nauwelijks bebouwd en leveren daarmee een bijdrage aan het authentieke karakter en aan de woonkwaliteit.

De ruimtebeleving van verschillende onderdelen is gevarieerd door verschillen in rooilijn ten opzichte van de weg, de plaatsing van de bebouwing op de kavel, de aanwezigheid van (weg)beplanting en het al dan niet voorkomen van voortuinen. Aan de Langestraat en de Nieuwstraat staat de bebouwing dicht op elkaar. Smalle steegjes om op het achtererf te komen bepalen mede de ritmiek in de beleving van de weg.

De hoofdrichting van de bebouwing is wisselend langs en dwars ten opzichte van de weg. De hoofdgebouwen bepalen het straatbeeld en zijn veelal individueel herkenbaar. Ze bestaan hoofdzakelijk uit 1 - 1,5 bouwlaag met kap, met aanbouwen veelal aan de achterzijde. Er is sprake van weinig onderling verschil in grootte van de gebouwen, bijgebouwen zijn hieraan ondergeschikt.

De overheersende stijl in dit gebied is eenvoudig en typisch Gronings, waarbij de gemetselde gevels bijna altijd verticaal geled zijn en de materiaalkeuze is beperkt tot een Groninger rode/roodbruine baksteen. Soms zijn gestucte gevels toegepast. Dit in combinatie met rode, bruine of antracietkleurige dakpannen. Nokrichtingen zijn wisselend, lessenaars- of tentdaken zijn ongewenst. Dakkapellen zijn in massa ondergeschikt aan het dakvlak en al dan niet teruggeplaatst ten opzichte van de goot. Een nadrukkelijke gevelplastiek in de vorm van uitstekende balkons of grote erkers dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Verder is de detaillering passend bij de betreffende bouwstijl. Afwijkingen van het voorgaande zijn toelaatbaar mits in harmonie met naastgelegen panden in de betreffende straatwand. Nieuwe toevoegingen in dit gebied en vervanging van bestaande panden dienen zeer zorgvuldig ingepast te worden. Gelet op de waarde van de oude dorpsstructuur Noordhorn geldt het welstandsbeleid "handhaven", mede ingegeven door de aanwezigheid van beschermende monumenten, waaronder ook de molen aan de Schippersstraat.

Gelet op de benodigde vrije windvang wordt deze met een molenbiotop en bijbehorend regime beschermd qua bouwhoogte in de (wijdere) omgeving. In hoofdstuk 6 wordt dit nader toegelicht.



### **De Gast-Noordhorn**

Het Noordhorneer deel van De Gast bevindt zich tussen het kanaal en de Sicke Benninghestede, waaraan (renteniers)woningen zijn gebouwd in de periode 1850-1930. In tegenstelling tot het Zuidhorneer deel is dit weggedeelte Rijksstraatweg/Langestraat meer grootschalig van karakter qua wegverharding en komt over het grootste deel de kenmerkende bermstrook en wegbeplanting slechts aan één zijde voor. De lineaire opbouw toont individuele woonbebouwing, die veelal nog het oorspronkelijke bouw karakter kent. Er is sprake van wisselende rooilijnen, waarbij de diepte van de voortuin ten opzichte van de weg varieert. Dit geldt ook voor de afstand tussen de woningen. De hoofdrichting van de gebouwen is vooral dwars ten opzichte van de weg. Qua hoofdvorm zijn de woningen in de beginperiode nog op een traditionele manier gebouwd, rond 1900-1930 worden villa's gebouwd met een vrijere plattegrond en jaren dertig-, Jugendstil- of chaletstijlelementen. Ook de woningen aan het Van Starckenborghkanaal Noordzijde zijn veelal aan te merken als "jaren dertig" burgerwoningen. De overwegend vrijstaande panden vormen een staalkaart van architectuurstijlen, met een enkel- of meervoudige geleding. Ze bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, waarbij meerdere (samengestelde) dakvormen voorkomen. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt.

De gevels zijn veelal gesloten en kennen een relatief rijke detaillering. De compositie van de gevels is verticaal en voornamelijk opgetrokken in baksteen. Wat het kleurgebruik betreft overheersen de iets donkerder roodbruine tinten. De daken zijn veelal in rood, bruin of antraciet matte kleuren.

De verscheidenheid en gaafheid van de bebouwing bepaalt dat ook hier het welstandsbeleid "handhaven" wordt nagestreefd. Nieuwe toevoegingen dan wel vervanging van bestaande bebouwing dienen zorgvuldig te worden ingepast en zich te voegen naar de karakteristiek van dit gebied.

### **woonuitbreidingen**

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 Dorpsontwikkeling zijn in de periode na 1950 stapsgewijs planmatige woondelen ontwikkeld aan de noordoostzijde van het toen bestaande dorpsgebied. Deze woonbuurten onderscheidden zich vooral door de periode waarin ze zijn gebouwd, maar hebben anderzijds veel overeenkomsten. De eerste uitbreidingsdelen tussen Noorderweg en Noordwijkerweg kenmerken zich door een eenvoudige, deels rechthoekige opzet. Naast vrijstaande en dubbele zijn ook rijenwoningen gebouwd, met de voordeur gericht op de straat en een private zijde met aan elkaar grenzende achtertuinen. De woningen hebben een overwegend

sobere uitstraling en vormgeving, met een nokrichting veelal evenwijdig aan de straat. Het woondeel Borgwijk kent een meer informelere opzet. Woningen zijn aan een straat of hof gegroepeerd en de Borgweg heeft een bochtiger verloop. In dit dorpsdeel is gevarieerd gebouwd: huur en koopwoningen, dubbel of meer aaneengebouwd. Vanaf de jaren negentig zijn vrijstaande en dubbele woningen gerealiseerd in het gebied Hamsterpad Zuid, waar in fase 3 nog ruimte resteert voor de bouw van 13 woningen.



Hamsterpad Zuid-fase 3, schetsontwerp 1:2000

Rooilijnen bepalen de over het algemeen ruime straatprofielen, waarbij deels sprake is van wandvormende bebouwing die een eenheid per project kent. Veelal is sprake van twee bouwlagen met kap, in de jaren negentig

is één laag met kap de meest voorkomende vorm van particuliere woningen. Woningen zijn overwegend in steenachtige materialen uitgevoerd. De kleurstelling verandert van rood tot 1970, meer lichtere kleurstellingen met geel in de jaren tachtig en na 2000 bestaat weer een trend naar meer donkere stenen. Ook in het nieuwbouwdeel Hamsterpad Zuid fase 3 dienen kleur- en materiaalgebruik bij te dragen aan een harmonische overgang naar het landschap. Uitgegaan wordt van roodbruine/grijsbruine baksteen en (dakbedekkings)materialen die daar qua toonwaarde (gedekte tinten) op aansluiten. Ook vergrijzend hout en stucwerk in gedekte tinten komen daarbij in aanmerking.

Het beleid is gericht op het respecteren van de opzet van de onderscheiden buurten, met schaal en karakteristieken per project. Incidentele wijzigingen zijn toegestaan, maar in bepaalde samenhangende gebieden zal eerder sprake zijn van planmatige bloksgewijze vernieuwing. Daarbij wordt de geleiding van hoofd- en bijgebouwen gerespecteerd en waar bijgebouwen grenzen aan openbaar gebied sluiten deze aan op de stijl van het hoofdgebouw. Ook de oriëntatie op straathoeken verdient daarbij bijzondere aandacht, waarbij gesloten zijgevels zoveel mogelijk worden voorkomen.

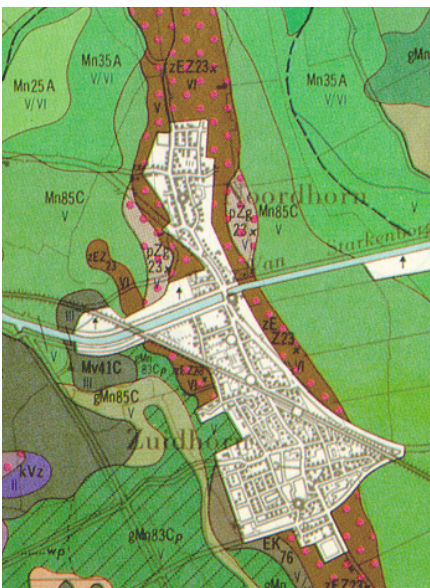
Incidenteel is ook sprake van grootschaliger bebouwing met bijzondere of openbare functies, die zich meer manifesteren als een zelfstandig volume in een groenomgeving, met name schoolgebouwen. Het contrast met de dichtere woonstraten en de functies zorgen ervoor dat deze als oriëntatiepunten in de wijk worden ervaren. Goed gelegen aan de dorpsinfrastructuur hebben ze een pleinruimte of parkeergelegenheid in de nabijheid van de toegangszijde. Veelal is sprake van meerdere -alzijdige- gevelaanzichten, waarbij de compositie afwisselend horizontaal dan wel verticaal is. Functionaliteit van gebouwen bepaalt de stijl van de (deels plat) afgedekte bouwmassa's in één bouwlaag. Bij toekomstige veranderingen en uitbreidingen wordt de individuele herkenbaarheid gerespecteerd en wordt met detaillering en kleur-/materiaalgebruik aangesloten bij het aanwezige karakter van het betreffende gebouw. Daarmee blijft sprake van een herkenbare differentiatie in de omringende woondelen.



# 5. Planologische randvoorwaarden

In hoofdstuk 3 zijn de beleidsaspecten opgenomen die met name zijn gericht op de positiebepaling en ontwikkelingskaders van Noordhorn in regionaal/provinciaal perspectief en hoe de gemeente daar invulling aan geeft. In het voorliggende hoofdstuk komen met name beleidsaspecten aan de orde in de vorm van deelgebied-overlappende dan wel meer aan bepaalde functies gebonden planologische randvoorwaarden. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bodem en archeologie, water, natuurwaarden, milieuaspecten (bodemkwaliteit, geluid, bedrijven), externe veiligheid en luchtkwaliteit.

## 5.1. Bodem



Zoals aangegeven bij de historische ontwikkeling is Noordhorn ontstaan op de horn die als zandopduiking en met een ca twee meter hogere ligging, beter geschikt was voor bewoning dan het omringende jonge zeeboezemgebied. De horn kent een hoge geomorfologische waarde en is aangewezen als Gea-object. Dit is een door het Rijksinstituut voor Natuurbeheer aangewezen onvervangbaar geomorfologisch aardkundig object van bovenlokale betekenis. De horn krijgt in het plan een bescherming door voor de lager gelegen onbebouwde (agrarische) gronden rond het dorp te regelen dat nieuwe bebouwing en bebossing wordt uitgesloten en dat een aanlegvergunning benodigd is voor ophogen/afgraven, verharderen en wijzigen waterlopen. Op deze wijze blijft de openheid naar en het karakter van de rand van de hoger gelegen horn beleefbaar.

Uit de bodemkaart van Nederland (1973) blijkt dat de horn bestaat uit lemig fijnzand (zEZ23) met keileemlagen. Ten noordoosten van de horn bevindt zich het voormalige stroomgebied van de Oude Riet met kalkarme kleigrond (Mn85C/Mn35A). De gronden hiervan zijn door het riviertje de Oude Riet, onderdeel uitmakende van het vroegere Lauwerszeesysteem, in de Middeleeuwen afgezet. De stroomgeulen vallen in het landschap nog altijd duidelijk op. Ten zuidwesten van de horn (c.q. het Van Starckenborgkanaal) gaat de bodemstructuur geleidelijk via zware zavel gemengd met klei (EK76) over naar (zware) kleigrond Mv41C.

## 5.2. Archeologische waarden

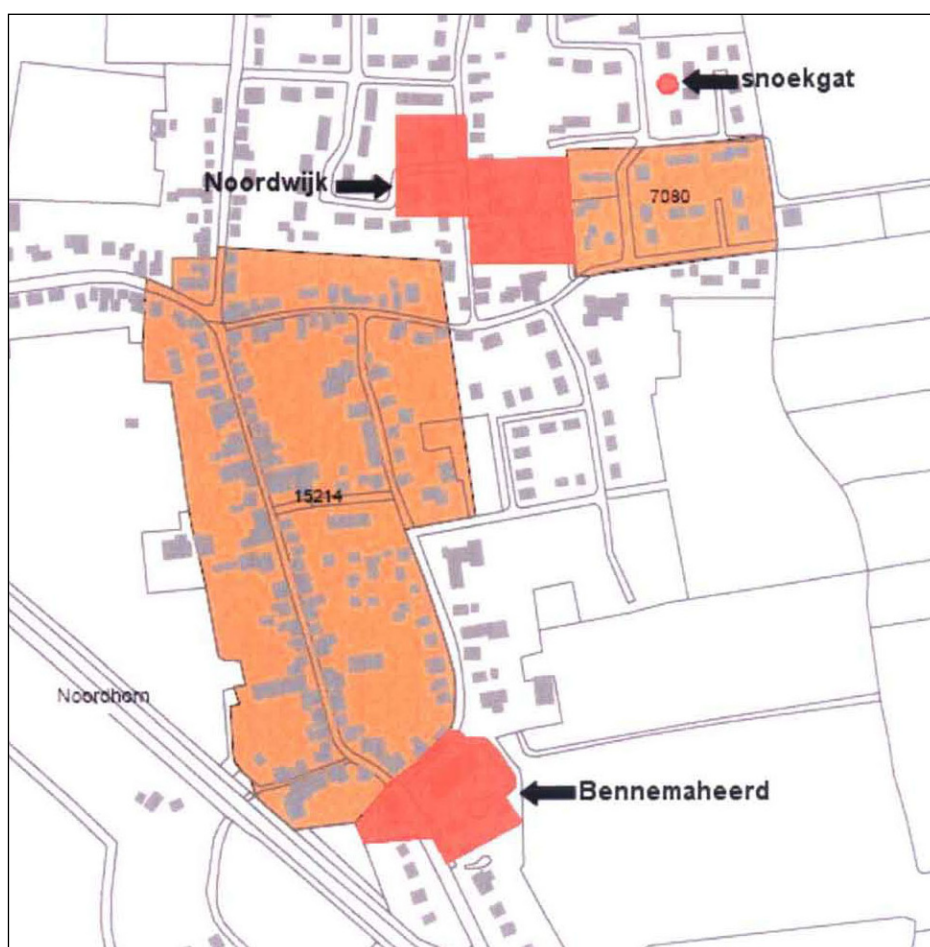
Een belangrijk principe van het Verdrag van Malta en de nieuwe Monumentenwet betreft een adequate bescherming van het archeologische erfgoed. Dit dient zoveel mogelijk ontzien te worden bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Zoals uit voorgaande onderdelen blijkt is het plan voor Noordhorn echter hoofdzakelijk gericht op beheer van de bestaande situatie en op het huidig functioneren. Archeologische waarden zullen in beginsel dan ook niet aangetast worden, omdat op korte termijn geen grote ingrepen worden voorzien die een verstoring van het bodemprofiel met zich meebrengen. Dit tegen de achtergrond dat geen nieuwe bebouwing -afgezien Hamsterpad Zuid fase 3- wordt toegevoegd. Bij Hamsterpad Zuid is uit eerder onderzoek gebleken dat beschermende maatregelen hier niet noodzakelijk zijn, omdat in het betreffende gebied geen archeologische indicatoren zijn gevonden.

Bij eventuele (in de toekomst) komende herstructureringen en wijzigingen, met een groter ruimtebeslag dan 100 m<sup>2</sup>, vormt archeologisch onderzoek op de betreffende locatie echter een voorwaarde. Binnen het plangebied is dit op dit moment niet aan de orde.

Wel is uitbreiding (eventueel vervanging) van bestaande bebouwing mogelijk. Wanneer daarbij, bijvoorbeeld met een vergroting van oppervlak en/of diepere fundering, de bodem tot op een grotere diepte dan daarvoor het geval is geweest verstoord gaat worden, kunnen er wel archeologische belangen in het geding komen.

Dit geldt met name binnen de terreinen die op de Archeologische monumentenkaart (AMK) als beschermd monument zijn aangegeven of daarop zijn aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Binnen het plangebied is sprake van twee gebieden met een hoge archeologische waarde.

*archeologie*



Het eerste gebied is de dorpskern zoals weergegeven op de topografische militaire kaart van 1853. Deze dateert in oorsprong uit de periode late Middeleeuwen en is aangeduid met nummer 15214. Het tweede gebied ligt tussen het Hamsterpad en de Professor van Giffenweg, dit is het terrein van een versterkt huis, de voormalige borg Noordwijk. De grachten van het binnenhof zijn nog zichtbaar, maar de borg is in 1852 gesloopt. Het terrein is aangeduid met nummer 7080. Omdat slechts beperkte gegevens beschikbaar zijn is door de (voormalige) Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek een vervolgonderzoek gewenst geacht. Daarom is (zowel voor Zuidhorn als) voor Noordhorn nader advies gevraagd aan de terzake deskundige archeoloog van Libau, steunpunt archeologie. Dit brieffrapport (d.d. 29 oktober 2007) is als bijlage toegevoegd. Daaruit blijkt

allereerst het advies om de historische dorpskern naar het zuiden uit te breiden met de omgrachte heemstede Bennemaheerd. Ten aanzien van het borgterrein Noordwijk blijkt dat in eerste instantie alleen de buitenhof met tuinen en de viskenij van de buitenplaats zijn aangeduid op de AMK. Geadviseerd wordt hieraan de ronde vijver (snoekgat) toe te voegen, alsmede de meer westelijk gelegen binnenhof en de locatie van de buitenplaats aan weerszijden van de Noordwijkweg. Op locaties van voormalige borgterreinen is de kans op aanwezigheid van archeologische resten groot. Ook wanneer dergelijke terreinen overbouwd zijn kunnen nog diep ingegraven resten en sporen (funderingen, grachten) aanwezig zijn. Daarom dienen gemeenten ten aanzien van archeologisch waardevolle terreinen met voorschriften in ruimtelijke plannen een beschermend regime te formuleren op basis van de Monumentenwet. Voor toekomstige bodemingrepen binnen deze gebieden is het noodzakelijk eerst nader onderzoek door een terzake deskundige instantie te laten verrichten.

Binnen het plangebied blijken verder twee meldingen in het Centraal Archeologische Archief aanwezig. In een bouwput bij een huis aan de Verlengde Oosterweg is een laat-Neolitische hamerbijl gevonden. Deze dateert uit 2850-2000 voor Christus (waarnemingsnummer 238374, CAA-nr. 07CN-16). De tweede melding betreft de Nederlands hervormde kerk. Bij een opgraving uit 1975 bleek dat de kerk dateert uit de Late Middeleeuwen (waarnemingsnummer 9955, CAA-nr. 07CN-9).

## 5.3. Waterparagraaf

### algemeen

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

### beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw en Europese Kaderrichtlijn Water). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Ook het beleid van het waterschap zelf behoort hiertoe. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.

De Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) verwoordt de regeringsbeslissing ten aanzien van water. Eén van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- het herwaarderen van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Met het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De eerste trits houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de tweede trits gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds eind 2000 van kracht en moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in wordt verbeterd, onder meer door lozingen aan te pakken. Verder is het de bedoeling het duurzaam gebruik van water te bevorderen en de verontreiniging van grondwater aanzienlijk te verminderen.

## **Noordhorn**

Noordhorn valt onder het beheer van het waterschap Noorderzijlvest. Deze regelt de waterpeilen en beheert boezemwateren en hoofdwatergangen, met bijbehorende waterstaatswerken en waterkeringen. Het waterschap is eveneens verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer. De juridische instrumenten waarmee aspecten met betrekking tot waterkwaliteit worden geregeld zijn de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (Wvo) en de bijbehorende Lozingsbesluiten. De Waterschapskeur is het juridisch instrument voor waterkwantiteit en waterkeringen. Daarin is ook aangegeven voor welke activiteiten vergunning is vereist en hoe bijvoorbeeld de schouwplicht is geregeld. Deze functioneren naast de regeling in het bestemmingsplan.

Qua waterhuishouding maakt Noordhorn deel uit van het stroomgebied Oude Riet in het Electra peilgebied. Bepalend in het oppervlaktewatersysteem van Noordhorn is de aanwezigheid van de keileemrug (horn). Afwatering vindt hier onder vrij verval plaats naar het boezempeil van -0,93 m NAP. Ten westen van de horn worden in de landbouwgebieden streefpeilen nagestreefd die overwegend enkele decimeters tot 1 meter lager zijn dan het boezempeil. De beheerste watergangen hebben zowel een ontwaterende als afwaterende functie. Deze polders wateren via de Oude Riet af op het Van Starckenborghkanaal.

Binnen het dorpsgebied wordt gestreefd naar een constant waterpeil. Naast de aanwezigheid van de horn kent het plangebied sloten en waterpartijen. Deze zijn voornamelijk te vinden langs wegen en in het agrarische kavelpatroon.

Om problemen met grondwateroverlast te voorkomen is het streven binnen dorpsgebied gericht op een drooglegging van 1,10-1,30 meter onder maaiveld. Verder wordt (op termijn) gestreefd naar een situatie, waarin overal een juiste hoeveelheid water van goede kwaliteit aanwezig is, waarbij het schone water op oppervlaktewater wordt geloosd en het minder schone via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering.

De gemeente Zuidhorn heeft samen met haar buurgemeenten Leek, Marum en Grootegast een waterplan voor de regio West-Groningen opgesteld. Daarbij is, met betrekking tot het stedelijke gebied, het uitgangspunt een inrichting van een duurzaam watersysteem (vasthouden - bergen - afvoeren). Het streven hierbij is onder andere om waar mogelijk de hemelwaterafvoer af te koppelen van het vuilwaterriool, zodat het

hemelwater de gelegenheid krijgt om in de bodem te infiltreren. Hierbij is het van belang dat er, in relatie tot waterafvoer vanaf daken en wegverharding, voldoende bergingscapaciteit aanwezig is binnen het plangebied. Bij toepassing van een verbeterd gescheiden stelsel dient er bij nieuwe ontwikkelingen in principe vanuit gegaan te worden dat 10 procent van de nieuwe verharding als open water wordt ingepast binnen of aansluitend het dorpsgebied. Dit om te voorkomen dat eventuele problemen worden afgewenteld op aangrenzende gronden. Met name op recente uitbreidingslocaties Hamsterpad Zuid zijn/worden voorzieningen getroffen volgens het concept vasthouden - bergen - afvoeren. In het kader van de eerdere planvorming voor fase 3 is daarvoor overleg gevoerd met het waterschap en zijn de opmerkingen uit het watertoetsadvies verwerkt. Met een verruiming van het slotenstelsel aan de oostzijde wordt voorzien in een compenserende berging oppervlaktewater.

Het bestemmingsplan Noordhorn-Dorp is vooral gericht op regeling van het bestaande gebruik en bebouwing. Daarbij worden geen veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Bij eventueel toekomstige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met een toename van bebouwing en verharding, wordt het proces van de watertoets toegepast en het waterschap vroegtijdig betrokken bij de nadere uitwerking ervan. Dit ook overeenkomstig het ontvangen waterschapsadvies (zie bijlage overlegreacties) inzake het voorliggende bestemmingsplan.

## **5.4. Natuurwaarden**

Gronden rond Noordhorn zijn in cultuur gebracht en het gebruik ervan heeft invloed op de geschiktheid als groeiplaats voor vegetatie en leefgebied voor diersoorten. Daarbij houdt de botanische variatie verband met gradiënten in relatie tot bodemsamenstelling en waterhuishouding. Ter bescherming van natuurlijke/ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, alsmede in het kader van de Flora- en Faunawet 2002. Daarbij dient voldoende zorg in acht genomen te worden voor de in het wild voorkomende dieren en planten alsook voor hun directe leefomgeving. Eerstgenoemde beschermde vogel- en habitatgebieden zijn niet in de directe dorpsnabijheid gelegen, evenmin als specifieke natuurgebieden. De meest nabijgelegen Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn en beoogd Natura 2000 gebied, het Leekstermeergebied, bevindt zich op een afstand van bijna 8 km ten zuidoosten van het plangebied. Wel komen in de weilanden rondom Noordhorn veel weidevogels voor.

Binnen het dorp Noordhorn is spontane flora en fauna specifiek gebonden aan de boom- en beplantingsstructuren met water- en slootkanten. Daarnaast zijn groenvoorzieningen en tuin- en kavelgrensbeplantingen van belang. Genoemde elementen worden met de planopzet gerespecteerd en daarmee ook de daaraan gebonden natuurwaarden. De soorten komen algemeen voor en de waarden blijken niet bijzonder. Dit wordt bevestigd uit raadpleging van het Natuurloket, dat meerdere kilometerhokken (inclusief het buitengebied) bevat en eerder uitgevoerd ecologische onderzoek voor (toen) nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied Hamsterpad Zuid.

De informatie van het Natuurloket geeft aan of de betreffende kilometerhokken voor een bepaalde soortgroep zijn onderzocht en met welke volledigheid. Ook wordt het aantal waargenomen beschermde/bedreigde soorten aangegeven. Voor Noordhorn is van vaatplanten, broedvogels en watervogels een representatief beeld te krijgen. Voor overige soortgroepen

1. laanbegroeiing aan de Gast
2. bomen langs kanaal
3. ijsbaan en sportveld
4. begraafplaats
5. groen rond kerk
6. spoordijk
7. groen langs fietspad
8. tussengroen
9. agrarisch



bestaat slechts een gering of geen beeld. Uit de wel bekende gegevens is voor deze overige soortgroepen op te maken dat zij niet of slechts in geringe mate in het plangebied voorkomen. Een vaatplantensoort, een paddestoelsoort en meerdere broedvogelsoorten die zijn aangetroffen in het plangebied komen op de Rode Lijst voor (de Rode Lijst geeft een overzicht van soorten die in een bepaald gebied verdwenen zijn en soorten die in dat gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn). Plaatsing op de Rode Lijst betekent niet automatisch dat de soort beschermd is. De aanwezige soorten behoren niet tot de groep van streng beschermde soorten uit de Flora- en Faunawet. Van de watervogels werden 17 soorten aangetroffen die worden beschermd onder de Vogelrichtlijn. Op grond van de huidige inrichting van het plangebied mag worden aangenomen dat deze 17 soorten daar niet voorkomen.

In tegenstelling tot de agrarische gebieden gelegen rondom het plangebied is het plangebied zelf minder van belang voor weidevogels. Veel (vogel)soorten (binnen de beschouwde kilometerhokken) zijn waarschijnlijk buiten het plangebied waargenomen. Gezien de aanwezige natuurwaarden (boombeplanting, waterlopen en erfbeplanting) is het wel aannemelijk dat enkele algemeen voorkomende broedvogelsoorten voorkomen zoals merel, roodborst, winterkoning, heggenmus, huismus, koolmees, ekster, zwarte kraai en houtduif. In en rond sloten en waterlopen kunnen algemeen voorkomende watervogelsoorten zoals de wilde eend en meerkoet voorkomen, daarnaast ook enkele kikker- en salamandersoorten. Qua zoogdieren is het aannemelijk dat in een dorpsomgeving als in Noordhorn de gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis voorkomen. Verder kent met name de dorpsrandomgeving in het algemeen het voorkomen van de haas, egel, mol en muizen.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het plangebied Noordhorn-Dorp geen uitzonderlijke natuurwaarden kent. Gelet op de aard van het plangebied en het hoofdzakelijk conserverende karakter van de bestemmingsregeling worden groei- en leefgebieden niet bedreigd. Van negatieve effecten op het natuurlijk/ecologisch milieu is dan ook geen sprake.

## 5.5. Bodemkwaliteit

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied beïnvloeden en/of belemmeren. Daarom is inzicht in de bodemkwaliteit gewenst, om de consequenties van eventuele bodemverontreiniging en -sanering mee te kunnen wegen en om op de hoogte te zijn van gebruiksbeperkingen en bijbehorende gedragsregels. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt dus de gewenste bodemkwaliteit.

### historisch bodembestand

De bodemkwaliteit in het dorp Noordhorn wordt bepaald door de historie en het huidige gebruik. De aard van historische activiteiten bepaalt mede de kans dat op een locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Landelijk is een grootschalig archiefonderzoek uitgevoerd om alle historische activiteiten in beeld te brengen. Deze informatie is opgenomen in de Provinciale bodeminformatiekaart. Daaruit valt af te leiden dat er binnen het plangebied zo'n 80 locaties bekend zijn waar een dergelijke historische activiteit heeft plaatsgevonden. De algehele bodemkwaliteit van het plangebied wordt als niet verontreinigd of licht verontreinigd aangemerkt. Ook zijn er verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in het Bodem Informatie Systeem NAZCA en zijn bij de gemeente raadpleegbaar. Voor de bouw van nieuwe woon en/of verblijfsgebouwen kan het noodzakelijk zijn dat de bodem vooraf op mogelijke verontreiniging wordt onderzocht. Voor regelgeving in het kader van het algemene bodembeleid wordt onder andere verwezen naar landelijke wetgeving en het Meerjarenprogramma Wet bodembescherming Provincie Groningen 2005-2009. Verder kan vermeld worden dat Noordhorn niet gelegen is in een grondwater- en bodembeschermingsgebied.

## 5.6. Geluid

De Wet Geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet bevat normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning, bestaande uit een ondergrens (de voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (de maximaal toelaatbare geluidsbelasting) voor de verschillende geluidsbronnen. In het gebied tussen de ondergrens en de bovengrens kan voor nieuwe woningen een zogenaamde hogere waarde worden toegekend door burgemeester en wethouders. De zone voor wegverkeerslawaaï is op de plankaart opgenomen. Van gezoneerde industrie is in Noordhorn geen sprake en ook ligt het plangebied op een dusdanige afstand tot de spoorlijn Groningen - Leeuwarden dat deze qua geluid geen gevolgen heeft.

Met ingang van 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht geworden. Een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude wet is de invoering van  $L_{den}$  als nieuwe Europese dosismaat voor wegverkeerslawaaï (en spoorweglawaaï), welke wordt aangegeven in decibel

(dB). Hiermee komt de getalsmatige geluidbelasting gemiddeld 2 dB lager uit dan voorheen in dB(A), terwijl de feitelijke geluidsbelasting onveranderd blijft. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder zijn alle normen met 2 dB verlaagd. Een voorkeurs grenswaarde die in de oude wet 50 dB(A) was, bedraagt nu dus 48 dB.

### **wegverkeer**

Langs elke weg bevindt zich een geluidszone; een (geluids)- onderzoeksgebied aan weerskanten van de weg. Het onderzoeksgebied bedraagt in stedelijk gebied voor een weg met één of twee stroken 200 meter en buitenstedelijk voor een weg met één of twee stroken 250 meter. Een uitzondering wordt gemaakt voor 30 kilometerwegen en voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. De maximum snelheid in het dorpsgebied is/wordt gewijzigd naar 30 km/uur. Alleen het aangrenzende wegvak N355 (Rijksstraatweg) kent een geluidzone.

Indien er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen een geluidszone valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en bepaalde medische voorzieningen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor nieuwe geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en onvoldoende geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn, zal een akoestische procedure moeten worden doorlopen om hogere grenswaarden door burgemeester en wethouders te kunnen toestaan. Binnen het plangebied Noordhorn-Dorp is sprake van bestaande wegen en bestaande bebouwing en nieuwe woningen (Hamsterpad-fase 3) worden alleen toegestaan buiten de geluidzone.

Het bestemmingsplan staat wel toe dat er op diverse locaties bestaande geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden uitgebreid. Indien de werkelijke geluidsbelasting op deze uitbreidingen meer bedraagt dan 48 dB dient te worden aangetoond dat het binnenniveau voldoet aan de eisen conform het Bouwbesluit. Om de burgers tijdig te kunnen informeren is de zone voor de relevante weg op de plankaart aangegeven. Dit betreft het wegvak N355 (Rijksstraatweg), met een snelheid minder dan 70 km/uur. De bijbehorende 48 dB-contour (inclusief aftrek) ligt op 75 meter uit het hart van de weg, zoals blijkt uit de als bijlage toegevoegde berekening.

## **5.7. Bedrijfszonering**

Een belangrijke planologische voorwaarde bij vestiging van nieuwe bedrijven is dat deze qua aard en schaal dienen te passen bij de positie van Noordhorn. De bestaande locaties met bedrijfsdoeleinden komen verspreid voor in het plangebied. Op deze locaties is uitsluitend bestaande bedrijvigheid toegestaan (categorie 1 en 2, een enkele categorie 3), alsmede eventuele nieuwe vestigingen in de betreffende panden, welke dan overeen dienen te komen met maximaal categorie 2 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de planvoorschriften is opgenomen.

Milieuhinder van bedrijven kan in zijn algemeenheid bestaan uit lawaai, stank, stof, de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, verkeersoverlast en/of visuele hinder. De laatste twee aspecten worden zoveel mogelijk



voorkomen door de plaatskeuze en ruimtelijke inrichting van het gebied. Om hinder door de overige aspecten te voorkomen wordt voornoemde categorie-indelingslijst gehanteerd, waarmee sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse. Deze is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen zoals opgenomen in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2007). Voor categorie 1 en 2 bedrijven, welke toelaatbaar zijn tussen of naast woningen, geldt een voorkeursafstandrichtlijn van 10 tot 30 meter, voor categorie 3 bedrijven bedraagt de voorkeursafstandrichtlijn 50 meter (3.1) dan wel 100 meter (3.2).

Verder zijn bij de (milieu)vergunningverlening, maar ook via Algemene Maatregelen van Bestuur, nog aanvullende eisen te stellen aan bestaande en nieuwe bedrijven; in dit kader fungeert het bestemmingsplan als grofmazige zeef voor planologisch toelaatbare activiteiten en vindt fijnregeling plaats binnen de (milieu)vergunningverlening, maar ook via Algemene Maatregelen van Bestuur, op de betreffende kavel. Zo wordt iedere concrete situatie in een eigen context geplaatst.

Uit doelmatigheidsoverwegingen kan wel op grond van individuele omstandigheden van het geval vrijstelling worden verleend ten behoeve van de vestiging van bedrijfsactiviteiten die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat niet bezwaarlijker zijn te achten dan bij recht toegelaten bedrijfsactiviteiten. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden in ieder geval uitgesloten. Vestiging hiervan past niet bij de schaal en de functie van het dorpsgebied Noordhorn in relatie tot regionale verhoudingen.

Detailhandel bij bedrijven wordt specifiek op de betreffende bestaande vestigingslocatie aangeduid en verder bij de overige bedrijven uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit c.q. ondergeschikt bestanddeel bij de ter plaatse uitgeoefende hoofdbedrijfsactiviteit op de locatie.

## **5.8. Externe veiligheid**

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), effectstralen van de risicokaart van de provincie Groningen en zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Binnen het plangebied is geen sprake van een gastransportleiding met bijbehorende belemmeringsafstanden.

### **Bevi en Revi**

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden (en 1 januari 2008 op onderdelen aangevulde) Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. In de ministeriële regeling staan veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten voor bedrijven met standaardrisico's, zoals LPG-tankstations. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt slachtoffer wordt van een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico, afgekort met GR, betreft de kans van een groep personen. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico geeft aan wat het rijk als indicatie geeft van een acceptabel groepsrisico. Binnen het dorpsgebied Noordhorn en in de directe omgeving (Bedrijventerrein Mokkenburg) bevinden zich echter geen wettelijk omschreven inrichtingen die een risico met zich meebrengen.

## vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen zijn zogenaamde risicoatlassen opgesteld. Deze atlassen maken duidelijk waar ruimtelijke beperkingen langs de wegen en op de oevers langs vaarwegen moeten worden overwogen. Ook zijn de atlassen een hulpmiddel voor een overheid om voorbereid te zijn op een ernstig ongeval. De atlassen zijn vooral strategisch bedoeld.

Voor het gebied Noordhorn dorp zijn de vervoersgegevens over de N355, de spoorlijn Groningen – Leeuwarden en het Van Starckenborghkanaal relevant. Over het spoortraject Groningen - Leeuwarden worden op basis van de risicoatlas spoor (2001) geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Over de N355 en het Van Starckenborghkanaal worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft hier brandbare vloeistoffen zoals diesel (LF1) en benzine (LF2). Brandbare gassen zoals LPG worden niet vervoerd over de (vaar)wegen. Wat betreft de N355 is er sprake van 2194 transporten in de categorie LF1 en 1219 in de categorie LF2. De risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2003) geeft voor het wegvak Grijpskerk – Aduard aan dat de normen voor PR  $10^{-6}$  niet worden overschreden. Het vervoer genereert geen groepsrisico. Wat betreft het Van Starckenborgh kanaal is er sprake van 705 transporten in de categorie LF1 en 292 in de categorie LF2. De risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003) geeft voor het Van Starckenborghkanaal aan dat de normen voor de PR  $10^{-6}$  niet worden overschreden. Ook hier genereert het vervoer geen groepsrisico.

## leidingen

Buiten het plangebied is sprake van een hogedruk gastransportleiding welke is gelegen ten zuiden van het Van Starckenborghkanaal. De afstand tot de in het plangebied staande woningen aan het Van Starckenborghkanaal Noordzijde bedraagt circa 90 meter. De toetsingsafstand uit de circulaire “zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” (VROM, 1984) is 20 meter. De gastransportleiding heeft daarmee geen consequenties voor het plangebied. Wel wordt opgemerkt dat nieuw beleid in voorbereiding is ten aanzien van (veiligheids)zones langs gasleidingen. Wat daarvoor gaat gelden is op dit moment nog niet bekend.

## 5.9. Luchtkwaliteit

Om de bevolking te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging gelden in Europa regels (EU-richtlijnen luchtkwaliteit). Deze regels waren in Nederland vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 . Op 15 november 2007 is dit Besluit vervangen door de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer). De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteiten en door de aanwezigheid van industrie (al speelt industrie in Noordhorn geen rol wat betreft luchtkwaliteit). Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen.

Het besluit verplicht gemeentes bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen, met name op plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld. Vooral de waarde fijn stof (PM10) vormt daarbij een aandachtspunt.

Omvangrijke ruimtelijke plannen dienen, voordat zij kunnen worden doorgevoerd, getoetst te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. Onder de nieuwe Wet 2007 vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer voor ruimtelijke ontwikkelingen indien aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project daardoor, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten dragen “niet in betekenende mate” bij als de 1% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde van 40 voor fijn stof als voor stikstof. Dit komt overeen met 0.4 microgram per kubieke meter. Deze projecten mogen zonder verdere toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit en zonder nader onderzoek uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor het onderhavige plangebied Noordhorn-Dorp, dat immers hoofdzakelijk het bestaande gebruik van gronden en de regels voor het bouwen daarop vastlegt. Uit de volgende berekening blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering en grenswaarden niet worden overschreden.

### **fijn stof en stikstof**

De achtergrondwaardes van fijn stof en stikstof in het plangebied (respectievelijk 23.1 en 12.1 microgram per kubieke meter) voldoen aan de wettelijke normen wat betreft de plandrempel en de grenswaarde. Deze bedragen in 2007 beide 40 microgram per kubieke meter voor zowel fijn stof als stikstof. Ook voor het jaar 2020 berekent het model (programma CAR II 6.0: zie bijlage) een achtergrondwaarde van respectievelijk 19.6 en 8.9 microgram per kubieke meter en is er bij gelijkblijvende omstandigheden evenmin sprake van overschrijdingen van de normen. Gerekend is met ongunstige meteorologische omstandigheden en een autonome ontwikkeling van verkeersintensiteit op de (huidige) N355.

### **overige stoffen**

Wat betreft de achtergrondwaarden van de overige stoffen, waaronder koolmonoxide, zwaveldioxide en benzeen, is in het plangebied eveneens geen sprake van overschrijdingen van grenswaarden en plandrempels in de periode 2007-2020. Verder kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarmee belemmeringen aanwezig zijn met betrekking tot luchtkwaliteit.

# 6. Juridische toelichting

## algemeen

Het beleid met betrekking tot de actuele functioneel-ruimtelijke aspecten binnen het bestaande dorpsgebied van Noordhorn is uitgewerkt op de plankaart en in de bijbehorende regeling zoals opgenomen in de van het plan deel uitmakende voorschriften. Een en ander sluit aan op de in voorgaande onderdelen beschreven uitgangspunten en planologische randvoorwaarden.

Hoofddoel van deze bestemmingsregeling in het nieuwe plan is om in juridische zin eenduidig het kader vast te leggen voor het gebruik van gronden en de regels voor het bouwen daarop te begrenzen. Een belangrijke rol speelt dat het grotendeels bebouwd en ingericht dorpsgebied betreft. Gedetailleerde bestemmingen zijn toegekend aan gronden waarvan het ruimtegebruik binnen de planperiode naar verwachting niet zal veranderen dan wel volgens eerder vastgestelde plannen geconcretiseerd is, c.q. zal worden. Dit laatste betreft het gebied Hamsterpad Zuid (fase 2 en 3) dat in 2007 onherroepelijk is goedgekeurd en nu overeenkomstig onderdeel uitmaakt van het voorliggend plan.

Woningen, bedrijven en diverse (commerciële dan wel maatschappelijke) voorzieningen zijn alle als zodanig bestemd, evenals de verschillende functies van de open(bare) ruimte. Met inachtneming van de gebiedsstructuren en -karakteristieken van de betreffende dorpsdelen zijn binnen de perceelsgrenzen waar mogelijk verbeterings- en uitbreidingsmogelijkheden geboden voor de bestaande bebouwing. Dit houdt een grote mate aan materiële rechtszekerheid in voor de huidige situatie.

Hoewel toekomstige ontwikkelingen naar verwachting bescheiden en meer incidenteel van aard zullen zijn, houdt het bestemmingsplan niettemin ook rekening met verandering en functiewijziging van bestaande bebouwing. Afgezien van de ontwikkeling van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bij de woonfunctie betreft dit bijvoorbeeld een functiewisseling en/of herinvulling van (al dan niet op termijn) vrijkomende bedrijfspanden. Deze meer grootschalige functiewijzigingen dienen een afzonderlijke procedure te doorlopen. Dit met waarborgen voor het kenbaar maken van zienswijzen/bedenkingen. Op deze wijze kan tevens gewaarborgd worden dat veranderingen en functiewijzigingen geen afbreuk doen aan de omgevingskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Hierdoor kan een verantwoorde ruimtelijke en/of functionele inpassing plaatsvinden. In verband met deze zorgvuldige afweging van belangen is deels gekozen voor een gelimiteerde vrijstellingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders om in te spelen op veranderende ruimtelijk-maatschappelijke inzichten en vragen vanuit de samenleving. Anderzijds is voor meer omvattende functieveranderingen een wijziging ex artikel 11 WRO een meer geschikte procedure. Bij de beschrijving van de betreffende voorschriften wordt hier nader op ingegaan.

## 6.1. Plankaart

Het plangebied voor Noordhorn-Dorp is begrensd op de plankaart, schaal 1: 2.000. Hierop zijn de betreffende gronden perceels- dan wel gebiedsgewijs van een passende bestemming voorzien. Gekoppeld aan de regeling in de voorschriften zijn specifieke onderdelen nader aangeduid. Dit wordt in de beschrijving van deze voorschriften nader toegelicht. Aldus

wordt binnen de (gewenste) ruimtelijke structuur van samenhangende dorpsdelen, met inachtneming van perceel-/terreingrenzen, ruimte geboden aan functionele uitbreidings- en verbeteringsprocessen. Teneinde te komen tot een verantwoorde ruimtelijke inpassing ervan zijn aan de daarvoor in aanmerking komende gronden bouwvlakken toegekend, waarbij de belangrijkste zijden langs open(baar) gebied zijn aangeduid als voorgevelrooilijn. Daarbuiten mag in principe niet worden gebouwd.

Op de plankaart zijn verder de gebouwen aangeduid die als rijksmonument zijn aangewezen. Deze zijn op basis van de Monumentenwet 1988 beschermd: het bestemmingsplan geeft hiervoor geen specifieke regeling.

In het volgende zullen aan de hand van de voorschriften de juridisch vastgelegde mogelijkheden voor gebruik en bouwen, met daarbij in acht te nemen voorwaarden, artikelsgewijs worden toegelicht.

## **6.2. Voorschriften**

### **artikel 1 en 2**

Artikel 1 bevat de eenduidige omschrijving van de verschillende begrippen zoals deze in de voorschriften worden gehanteerd. Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

### **artikel 3**

#### **Agrarisch met waarde-Landschap**

Op meerdere plekken binnen de oost- en westkant van het plangebied is sprake van agrarisch in gebruik zijnde percelen. Afgezien van enkele bestaande stallingsgebouwen zijn deze onbebouwd en tevens van landschappelijke waarde aangezien de percelen op de horn van Zuidhorn zijn gelegen. Deze horn is namelijk een door het Rijksinstituut voor Natuurbeheer aangewezen als een onvervangbaar geomorfologisch/historisch-aardkundig object van bovenlokale betekenis (gea-object). Uit de begripsoomschrijving in artikel 1.38 van de voorschriften zijn landschappelijke waarden gedefinieerd als geomorfologische, landschappelijk-esthetische en landschappelijk-structurele waarden. Dit omvat daarmee ontstaanshistorische aardwetenschappelijke- alsook daaraan gebonden archeologische waarden. Gekozen is om enkel de onbebouwde gronden aan de rand van Noordhorn aan te wijzen als landschappelijk waardevol, aangezien de bijbehorende beschermende regeling voor het reeds bebouwde dorpsgebied onnodige beperkingen oplegt voor het gebruik van de gronden zonder dat de waarden van de horn als zodanig worden aangetast.

Ter bescherming van deze landschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met -in eerste instantie- een verbod voor het zonder meer uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Deze betreffen het ophogen/afgraven van gronden, alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen als de oppervlakte ervan meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>. Het verbod is echter niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

Een aanlegvergunning kan -na toetsing van effecten- door burgemeester en wethouders worden verleend als blijkt dat de directe of indirecte gevolgen van de ingreep niet zullen leiden tot een verstoring van landschappelijke waarde.

Op de als Agrarisch met waarde - Landschap aangewezen gronden zijn verder geen nieuwbouwmogelijkheden toegestaan en met het aanlegvergunningstelsel kunnen eventuele bodemingrepen alleen onder voorwaarden plaatsvinden. Daarmee zijn ook archeologische waarden afdoende

beschermd. Als in de toekomst een noodzaak blijkt voor meer grootschalige bodemingrepen en/of het toestaan van nieuwe bouwmogelijkheden, zal daarvoor een afzonderlijke planherzieningsprocedure (moeten) worden gevolgd. In dat kader zal dan uiteraard ook worden getoetst op de in de Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de geldende Monumentenwet 1988) bepaalde eisen.

De begripsomschrijving van cultuurgrond sluit bebossing uit, waarmee de openheid van deze gronden blijvend gewaarborgd is. Evenals paden maken ook sloten onderdeel uit van de bestemming. De belangrijkste zijn echter afzonderlijk bestemd voor Water.

Op bijna alle agrarische gronden liggen een of meerdere dubbelbestemming(en). Op de consequenties hiervan wordt ingegaan bij de beschrijving van artikel 13 tot en met 15.

Hiermee krijgen de onbebouwde gronden rondom het dorp -en daarmee ook de ligging van de horn- de gewenste bescherming .

#### **artikel 4      Bedrijf**

Deze bestemming bevat de verspreid gelegen zelfstandige bedrijven in het dorpsgebied. Dit met inbegrip van dienstverlening en detailhandel, maar exclusief horecabedrijven.

**4.1.** Alle betreffende gronden kunnen worden gebruikt voor de bestaande bedrijfsinrichtingen, ambachts-, handels- en nijverheidsvestigingen, of voor inrichtingen die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (die als bijlage is toegevoegd), met bijbehorende bedrijfswoning, voorzieningen en terreininrichting. In een aantal daartoe aangeduide bedrijfspandpanden is tevens detailhandel toegestaan. Ook het molenbedrijf valt onder deze bestemming.

**4.2.** De bestemming kent een nadere regelgeving ten aanzien van ruimtelijke en functionele aspecten. Een deel van de gronden zijn voorzien van een of meerdere dubbelbestemming(en). Op de consequenties hiervan wordt ingegaan bij de beschrijving van artikel 13 tot en met 15.

In geval van hervestiging van bedrijven op de betreffende locaties dienen deze qua aard, omvang en uitstraling inpasbaar te zijn binnen de lokale verzorgingsfunctie van het dorp Noordhorn. In dat kader zijn dienstverlenende bedrijven toelaatbaar, alsmede bedrijfsactiviteiten die geen onevenredige hinder (kunnen) opleveren voor het dorps woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Daarmee zijn geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen nadrukkelijk uitgesloten. In planologische zin zijn de toegestane nieuwe activiteiten -zoals uiteengezet in hoofdstuk 5 onder bedrijfszoning- gekoppeld aan de categorieën 1 en 2 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Parkeren ten behoeve van deze nieuwe bedrijvigheid dient op de bijbehorende bedrijfskavel opgevangen en ingepast te worden.

De bestemmingsomschrijving bevat een regeling voor detailhandel. Deze functie is, behalve als de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid, als zelfstandige vestiging niet toegestaan binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Op de overige gronden is detailhandel alleen toegestaan als deze aangemerkt kan worden als nevenactiviteit c.q. als ondergeschikt bestanddeel bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

**4.3.** Overeenkomstig de bouwvoorschriften geldt dat alle bedrijfs- en overige bebouwing binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij is de maximum

goot- en bouwhoogte binnen het betreffende vlak op de plankaart vermeld. Op de gronden geldt een bebouwingspercentage van tachtig, tenzij nu al meer bebouwing aanwezig is. Verder is een gedifferentieerde regeling opgenomen voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken.

- 4.4.** Aan burgemeester en wethouders is de bevoegdheid toegekend om -aanvullend op de bouwvoorschriften- bij concretisering van (ver)bouwplannen nadere eisen te stellen aan de definitieve plaats, afmetingen en eventueel de nokrichting van bebouwing. Hiermee kunnen ontwikkelingen concreet worden ingepast binnen de gebiedskarakteristiek van het betreffende deel van de dorpsstructuur. Aldus kan een nadere afstemming plaatsvinden ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld (relatie Welstandsnota) en met het oog op het bieden van een goede woonsituatie (hinder, uitzicht, privacy etc.). Verder is de verkeersveiligheid een toetsingsaspect omdat het plan geen nadelige effecten voor de normale verkeersafwikkeling en/of uitzichtbelemmering mag opleveren. Met de nadere eisen in het kader van sociale veiligheid kan worden voorkomen dat door plaatsing van bouwmassa's (of onderdelen daarvan) een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk en daardoor moeilijk controleerbaar is. Daarnaast is rekening te houden met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, eventueel binnen een andere bestemming, indien deze door de toegelaten ontwikkelingen onevenredig zouden worden beïnvloed. Met de voorliggende planopzet is echter als uitgangspunt gehanteerd dat beperking van gebruiksmogelijkheden op aangrenzende percelen zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- 4.5.** Flexibiliteit is ingebouwd met de vrijstellingsbepalingen van bouwvoorschriften. Daarbij gelden de toetsingscriteria overeenkomstig de nadere eisenregeling zoals hiervoor beschreven.
- 4.6.** Ook kunnen burgemeester en wethouders -al dan niet na inwinning van een nader milieuvadvis- vrijstelling verlenen om in een concrete situatie voor een individueel bedrijf van de voorgeschreven bedrijfszoning af te wijken. Op basis van het bepaalde in 4.7.1 en 2 kunnen nieuwe bedrijfsactiviteiten worden toegelaten die weliswaar plaatselijk verzorgend (dienen te) zijn maar niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten voorkomen of die behoren tot een categorie die hier op basis van de aangegeven zoning niet is toegelaten, dan wel een risicovolle inrichting betreft. Als voorwaarde geldt dat de betreffende activiteiten naar aard en invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met een krachtens de zoning wel toegestaan bedrijf. Tevens dient aangetoond te worden dat door het aanhouden van een bepaalde afstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving het woon- en leefklimaat daar niet onevenredig wordt aangetast. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om een bedrijf dat volgens de SBI-codering is ingeschaald in categorie 3, maar door specifieke maatregelen of technologie feitelijk behoort tot categorie 2.
- 4.7.** Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (met bijbehorende procedure als genoemd in 4.10.) om in de toekomst vrijkomende bedrijfsgronden te voorzien van de bestemmingen Woondoeleinden, categorie 1 of 2 overeenkomstig artikel 10 en 11 van deze voorschriften. Dit passend binnen het (woon)karakter van Noordhorn. Wijziging kan alleen plaatsvinden als uit nader onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan relevante wetgeving met betrekking tot geluid, bodemkwaliteit en archeologie. Tevens dienen toe te voegen woningaantallen passend te zijn binnen het provinciaal volkshuisvestingscontingent.

## **artikel 5 Groen**

Zoals eerder beschreven kent Noordhorn weinig (grotere) oppervlakten groenvoorzieningen. Op de plankaart zijn een aantal gebieden als zodanig bestemd. Aan de Kastanjestraat bevindt zich een groen/speelterrein bij basisschool De Molshoop. In het dorpsdeel Borgwijk betreft dit een -op een deel van het vroegere borgterrein- grotendeels door water omgeven hertenkamp, alsmede enkele speelplekken. Ten westen van de Noorderweg zijn gronden in gebruik als sportveld met ijsbaan. Het hier aanwezige dorpshuisgebouw is niet van een bouwvlak voorzien omdat 'De Dorpsstee' wordt verplaatst naar de Willem Lodewijk schoollocatie aan de Noorderweg. Ten oosten hiervan zijn de in gebruik zijnde hobbyweide (met stalingsruimte) en volkstuinten eveneens voorzien van de bestemming groenvoorzieningen. Beide laatste locaties zijn tevens bestemd voor het behoud van landschappelijke waarden.

Verder kent een deel van de gronden één of meerdere dubbelbestemming(en). Op de consequenties hiervan wordt ingegaan bij de beschrijving van artikel 13 tot en met 15.

Op de gronden mogen gebouwen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. Onder voorwaarden kan hiervan vrijstelling worden verleend. Het moet dan gaan om gebouwen met een maximaal oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> die van ondergeschikte aard ten behoeve van sport/speelvoorzieningen zijn of voor onderhoud/beheer van deze groenvoorziening zijn.

Voor het behoud van de landschappelijke waarden die samenhangen met de horn van Zuidhorn zijn op twee locaties een aanduiding 'landschappelijk waardevol' aangebracht op de plankaart. Ter plaatse van deze aanduidingen is eenzelfde aanlegvergunningstelsel van kracht zoals eerder is toegelicht onder artikel 3.

## **artikel 6 Horeca**

Een drietal panden, inclusief De Gouden Leeuw, aan de Langestraat zijn voorzien van een specifieke horecabestemming. Overeenkomstig de begripsomschrijving in artikel 1 onder 32 betreft dit bedrijven waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Op voorhand is niet uitgesloten dat ter plaatse bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. Met name gelet op de functie van De Gouden Leeuw is ook een combinatie met maatschappelijke: educatieve en sociaal culturele voorzieningen toegestaan (overeenkomstig artikel 1.39).

De bouwvoorschriften, nadere eisen bevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen 1 of 2 komen overeen met dezelfde bepalingen in artikel 4 Bedrijf. Korthedshalve wordt voor een toelichting hierop verwezen naar de eerdere beschrijving van 4.3, 4.4 en 4.9.

## **artikel 7 Maatschappelijk**

Maatschappelijke doeleinden binnen het plangebied betreffen een veelheid aan functies: kerken, scholen, (nieuw) dorpshuis, gymzaal, pastorie, verenigingsgebouw en (specifiek aangeduid) begraafplaats. In deze verzamelbestemming -met mogelijkheid voor onderlinge uitwisselbaarheid van functies- zijn de gronden bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. In de begripsomschrijving 39 in artikel 1 is aangegeven dat ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen is toegestaan.

**7.2.** Een deel van de gronden zijn voorzien van een of meerdere dubbelbestemming(en). Op de consequenties hiervan wordt ingegaan bij de beschrijving van artikel 13 tot en met 16.

**7.3.** Het merendeel van deze gebouwen kent een zekere mate van ruimtelijke



zelfstandigheid ten opzichte van de aangrenzende (woon)bebouwing. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de positie van de bouwvlakken op de plankaart, alsook in de daarbinnen vastgelegde hoogtematen. Hiervan afwijkende hoogtes zijn toegestaan overeenkomstig de huidige maatvoering.

**7.4.** Dit lid bevat de nadere eisenregeling vergelijkbaar met hetgeen in 4.4. is toegelicht.

**7.5.** Afgezien van enige uitbreidingsmogelijkheid (waar mogelijk) binnen een bouwvlak is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om daarbuiten enige bebouwing toe te staan tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van vier meter. Ook hierbij gelden weer de toetsingscriteria als opgenomen in 7.4.

## **artikel 8 Verkeer**

De voor Verkeer aangewezen gronden betreffen het openbaar gebied in de vorm van wegen en woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en overige verharding, groenvoorzieningen, bermstroken, beplanting, waterlopen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. In de bestemmingsomschrijving is verder toegestaan: de daarbij behorende bouwwerken -geen gebouwen zijnde- zoals straatmeubilair en afvalcontainers.

Met uitzondering van transformatorgebouwen mogen op de betreffende gronden geen gebouwen worden gebouwd. Wel is met de bouwvoorschriften de hoogte geregeld van erf- en terreinafscheidingen, reclamemasten en overige bouwwerken, zoals straatverlichting en dergelijke.

Het artikel bevat vervolgens een vrijstellingsbevoegdheid om toe te staan dar gebouwen van ondergeschikte aard mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een goot/bouwhoogte van 3 respectievelijk 5.5 meter. Ook is vrijstelling mogelijk voor andere bouwwerken tot 10 meter.

## **artikel 9 Water**

De bestemming water is toegekend aan gronden die functioneren als waterlopen en aan de vijver aan de Borgweg. Zij vervullen een functie ten behoeve van de waterberging en/of de waterhuishouding binnen het dorpsgebied Noordhorn. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel maken berm- en oeverstroken en bouwwerken (fiets- en voetgangersbruggen) onderdeel uit van de bestemming.

## **artikel 10 en 11 Wonen 1 en 2**

De overwegende woonfunctie van Noordhorn komt op de plankaart tot uitdrukking in de bestemming wonen binnen de verschillende deelgebieden. Met de twee -op basis van o.a. hoogtematen- onderscheiden categorieën W1 en W2 zijn de betreffende gronden bestemd voor woningen, dit al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven etc.

**10-11.2.** De bestemming kent een nadere regelgeving ten aanzien van ruimtelijke en functionele aspecten. Een deel van de gronden is voorzien van één of meerdere dubbelbestemming(en) voor Archeologisch waardevol, Geluidzone wegverkeer en/of Molenbiotoop. Op de consequenties hiervan wordt ingegaan bij de beschrijving van artikel 13 tot en met 15.

Een koppeling wordt gemaakt naar de beeldkwaliteit ten behoeve van de handhaving van het gevelbeeld langs de te onderscheiden straatwanden. Daarvoor vormen de voorwaarden en eisen voor verschillende gebieden in

de gemeentelijke Welstandsnota het uitgangspunt. Deze nota is afzonderlijk door de gemeenteraad vastgesteld en functioneert naast de bestemmingsregeling.

Veranderingen en/of toevoegingen binnen de deels gesloten, deels opener straatwanden dienen gecombineerd te worden met bestaande karakteristieken in aansluiting op de identiteit van het betreffende dorpsgebied. Deze beeldkwaliteitsaspecten gelden mede als basis voor de nadere eisenregeling (zoals bepaald in 10-11.4.), bij vrijstellingen en voor welstandstoetsing op grond van het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet.

Het toevoegen van functies in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep wordt onder bepaalde voorwaarden passend geacht in een dorp als Noordhorn. Uitgangspunt hierbij is onder andere dat de woonfunctie als overwegende functie niet mag worden aangetast. Om een goede afweging te maken wanneer een aan-huis-verbonden beroep passend is binnen een woonomgeving heeft de gemeenteraad van Zuidhorn op 1 september 2008 de Beleidsnotitie Aan huis verbonden beroep en bedrijven vastgesteld. Dit bevat een helder en integraal toetsingskader voor het al dan niet toestaan van dergelijke activiteiten. Dit beleid is ook in onderhavig bestemmingsplan vertaald in de voorschriften onder artikel 10.2. d en e, artikel 11.2. d en e, alsmede artikel 12.2 b en c. In de begripsbepaling is de 'Aan huis verbonden beroep of bedrijf' nader gedefinieerd.

In het kort komt dit erop neer dat beroep- of bedrijfsmatige activiteiten die meldings- dan wel vergunningplichtig zijn op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer in principe niet zijn toegestaan. Daarnaast is bijvoorbeeld detailhandel uitsluitend toegestaan voor zover deze ondergeschikt is aan en verbonden is met het beroep of bedrijf dat in de woning wordt uitgeoefend. De betreffende vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden beroep is gesteld op 30 procent met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Parkeren dient op de betreffende kavel plaats te vinden. Ook de ruimtelijke uitstraling van de activiteit naar de omgeving dient te passen in de woonomgeving (o.a. geen reclame-uitingen anders dan een ondergeschikt naambord in de tuin of aan de woningen). Om een indicatie te geven welke beroepen onder de definitie vallen is als bijlage bij de voorschriften een voorbeeldlijst gevoegd.

### **10-11.3.**

In de bouwvoorschriften zijn allereerst de woningen als hoofdgebouw onderscheiden. Deze mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Het aantal aaneen te bouwen woningen is gesteld op maximaal twee. In afwijking hiervan zijn -gekoppeld aan een aanduiding op de kaart- in W2 meer aaneengebouwde (rijen)woningen toegestaan indien deze reeds aanwezig zijn. Op een aantal locaties is een maximum aantal nieuw te bouwen woningen opgenomen welke nog niet zijn gerealiseerd, maar gebouwd kunnen worden overeenkomstig het daarvoor eerder opgestelde bestemmingsplan Hamsterpad Zuid-fase 2 en 3. Daarnaast is het maximum aantal woningen binnen het plangebied vastgesteld op het bestaande aantal op het moment van de terinzagelegging van dit plan. In W1 is het ook mogelijk om op daarvoor aangeduide gronden (nabij het Hamsterpad) een (grotere)stallingsruimte voor het hobbymatig houden van dieren op te richten.

De plaats van de woning is vervolgens qua (voor)gevel gekoppeld aan de bouwgrans die op de kaart met "voorgevelrooilijn" is aangeduid. In principe mag de diepte van een woning niet meer bedragen dan 15 meter. Dit mits de diepte van de bestaande achtertuin 9 meter of meer blijft bedragen.

Bij percelen met een geringe diepte is deze maat van 9 meter uitgangspunt om het (achter)tuinkarakter te kunnen handhaven en daarmee bepalend voor de maximum woningdiepte.

Om verder te bereiken dat zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd kan worden c.q. een bestaande of toekomstige garage bereikbaar blijft, mag de afstand tussen (de niet-aangebouwde zijde van) een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 2,0 meter. Ook de hoogtematen van een woning zijn aan maximummaten gebonden, uitgaande van één dan wel twee bouwlagen met kap. Bestaande afwijkingen zijn echter toegestaan. De onderscheiden categorieën wonen kennen verschillende goot- en bouwhoogtes.

<b>categorie</b>	<b>W1</b>	<b>W2</b>
goothoogte	3,5	5
bouwhoogte	8,5	9

Plat afgedekte woningen in W2 zijn op de plankaart nader aangeduid, de totale bouwhoogte van deze woning mag niet meer mag bedragen dan op de kaart aangegeven. Ook voor het bouwen van aan- en uitbouwen aan de woning alsmede voor bijgebouwen (die in artikel 1 zijn gedefinieerd) zijn de plaats en de maatvoering in oppervlakte en hoogte vastgelegd. De eerder genoemde stallingsruimte valt hier ook onder. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, dan wel overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichtings- of vlaggenmasten) worden maatvoeringen gegeven. Overkappingen met open constructie -zoals carports (voorzien van maximaal 1 wand)- zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter en een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevelrooilijn.

Zoals eerder beschreven zijn met het aanduiden van bouwvlakken op de plankaart de grenzen bepaald van het gedeelte van het woonperceel waarbinnen gebouwd kan worden. Daarbij is rekening gehouden met de actuele Woningwet, waardoor een aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is geworden. Mede tegen deze achtergrond is aan de straatzijde uitgegaan van de huidige (voor)gevelrooilijn van hoofdgebouwen, alsmede van aanwezige hoeksituaties op de aansluiting met zijstraten. Bevindt zich langs deze zijstraten een voetpad of groenstrook dan kunnen bijgebouwen naast de hoekwoning tot op de perceelgrens worden gebouwd. Ontbreekt het voetpad dan dient de afstand tot deze weg minimaal één meter te bedragen. Dit in verband met het kunnen voorkomen van aanrij schade, alsook van een te sterke wegprofielvernauwende poortwerking met ongewenste uitzichtbelemmeringen vanaf de weg.

Genoemde bouwvlakbegrenzingsen zijn medebepalend voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen. Binnen het betreffende bouwvlak mogen schuttingen in eerste instantie niet hoger zijn dan twee meter. Buiten het bouwvlak, veelal de voortuin (soms ook de zijtuin), mag de afscheiding niet hoger zijn dan één meter. Als een bouwgrens op de zijdelingse perceelgrens en/of achterbegrenzing van het perceel is gelegd mag zonder vergunning geen schutting van twee meter hoog worden gebouwd. Deze maximumhoogte mag wel worden toegepast op één meter uit genoemde perceelgrens en op één meter achter de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan. Als de bouwgrens samenvalt met de perceelgrens mag zonder vergunning een schutting worden gebouwd tot één meter hoogte.

**10-11.4.** Dit lid bevat de nadere eisenregeling vergelijkbaar met hetgeen onder 4.4. in het voorgaande al is toegelicht.

**10-11.5.** Aan burgemeester en wethouders is een bevoegdheid toegekend om vrijstelling te verlenen van de bouwvoorschriften. Daarbij gelden ook dezelfde toetsingscriteria die eerder onder nadere eisen zijn toegelicht. Vrijstelling kan worden verleend voor een hoger aantal woningen, hiervoor is het wel noodzakelijk dat dit aantal past binnen het provinciale volkshuisvestingscontingent. Ook kan vrijstelling worden verleend voor het toestaan van een grotere diepte dan 15 m voor een hoofdgebouw en/of een kleinere diepte (tot 7 m) van de bijbehorende achtertuin waarbij gelet wordt op woongedrukte en privacy van (uit) achterliggende bebouwing. Verder is een kleinere afstand toe te staan tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens, een dakhelling die minder bedraagt dan 35 graden, een grotere oppervlakte platte afdekking of een verruiming van de goot- of bouwhoogte van de betreffende woning. Ook kan toegestaan worden dat (ondergeschikte) onderdelen buiten het bouwvlak worden gebouwd, waaronder erkers aan de voorgevel. Hiervoor gelden bepaalde maten, bij W1 mag deze niet hoger dan 3,50 meter zijn en bij W2 is dat 4,50 meter. Verder kan ten behoeve van een ruimtebehoevende hobby of beroep/bedrijf aan huis een grotere oppervlakte bijgebouwen worden toegestaan. Voorwaarde daarbij is in ieder geval dat het bebouwingspercentage van het zij- en achtererf op een bouwperceel niet wordt overschreden en daarmee het tuinkarakter gehandhaafd blijft.

**10-11.6.** Met de omschrijving in lid 1 is het toegestane gebruik binnen de bestemming vastgelegd. Hiervan afwijkende vormen zijn als strijdig gebruik aangemerkt: in ieder geval het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en het gebruik van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Overtreding hiervan is aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten. Wel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen als na afweging blijkt dat sprake is van een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **artikel 12      Wonen-Woongebouw**

Specifieke woongebouwen zoals de Sicke Benninghestede en het gebouw op de hoek van de Torenstraat en de Langestraat, welke meerdere naast en boven elkaar gelegen woningen/wooneenheden bevatten die qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid/complex beschouwd kunnen worden, zijn afzonderlijk bestemd.

**12.2.** De bestemming kent een nadere regelgeving ten aanzien van ruimtelijke en functionele aspecten. Deze komen, voorzover ook opgenomen bij wonen 1 en 2, overeen met hetgeen in 10-11.2 is beschreven.

**12.3.** Het aantal woningen en/of wooneenheden in het woongebouw mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal. Hiervan kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend onder voorwaarde dat een groter aantal dient te passen in het provinciaal volkshuisvestingscontingent.

Op de plankaart is per bouwvlak aangegeven waar hoofdgebouwen mogen worden opgericht en is de voorgevelrooilijn aangeduid. In de bouwvoorschriften wordt voor de toegestane hoogtematen van de hoofdgebouwen verwezen naar de vermelding daarvoor binnen het betreffende bouwvlak op de plankaart.

Ook bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd (tenzij vrijstelling kan worden verleend voor plaatsing daarbuiten conform 12.5.). Veelal zijn deze ingepast op begane grondniveau van het betreffende hoofdgebouw. De oppervlakte van een bijgebouw is gesteld op maximaal 25 m<sup>2</sup> per wooneenheid. Voor plaatsing buiten het hoofdgebouw geldt als voorwaarde dat minimaal 50 procent van het als zij- en achtererf aan te duiden deel van het perceel onbebouwd dient te blijven. Verder is -gekoppeld aan de voorgevelrooilijn- de hoogtemaat opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**12.4.** Dit lid bevat de nadere eisenregeling vergelijkbaar met hetgeen eerder al onder 4.4. is toegelicht.

### **artikel 13 Archeologisch waardevol**

Als eerste zijn in paragraaf III van de voorschriften bepalingen opgenomen ten aanzien van de gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol". Deze zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bepalingen gelden naast de basisbestemmingen die gelden voor de betreffende gronden. Het betreft de op basis van de Archeologische Monumenten Kaart (en advies van Libau steunpunt voor een toevoeging daaraan: zie hoofdstuk 5 onder 5.2) aangewezen gebieden met zeer hoge archeologische waarden: de historische dorpskern en het borgterrein Noordwijk, inclusief de daarvan onderdeel uitmakende vijver aan de Borgweg.

Op de betreffende gronden mogen met uitzondering van bestaande gebouwen, geen gebouwen worden opgericht. Middels een vrijstelling die gebonden is aan archeologisch onderzoek kan een nieuw (of een groter) gebouw worden opgericht. In dit kader kan het advies van een terzake deskundige instantie worden gevraagd. Tevens is een aanlegvergunningen stelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het afgraven/ophogen van het maaiveld, het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheid, het verlagen of verhogen van het waterpeil of het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 centimeter. Ook de verlening van de aanlegvergunning is verbonden aan archeologisch onderzoek.

### **artikel 14 Geluidzone wegverkeer**

Dit artikel bevat bepalingen om een te hoge geluidbelasting vanwege het wegverkeer naar en op geluidgevoelige gebouwen tegen te gaan binnen de gronden die op de plankaart zijn voorzien van deze dubbelbestemming. Deze bepalingen gelden naast de basisbestemmingen die voor de betreffende gronden zijn aangewezen. Wat betreft wegverkeer kennen alleen wegen met een hoger kilometerregime dan 50 km/uur geluidzones. Overige wegen zijn, gezien hun 30 kilometerregime en verkeersintensiteit, van zoneringsuitgezonderd. Voor het hele dorp geldt een 30 kilometer regime. Uitzondering hierop vormt de huidige N355/ Rijksstraatweg. De geluidscontour die bij de weg hoort is op de kaart weergegeven. Op de betreffende gronden mogen in principe geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, uitgezonderd reeds bestaande. Mits de geluidbelasting van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde kan vrijstelling worden verleend van het bouwverbod. Een en ander is nader toegelicht in hoofdstuk 5 (onder 5.6) van deze toelichting.

Binnen de geluidzone is een gebruiksverandering van niet-geluidgevoelige naar geluidgevoelige gebouwen nadrukkelijk als strijdig gebruik aan-

gemerkt. Op grond van de Wet geluidhinder kunnen burgemeester en wethouders hiervan vrijstelling verlenen. De vrijstelling is mogelijk indien de geluidbelasting op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verleende hogere waarde.

## **artikel 15**

### **Molenbiotoop**

Binnen het plangebied staat de molen 'de Fortuin'. Deze wordt middels een molenbiotoop en het daarbij behorende regime beschermd. De bescherming moet voorkomen dat windvang en de daarmee samenhangende werking van de molen onevenredig wordt beperkt. De molenbiotoop is opgesteld op grond van de door de vereniging de Hollandsche Molen uitgegeven 'handleiding molenbiotoop'.

Binnen een cirkel van 227 meter van de molen mogen geen (nieuwe) bouwwerken worden opgericht die hoger zijn dan de hoogte van de stelling van de molen. Deze hoogte is 8,30 meter. De cirkel van 227 meter is berekend aan de hand van bepaalde karakteristieken van de molen. Buiten deze cirkel mag de hoogte van bouwwerken per 100 meter meer afstand tot de molen met 2 meter toenemen. Deze beperkingen gelden niet voor bestaande bouwwerken, bouwwerken waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven op het moment dat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd en voor de vervanging van bestaande bouwwerken.

De bepaling kent een vrijstellingsbevoegdheid voor een hogere bouwhoogte als dit de waarde van de molenbiotoop niet onevenredig aantast en er overleg met de eigenaar van de molen heeft plaatsgevonden.

## **artikel 16 tot en met 20**

### **Overige bepalingen**

Paragraaf IV van de voorschriften bevat de overige bepalingen die meer algemeen van aard zijn en gelden voor het gehele plangebied. Artikel 16 bevat de anti-dubbeltelbepaling. Doel ervan is te voorkomen dat, wanneer volgens de bestemmingsregeling bebouwing niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mag beslaan, het open gebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In artikel 17 is de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten om te voorkomen dat de met de betreffende bestemming geboden ruimte door de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening wordt ingeperkt. Voor een aantal onderwerpen blijft de aanvullende werking wel in stand: deze zijn specifiek benoemd.

Artikel 19 bevat een aantal algemene vrijstellingsbevoegdheden die burgemeester en wethouders kunnen toepassen. Daarmee wordt enige flexibiliteit geboden voor het afwijken van in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages (tot maximaal 10 procent), aanpassingen in het beloop of profiel van een weg of aansluiting van wegen (maximaal één meter, als verkeersaspecten daartoe aanleiding geven) en het overschrijden van bouwgrenzen (met maximaal één meter) als meetverschillen daartoe aanleiding geven. Verder kan vrijstelling worden verleend voor de hoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, tot maximaal 10 meter. Reclame-uitingen (masten) zijn hierbij uitgezonderd. Ten behoeve van een zend-, ontvang- en/of sirenemast is een vrijstelling voor de maximale bouwhoogte –na afweging- tot 40 meter opgenomen. Ook kan via vrijstelling de bouwhoogte worden vergroot met maximaal 3 meter voor bijvoorbeeld schoorstenen, liftkokers, luchtkokers en lichtkappen. Hierbij is de oppervlakte begrensd op 15 m<sup>2</sup>. Een laatste vrijstelling betreft de inpassing van nieuwe gebouwen voor nutsdoeleinden met een inhoud van maximaal 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan vier meter.

Overgangsbepalingen zijn opgenomen in artikel 19 ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande of in uitvoering zijnde illegale bouwwerken niet onder het overgangsrecht vallen. Het betreft uitsluitend bouwwerken die conform de Woningwet reeds aanwezig zijn of in uitvoering zijn dan wel rechtens kunnen worden gebouwd. In een volgend hoofdstuk wordt specifiek op het gemeentelijke handhavingsbeleid ingegaan.

De voorschriften worden afgesloten met artikel 20 die als slotbepaling de formele titel van het voorliggende bestemmingsplan bevat.

# 7. Uitvoerbaarheid en procedure

- exploitatie** Het voorliggende bestemmingsplan bevat de actuele juridisch/ planologische regeling voor bestaande dorpsgebied Noordhorn. Binnen het plangebied worden geen nieuwe plannen mogelijk gemaakt die qua exploitatiekosten direct ten laste komen van de gemeentelijke begroting. Dit met uitzondering van de woonontwikkeling Hamsterpad Zuid-fase 2 en 3. Hiervoor is in 2007 een afzonderlijk bestemmingsplan goedgekeurd (inclusief exploitatieberekening). De voorziene invulling is in het voorliggende plan overgenomen. Verder worden toekomstige veranderingen eerst mogelijk door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheden. Bij concretisering ervan zullen –waar nodig– exploitatieovereenkomsten tussen betrokken partijen worden afgesloten.
- watertoets** In het kader van de watertoets (zie ook hoofdstuk 5 onder waterparagraaf) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het waterschap Noorderzijlvest. De ontvangen overlegreactie is als bijlage opgenomen en wordt in het betreffende onderdeel waar nodig van gemeentelijk commentaar voorzien.
- handhaving** Met de actualisering van het bestemmingsplan Noordhorn-Dorp zijn de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en zijn tevens de grenzen bepaald waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. In het plan zijn voorschriften opgenomen met daaraan gekoppeld vrijstellingsmogelijkheden die het gemeentebestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de vraag vanuit de samenleving. Vrijstellingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen vrijstellingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving van de regels. De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven.
- Om het bestemmingsplan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:
- de voorschriften en vrijstellingsregels dienen helder en overzichtelijk te zijn;
  - de voorschriften dienen bij de burger bekend te zijn;
  - de voorschriften dienen te worden nageleefd;
  - de gemeente Zuidhorn dient de handhaving gecoördineerd uit te voeren.
- In het bestemmingsplan is gestreefd naar een zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid van de voorschriften en vrijstellingsmogelijkheden. Het gaat daarbij om wat wel of niet gebouwd en verbouwd mag worden en wat wel of niet in de gebouwen of op de gronden in het plangebied aan activiteiten is toegestaan of is verboden.
- Uiteraard is het belangrijk de burgers goed te informeren over het nieuwe plan Noordhorn-Dorp en te wijzen op het feit dat bij strijdig gebruik handhavend opgetreden zal worden. Daarvoor is een informatie- en inspraakprocedure gevolgd.
- inspraak** In het kader van de inspraakprocedure is het voorontwerpplan gedurende zes weken (vanaf 21 juni 2007) ter inzage gelegd. In verband met de vakantieperiode is deze termijn met vier weken verlengd. In deze periode zijn 13 reacties/zienswijzen ingediend. Daarnaast is op 4 juli 2007 een



inspraakavond gehouden in dorps huis *De Dörpsstee* te Noordhorn. Tijdens deze inspraakavond zijn enkele algemene reacties gegeven die hierna van aanvullend gemeentelijk commentaar worden voorzien.

Vervolgens wordt ingegaan op de ontvangen schriftelijke inspraakreacties.

## **inspraakavond**

Tijdens de inspraakavond zijn enkele mondelinge reacties gegeven, waarvan een groot gedeelte direct door de gemeente is beantwoord (voor verslag: zie bijlage). De reacties van algemene aard die niet direct zijn beantwoord, of waarvan de gemeente heeft aangegeven daarop terug te komen, worden hierna van commentaar voorzien.

- 1.** De juiste begrenzing van de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol II' wordt niet accuraat geacht. Beter kan er gebruik worden gemaakt van hoogtelijnen.

### *antwoord*

De dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol II' heeft betrekking op gronden die behoren tot de horn van Zuidhorn. De horn is een door het Rijksinstituut voor Natuurbeheer aangewezen onvervangbaar geomorfologisch aardkundig object van bovenlokale betekenis (gea-object). De grenzen van dit object zoals gehanteerd door het Rijksinstituut zijn in eerste instantie overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Overigens is bij nader inzien een archeologische bescherming van de horn niet een juiste maatregel, aangezien het te veel beperkingen oplegt voor het gebruik van de gronden zonder dat de horn als zodanig wordt aangetaast. Besloten is daarom om de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol II' te verwijderen en de bestemming 'Agrarische doeleinden' te vervangen door 'Agrarisch met waarde-Landschap', waarin een aanlegvergunning stelsel is opgenomen voor ophogen/afgraven, verharderen en wijzigen van waterlopen. Hetzelfde zal worden toegepast op twee groengebieden aan de rand van het dorp door middel van de toevoeging van een aanduiding 'landschappelijk waardevol'. Hiermee krijgen de onbebouwde gronden rondom het dorp -en daarmee de ligging van de horn- de gewenste bescherming en kunnen eventuele bodemingrepen op de horn binnen het bebouwde gedeelte van Noordhorn makkelijker plaatsvinden.

- 2.** Het bestemmingsplan voorziet in een lange lijst met vrijstellingen voor het college van burgemeester en wethouders. Daarentegen zijn er meer beperkingen voor wat mensen zelf mogen. Op deze manier wordt de raad buiten spel gezet en vormt het toetsingskader een hellend vlak.

### *antwoord*

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden vinden hun grondslag in de Wet op de ruimtelijke ordening. Met de komende vaststelling door de Raad wordt deze bevoegdheid binnen het plangebied gedelegeerd aan het College van burgemeester en wethouders. In verschillende bestemmingen is de betreffende vrijstellingsbevoegdheid nader ingekaderd en zijn daarbij de toetsingscriteria benoemd dan wel verduidelijkt. Op basis hiervan kunnen per functie relatief beperkte aanpassingen qua bouwen en qua gebruik worden afgewogen en toegestaan, zonder daarvoor een uitgebreide planherzieningsprocedure te hoeven volgen. Vrijstellingsvoornemens worden gepubliceerd en beroep is mogelijk.

Dit geldt ook voor de algemene vrijstellingsbevoegdheid die voor het gehele plangebied van toepassing is. Daarin is een gebruikelijke bepaling inzake eventuele inpassing van een zend- of reclamemast en dergelijke opgenomen, alsook voor gebouwen van openbaar nut. Deze bepaling kan bijvoorbeeld worden toegepast voor een trafo, maar zeker niet voor een jeugdcentrum dat immers als een maatschappelijke functie is aan te merken.

Verder is de bestemming 'Agrarisch gebied' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarde- Landschap'. Hierdoor is ook de vrijstellingsmogelijkheid komen te vervallen voor het oprichten van (ondergeschikte) agrarische bebouwing buiten de opgenomen bouwvlakken.

- 3.** Uit diverse reacties bleek dat ten aanzien van een aantal percelen langs de Langestraat en de Noorderweg de bestemming niet overeenkomt met het huidige gebruik. Gevraagd wordt om een toelichting op de gemaakte keuzes.

*antwoord*

De gekozen bestemmingen zijn gebaseerd op een inventarisatie van voorkomende functies. Met name langs het centrale deel van de Langestraat en aan het begin van de Noorderweg bevinden zich diverse functies naast elkaar. Voor deze percelen is in eerste instantie gekozen om gebruik te maken van de flexibele mengbestemming 'Gemengde doeleinden', waarin alle voorkomende functies zijn opgenomen die onderling uitwisselbaar zijn. Tijdens de inspraakavond is door de gemeente reeds aangegeven dat deze avond ook bedoeld is als overlegmoment om onverhoopte onduidelijkheden in het bestemmingsplan aan het licht te brengen. Uit de gemaakte opmerkingen blijkt dat de wens bestaat om de betreffende percelen specifiek te bestemmen, mede om te voorkomen dat "overal" in dit gebied horeca of detailhandel gevestigd kan worden. Daarom is besloten om de percelen langs de Langestraat en de Noorderweg opnieuw te inventariseren op actuele bestaande functies. Dit heeft voor een aantal percelen geleid tot de toekenning van de bestemming 'Bedrijf', al dan niet met bijbehorende detailhandel, voor een drietal locaties de bestemming 'Horeca' en voor het overige de bestemming 'Wonen' (in combinatie met de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroep of bedrijf). Dit overeenkomstig het huidige gebruik. De oorspronkelijke bestemming 'Gemengde doeleinden' komt daarmee te vervallen.

Bedrijvigheden die vallen onder de noemer 'bedrijf aan huis' zijn toegestaan binnen de bestemming "Wonen" met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. De specifieke functie 'logement' in de bestemming 'Wonen 2" komt hiermee tevens te vervallen.

Daarnaast heeft nadere inventarisatie er toe geleid dat het perceel Oosterweg 24, dat was voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden 2', is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' teneinde aan te sluiten bij het huidige gebruik als timmerbedrijf.

Nieuwe bedrijvigheid in panden die nu een woonfunctie kennen is in de toekomst alleen mogelijk via planherziening (met bijbehorende beroepsprocedure) gebaseerd op een dan concreet aan de orde zijnd verzoek daartoe. Het aldus aangepaste plan Noordhorn-dorp regelt alleen het nu bestaande gebruik.

- 4.** Uit de zaal kwam de vraag naar voren of de oude Kleiweg niet een betere bescherming verdient binnen dit bestemmingsplan.

*antwoord*

De oude Kleiweg aan de noordwestzijde van het dorp geniet momenteel niet een beschermd status. Binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan (het vastleggen van de bestaande situatie) hoeft deze dan ook niet afzonderlijk bestemd te worden. Te zijner tijd zal in een nieuw op te stellen gemeentelijke Structuurvisie de status van de oude Kleiweg opnieuw worden gezien. Aangezien nu de sloot langs het pad is voorzien van de bestemming 'Water' wordt de structuurlijn van het pad voldoende gewaarborgd. Daarom is te volstaan met de (nieuwe) bestemming 'Agrarisch met waarde- Landschap'.

- 5.** Een deel van de huidige groenvoorziening is niet als zodanig bestemd,

maar valt onder een andere bestemming. Kan dit niet worden aangepast?

*antwoord*

De bestemming 'Groen' is gehanteerd voor de groenvoorzieningen die openbaar toegankelijk zijn. Groenvoorzieningen die op 'eigen terrein' zijn gelegen vallen onder de hoofdbestemming van het betreffende perceel (bijvoorbeeld bij de school, de kerk, etc.). Door middel van een zorgvuldige plaatsing van het bouwvlak wordt gewaarborgd dat ook die aanwezige groenelementen niet bebouwd kunnen worden. Verder is enig berm- of wegbegeleidend groen opgenomen in de verkeersbestemming .

- 6.** Opgemerkt wordt dat de watergang achter de percelen Langestraat 99 t/m 105 feitelijk niet aanwezig is. Tevens staat er een foute verwijzing in paragraaf 11.5.1 van de voorschriften.

*antwoord*

Deze onderdelen zijn overeenkomstig aangepast.

### **schriftelijke reacties**

Tijdens de gevolgde inspraakperiode (10 weken) zijn 13 schriftelijke reacties op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Deze zijn als bijlage toegevoegd en worden hieronder van gemeentelijk commentaar voorzien, voorzover deze nog niet aan de orde zijn geweest in hetgeen in het voorafgaande onderdeel reeds is beschreven.

- 1. D.J. van den Bos, Voorzitter Dorpsbelangen Noordhorn, ontvangen d.d. 03 september 2007, kenmerk ROB/0703191**  
**2. S. van der Bunte, Secretaris Dorpsbelangen Noordhorn, ontvangen d.d. 06 september 2007, kenmerk ROB/0703261**

Beide reacties zijn van gelijke inhoud en worden hier tegelijk beantwoord.

- a.** Beide indieners vragen zich af of het niet verstandig is om een specifieke regeling op te nemen ten aanzien van reclame-uitingen met betrekking tot een beroep aan huis.

*antwoord*

Dit aspect maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanregeling, maar is opgenomen in de gemeentelijke Welstandnota.

- b.** Indieners zien graag de mogelijkheid om horeca mogelijk te maken binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.

*antwoord*

Horeca binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is reeds mogelijk gezien de begripsbepaling (artikel 1-39).

- c.** Ten aanzien van de begrenzing van de in het voorontwerp opgenomen dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol I' wordt opgemerkt dat andere informatie een afwijkende locatie vermeldt. Verzocht wordt dit nader te onderzoeken.

*antwoord*

De juiste begrenzing is nader onderzocht door Libau steunpunt archeologie. Het advies van 29 oktober 2007 is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt het advies om ten aanzien van de terreinen die op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) zijn weergegeven tot een bijstelling van de omvang te komen.

Het gebied van de oude dorpskern Noordhorn is uit te breiden met de aan de zuidzijde gelegen heemstede Bennemaheerd.

Het borgterrein Noordwijk is uit te breiden aan de westzijde van de voormalige tuinen en viskenij met de locatie van de oorspronkelijke binnenhof

en buitenplaats aan weerszijden van de Noordwijkweg en met de vijver aan de Borgweg. De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten wordt verzocht de geadviseerde wijzigingen door te voeren op de AMK. Overeenkomstig worden de betreffende toevoegingen in het plan Noordhorn-Dorp opgenomen en onder het beschermende regime van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol" gebracht.

- d.** Geconstateerd is dat in Woondoeleinden: artikel 10.3.1 onder f. bestaande afwijkingen zijn toegestaan ten aanzien van de diepte van een gebouw, maar dit niet het geval is in 10.3.1 onder g. ten aanzien van de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit terwijl op veel plaatsen deze afstanden in de bestaande situatie ook afwijken. Een dergelijke nuancering zou bij meer bepalingen moeten worden toegepast. Verzocht wordt hier nogmaals naar te kijken.

*antwoord* Hier is kritisch naar gekeken en waar nodig is de gewenste bepaling toegevoegd in de Wonen-bepalingen: artikel 10 en 11 onder 3.4.

- e.** In artikel 10.4 wordt expliciet stallingsruimte mogelijk gemaakt bij een woning. Elders is het echter ook mogelijk om hobbymatig dieren te houden. Dienen hiervoor niet nadere eisen te worden opgenomen in de voorschriften ten aanzien van eventuele milieuhinder.

*antwoord* Artikel 10.4 betreft nadere eisen met betrekking tot de bouwvoorschriften die burgermeester en wethouders kunnen stellen. Vermoedelijk wordt in de brief artikel 10.3.2 onder c. bedoeld.

Dit heeft betrekking op de toegestane stallingsruimte, welke meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> (maximaal 100 m<sup>2</sup>), voor het hobbymatig houden van dieren op een specifiek aangeduide plek. Dit overeenkomstig de regeling/mogelijkheid als opgenomen binnen het in 2007 onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan Hamsterpad Zuid-fase 2 en 3. Dit plan is integraal overgenomen in het voorliggende plan Noordhorn-dorp.

Verder is een bestemmingsplan niet het instrument om milieuaspecten verband houdend met het hobbymatig houden van dieren binnen een woonbestemming te regelen. Hierop zijn algemene regels van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een gemeentelijke verordening (APV) van toepassing.

- f.** Bepaling 4.2.d maakt het onmogelijk het bestaande bedrijf aan de Noorderweg te handhaven, omdat er geen goede mogelijkheid is op de bedrijfskavel parkeerruimte te creëren.

*antwoord* De bewuste bepaling heeft slechts betrekking op eventueel vervangende/nieuwe bedrijvigheid na herhuisvesting in een bestaand pand. De tekst is overeenkomstig aangepast.

- g.** De indieners zien graag binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' de maximale oppervlakte van gebouwen groter dan 50 m<sup>2</sup> om het ijsbaanhok positief te kunnen bestemmen.

*antwoord* De gemeente heeft met Dorpsbelangen Noordhorn een intentieovereenkomst gesloten waarin de afspraak is vastgelegd over hoe om te gaan met de opstallen en gronden bij het (oude) dorps huis aan de Noorderweg. De harde afspraak is gemaakt dat dit vóór 31 maart 2008 wordt gesloopt door Dorpsbelangen. Het ijsbaanhok mag voorlopig blijven staan en ook het huidige gebruik van de gronden is voorlopig voort te zetten. Daarbij is "voorlopig" "wel eindelijk binnen de planperiode en wordt het gebruik binnen

10 jaar beëindigd.

- h.** Indieners willen graag het bouwvlak van de Willem Lodewijkschool, gelet op mogelijke toekomstige ontwikkelingen, verruimd zien tot aan het achterliggende voetpad.

*antwoord* Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het legt dus de bestaande situaties vast. Dit is wel inclusief enige verruiming van het bouwvlak, overeenkomstig de bouwaanvraag voor de verbouw van deze school tot nieuw dorps huis, waarvoor eerder een artikel 19, lid 3-procedure is gevoerd. Ook is de dierenstalling in het groen ten westen van de Touwslagersbaan alsnog van een bouwvlak voorzien. Toekomstige ontwikkelingen in deze omgeving zullen te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure moeten doorlopen.

**3. W.J. de Boer en A.E.M. Bouwmeester, Langestraat 36, 9804 PL Noordhorn, ontvangen d.d. 16 juli 2007, kenmerk ROB/0702754**

- a.** Indieners vragen zich af of het perceel Langestraat 36 met bestemming W1 gewijzigd kan worden in de bestemming W2. Dit met name om de mogelijkheid open te houden voor het vestigen van een logement.

*antwoord* Zie antwoord op mondelinge reacties op inspraakavond onder 3 met betrekking tot bestaand gebruik.

- b.** Er wordt geen enkele eis gesteld aan de effecten naar de omgeving toe als gevolg van het bouwen van een schuur op de zijdelingse perceelsgrens. Hiermee komt de karakteristieke openheid in het achterliggende tuinengebied in het geding.

*antwoord* Het bebouwingspercentage van het als zij- en achtererf aan te duiden deel van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders middels het bepaalde in 10.4 (ook 11.4) en 10.5.2 (ook 11.5.2) nadere eisen stellen. Hiermee wordt voldoende zekerheid ingebouwd ten aanzien van bestaande kwaliteiten.

- c.** Indieners zien graag een verdere “inrichting” van het agrarische gebied aan de westkant van Noordhorn ontmoedigd worden, door het schrappen van de bebouwingsmogelijkheid (bij vrijstelling).

*antwoord* De bestemming ‘Agrarische doeleinden’ wordt vervangen door ‘Agrarisch met waarde - Landschap’. Hierin is geen vrijstellingsmogelijkheid voor het nieuwbouwen van ondergeschikte agrarische bebouwing meer opgenomen.

**4. D.J.van den Bos, Schipperstraat 2, 9804 PN Noordhorn, ontvangen d.d. 23 juli 2007, kenmerk ROB/0702818**

- a.** Indiener ziet graag het driehoekige stuk grond achter de percelen aan de Langestraat, Schippersstraat en de Rijksstraatweg met de bestemming ‘Woondoeleinden 2’ gewijzigd in een agrarische bestemming.

*antwoord* De betreffende onbebouwde gronden worden gewijzigd naar ‘Agrarisch met waarde-Landschap’. Zie ook het antwoord op de mondelinge reacties tijdens de inspraakavond, onder 1.

**5. J.J.K. Schuiringa, Noorderweg 63, 9804 TE Noordhorn, ontvangen d.d. 07 augustus 2007, kenmerk ROB/0702962**

- a.** Indiener is eigenaar van het perceel Touwslagersbaan 26 en verzoekt om de bestemming 'Groenvoorzieningen' op de gronden tegenover dat perceel te wijzigen in een agrarische bestemming. Dit, omdat de bestemming 'Groenvoorzieningen' mede sport- en spelvoorzieningen mogelijk maakt. De indiener is van mening dat een dergelijke ontwikkeling het woongenot aantast en zal leiden tot waardevermindering van het perceel Touwslagersbaan 26.

*antwoord* De betreffende gronden zijn in gebruik als volkstuinen en hobbyweide met stalruimte. Voor de stal wordt een bouwvlak opgenomen en de gronden zijn voorzien van een bestemming 'Groen' met aanduiding Landschappelijk waardevol. Als onderdeel hiervan worden sport- en speelvoorzieningen niet op voorhand uitgesloten, maar voor de eventueel daarmee gemoeid zijnde inrichtingswerken geldt wel het aanlegvergunningstelsel. Vermelde mening inzake aantasting woongenot c.q. waardevermindering wordt daarmee niet door de gemeente gedeeld.

- b.** Indiener merkt tevens op dat de aanwijzing van de horn als archeologisch waardevol enigszins overdreven is.

*antwoord* Zie het antwoord op de mondelinge reacties tijdens de inspraakavond, onder 1.

**6. Prof. Dr. M. Kleibrink, Langestraat 17, 9804 PE Noordhorn, ontvangen d.d. 09 augustus 2007, kenmerk ROB/0702980**

- a.** Indiener maakt zich zorgen over de bescherming van de monumentale waarden van het perceel Langestraat 17, met name het behoud van de oprijlaan naar de voormalige bediendingang en van de sloot tussen het perceel en het aangrenzende perceel aan de noordzijde.

*antwoord* Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het legt dus de bestaande situaties vast. Het bouwvlak is dusdanig gekozen dat de bebouwingssituatie aan de west- en noordzijde wordt gerespecteerd. Het eventueel plaatsen van bebouwing aan de achterkant van de woning is wel mogelijk gemaakt. Dit onder de voorwaarde dat dit niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd (conform de bepaling 11.3.2 onder c). Hiermee is de voormalige bediendingang te handhaven. Overigens betreft de huidige woning een rijksmonument en is dus op grond van de Monumentenwet beschermd. De karakteristieke sloot is voorzien van de bestemming 'Water'. Het eventueel dempen van de sloot is daarmee strijdig met de doeleindenomschrijving. Het monumentale karakter van de sloot zal daarom voldoende behouden blijven.

**7. W.J. Holtkamp, Langestraat 28, 9804 PK Noordhorn, ontvangen d.d. 09 augustus 2007, kenmerk ROB/0702983**

- a.** Indiener tekent protest aan tegen de bestemming 'Woondoeleinden 1' op het perceel Langestraat 28 en wenst een ruimer gebruik.

*antwoord* Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het legt dus de bestaande situaties vast. Uit inventarisatie is gebleken dat het huidige

gebruik van de gronden een woonfunctie betreft. De bestemming 'Wonen 1' op het genoemde perceel zal daarom worden gehandhaafd. Dit is wel inclusief de mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Een algehele functiewijziging is op dit moment echter niet aan de orde.

**8. B. Kok, Langestraat 5, 9804 PE Noordhorn, ontvangen d.d. 16 augustus 2007, kenmerk ROB/0703038**

- a. Indiener vraagt zich af waarom de bestemming van zijn woning is gewijzigd van 'Bijzondere bebouwing' naar 'Woondoeleinden 2'.

*antwoord*

Bij de keuze voor de te hanteren plansystematiek is gekozen voor aansluiting bij de landelijke standaarden. Hierin komt de bestemming 'Bijzondere bebouwing' niet meer voor. Overeenkomstig het huidige gebruik van het voormalige schoolgebouw is ervoor gekozen om de gronden te laten vallen onder de bestemming 'Wonen 2'. Dit met de mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

**9. F.E. Poll, Langestraat 77, 9804 PH Noordhorn, ontvangen d.d. 27 augustus 2007, kenmerk ROB/0703119**

- a. Indiener wil naar aanleiding van het telefoongesprek tussen indiener en de gemeente Zuidhorn graag dat het perceel Langestraat 77 een winkel-/bedrijfsbestemming krijgt.

*antwoord*

Zie het antwoord op de mondelinge reacties tijdens de inspraakavond onder 3 met betrekking tot dit (voormalige) horecapand.

**10. A.R. van der Zee, Langestraat 59, 9804 PH Noordhorn, ontvangen d.d. 30 augustus 2007, kenmerk ROB/0703176**

Indiener wil middels zijn schrijven zijn mondelinge inspraakreactie tijdens de inspraakavond verduidelijken.

*antwoord*

De inhoud is in dat kader reeds aan bod gekomen bij de behandeling van de inspraakavond. Kortheidshalve wordt voor de beantwoording dan ook daarnaar verwezen.

**11. L. Dijck, Langestraat 101, 9804 PJ Noordhorn, ontvangen d.d. 03 september 2007, kenmerk ROB/0703204**

De schriftelijke reactie bestaat uit meerdere onderdelen.

- a. Indiener maakt de gemeente er op attent dat de op de plankaart weergegeven sloot achter de percelen Langestraat 99 t/m 105 in werkelijkheid niet aanwezig is.

Indiener verzoekt tot maximalisatie van het bouwvlak richting de achterperceelsgrens.

*antwoord*

Beide aspecten zijn aangepast aan de feitelijke situatie.

- b. Indiener pleit voor het instandhouden van bestaand beleid ten aanzien van het open agrarische gebied aan de westzijde van Noordhorn, door het schrappen van de bepalingen zoals opgenomen in 3.3 onder b. en 3.4.

In aansluiting hierop verzoekt de indiener om de grenzen van de als archeologisch waardevol aangeduide gebieden (I en II) beter te begrenzen.

*antwoord* Voor een antwoord op beide reacties wordt verwezen naar de behandeling van de inspraakavond (punt 1) en de beantwoording van de brieven 1 en 2 onder c.

**c.** Indiener vraagt zich af of de mogelijkheid voor toegevoegde functies binnen de bestemming 'Woondoeleinden 1 en 2' niet in strijd is met het hoofddoel.

*antwoord* Het is gebruikelijk om binnen een woonbestemming ondergeschikte activiteiten, zoals het uitoefenen van een beroep aan huis of het houden van een ondergeschikt bedrijf aan huis mogelijk te maken. Hierbij mag de hoofdactiviteit, namelijk wonen, niet worden aangetast. Mede daarom zijn dergelijke bepalingen aan nadere voorschriften gebonden (maximaal oppervlak, minimale hinder naar omgeving, enz). Het wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming waarin wonen tevens mogelijk wordt gemaakt is op dit moment niet aan de orde. Alleen de grotere bestaande bedrijven zijn als zodanig bestemd.

**d.** Indiener is van mening dat er teveel vrijstellingsmogelijkheden in dit plan zijn opgenomen. Hierdoor wordt de gemeenteraad buiten spel gezet.

*antwoord* Korteheidshalve wordt hier verwezen naar de behandeling van de inspraakavond (punt 2).

**12. J.P. Brinksma, Langestraat 102, 9804 PJ Noordhorn, ontvangen d.d. 03 september 2007, kenmerk ROB/0703207**

**13. T. Vrij, Langestraat 108, 9804 PM Noordhorn, ontvangen d.d. 03 september 2007, kenmerk ROB/0703205**

Beide inspraakreacties zijn van gelijke inhoud als deel b. t/m d. in reactie 11. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van brief 11.

**overige** Naast de behandelde reacties hebben enkele opmerkingen van meer redactionele aard geleid tot (ondergeschikte) aanpassingen van het plan.

**overleg** In het kader van het Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerpplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Groningen, Afdeling Ruimtelijke Plannen;
2. Waterschap Noorderzijlvest;
3. De Adviescommissie Bouwen en Wonen Zuidhorn;
4. Ministerie van LNV, directie Noord;
5. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten;
6. Rijkswaterstaat, directie Noord Nederland;
7. Inspectie VROM, regio Noord;
8. Vereniging Dorpsbelangen Noordhorn.

**verwerking** Daarbij hebben de onder 4 t/m 7 genoemde instanties geen aanleiding gezien om schriftelijk te reageren. De Inspectie VROM heeft de reactie van de provincie voor akkoord getekend. De reactie van de Vereniging Dorpsbelangen Noordhorn is in het voorgaande al behandeld als inspraakreactie



(brief 1 en 2). De ontvangen reacties van de eerste drie instanties zijn als bijlage opgenomen. De daarin gemaakte inhoudelijke opmerkingen worden hierna beantwoord en van gemeentelijk commentaar voorzien.

**ad 1 Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen, Kleine Commissie (reactie 28 augustus 2007)**

Naar het oordeel van de Commissie voldoet het plan aan het rijks- en provinciale beleid. Een aantal onderdelen geeft echter aanleiding tot het maken van opmerkingen die naar zwaarte zijn gecategoriseerd. Categorie 1: harde uitgangspunten, categorie 2: overleg-/discussiepunten en categorie 3: kwaliteitspunten.

**algemeen**

Naar verwachting zullen Provinciale Staten van Groningen in december 2007 c.q. op korte termijn een besluit nemen omtrent het nieuwe tracé van de N355, welk mogelijk ingrijpende consequenties met zich meebrengt voor wat betreft onder meer de wegenstructuur en de bijbehorende geluidzones in Noordhorn. De Kleine Commissie vraagt zich af of het niet de voorkeur verdient om de verdere planvorming op te schorten. Voorts is de Kleine Commissie van mening dat het ambitieniveau van het plan wat hoger zou kunnen liggen. Zo blijkt nergens uit het plan of er zich in het plangebied ruimtelijke knelpunten voordoen die om een ingreep vragen en wordt het behoud van bepaalde geconstateerde kwaliteiten niet altijd door middel van het plan veilig gesteld (categorie 3).

*antwoord*

Zoals ook uit de inspraakreacties blijkt, bestaat de wens om aanwezige functies nog specifiek te bestemmen. Het aldus aangepaste plan Noordhorn-Dorp regelt de bestaande situatie en het bestaande gebruik en kent daarmee een overwegend conserverend karakter. Wel zijn voor meer ondergeschikte aanpassingen vrijstellingsmogelijkheden opgenomen en ook is het eerder goedgekeurde ontwikkelingsplan Hamsterpad Zuid- fase 2 en 3 integraal overgenomen in het voorliggende Dorpsplan. Toekomstige ambities en ontwikkelingen zijn met name afhankelijk van de komende definitieve besluitvorming inzake inpassing van het nieuwe tracé van de N355. Deze zullen worden bezien in de na deze besluitvorming op te stellen gemeentelijke Structuurvisie voor Noordhorn.

Op dit moment bestaande kwaliteiten zijn met het voorliggende plan zo goed mogelijk van een adequate regeling voorzien. Dit betreft onder andere waardevolle groenstructuren (deels agrarisch met landschappelijke waarde) en de archeologische waarden binnen het historisch dorpsgebied en in verband met het vroegere borgterrein Noordwijk, inclusief grachten, binnenhof en de oorspronkelijke buitenhof. Voor boomstructuren geldt verder de gemeentelijke kapverordening, waarmee bescherming gewaarborgd is.

**bedrijfsdoeleinden**

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn –anders dan categorieën van inrichtingen als bedoeld in art 40 j.o. Art. 1 van de Wet geluidhinder– bedrijven waarop het BEVI van toepassing is, niet uitgesloten. Geadviseerd wordt de toelaatbaarheid van dergelijke inrichtingen middels een vrijstellingbevoegdheid te beoordelen (categorie 3).

*antwoord*

In het voorschrift 'Bedrijf' zijn risicovolle inrichtingen alsnog in eerste instantie uitgesloten en alleen inpasbaar na beoordeling en afweging in het kader van een daarvoor te volgen vrijstellingsprocedure.

<b>luchtkwaliteit</b>	De commissie merkt een onvolkomenheid op in de tekst met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit . Daarnaast worden in de toelichting van het bestemmingsplan de rekenresultaten slechts kwalitatief beschreven. De commissie ziet graag dat de kwantitatieve gegevens (als bijlage) in het plan worden opgenomen (categorie 3).
<i>antwoord</i>	Waar nodig is de betreffende plantekst geactualiseerd en aangepast en zijn de beschreven kwantitatieve gegevens alsnog als bijlage opgenomen.
<b>water</b>	De commissie maakt een opmerking met betrekking tot het Oldehoofsche kanaal.
<i>antwoord</i>	Dit kanaal is niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan gelegen. Derhalve gaat de gemeente er van uit dat genoemde opmerking abusievelijk in de overlegreactie is opgenomen.
<b>molenbiotoop</b>	De commissie maakt een opmerking met betrekking tot twee molenbiotopen.
<i>antwoord</i>	In dit bestemmingsplan komt slechts één molenbiotoop voor. De gemeente gaat er ook hier van uit dat deze opmerking abusievelijk in de overlegreactie is opgenomen.

**ad 2 Waterschap Noorderzijvest (reactie 27 juli 2007)**

Naar het oordeel van het Waterschap behandelt het plan voldoende de waterhuishoudkundige aspecten. Als er plannen zijn voor extra bebouwing wenst het waterschap betrokken te worden bij de nadere uitwerking ervan.

*antwoord* Het plan voor extra bebouwing betreft de nog te realiseren woningen in het ontwikkelingsgebied Hamsterpad Zuid-fase 2 en (met name) 3. In het kader van de planvorming daarvoor heeft ook overleg plaatsgevonden met het waterschap en zijn de bij de daarvoor gevolgde watertoetsprocedure gemaakte opmerkingen inzake het bieden van compenserende berging oppervlaktewater verwerkt.

**ad 3 Adviescommissie Bouwen en Wonen (VAC) Zuidhorn, reactie 06 augustus 2007)**

De Adviescommissie Bouwen en Wonen kan zich vinden in het voorontwerp. Wel wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- de parkeersituaties op een aantal plekken in het dorp;
- aandacht voor groen en speelplekjes;
- de schoolomgevingen;
- de verkeersveiligheid bij toekomstige uitbreidingen;
- een sociaal veilige omgeving bij het gebruik van de school aan de Noorderweg als dorpshuis.

*antwoord* Het voorliggende bestemmingsplan geeft regelingen voor de op dit moment aanwezige situatie en het bestaande gebruik. Dit betreft de huidige parkeervoorzieningen en groen-/speelplekken (zie ook het commentaar op mondelinge inspraakreacties op de inspraakavond onder 5). De situatie bij de scholen in het dorpsgebied laat ter plaatse geen fysieke scheiding van verkeersstromen toe. De scholen zijn voor voetgangers bereikbaar via trottoirs en fietsers maken gebruik van de straten die ook ten dienste staan van autoverkeer.

Indien zich knelpunten voordoen met het halen en brengen van kinderen zal geprobeerd worden om in overleg met de scholen hiervoor een oplossing te vinden. Dit geldt ook voor de situatie dat de voormalige Willem Lodewijkschool aan de Noorderweg gebruikt gaat worden als dorpshuis. De daarmee gemoeid zijnde verkeersstromen kunnen goed worden opgevangen in het bestaande gebied, waar het stratenbeloop voldoende breed is gedimensioneerd en op de dorpshuislocatie aan de Noorderweg voldoende ruimte voor parkeren te bieden is.

Toekomstige uitbreidingen, anders dan de invulling van het plandeel Hamsterpad Zuid fase-2 en 3, maken geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Zodra verdere ontwikkelingen aan de orde zijn worden daarbij uiteraard ook de verkeersveiligheidsaspecten goed bezien. Een en ander is echter mede afhankelijk van de verdere concretiseringsplannen voor het nog definitief vast te stellen omleggings tracé voor de N355.