

Bestemmingsplan
Marum - Alberdaheerd,
Partiële herziening 2010

**Bestemmingsplan Marum - Alberdaheerd,
Partiële herziening 2010**

Code 10-42-02 / 15-09-10

**GEMEENTE MARUM 10-42-02 / 15-09-10
BESTEMMINGSPLAN MARUM - ALBERDAHEERD,
PARTIELE HERZIENING 2010**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. INHOUD VAN DE PARTIELE HERZIENING	2
2. 1. Het bestemmingsplan Marum-Alberdaheerd 2008	2
2. 2. Vervolgfases met voorgenomen aanpassingen	3
2. 3. Afstemming woonprogramma	5
2. 4. Beeldkwaliteit	5
2. 5. Duurzaamheid en energie	5
3. PLANOPZET VAN DE PARTIELE HERZIENING	7
3. 1. Juridische opzet	7
3. 2. Omgevingsaspecten	8
3. 3. Bestemmingen	8
4. UITVOERBAARHEID	10
4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4. 2. Economische uitvoerbaarheid	10
4. 3. Grondexploitatie	11

1. INLEIDING

Op 25 juni 2008 is door de raad van de gemeente Marum het *Bestemmingsplan Marum - Alberdaheerd* vastgesteld. Dit plan voorziet in een regeling voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Alberdaheerd aan de oostzijde van de hoofdkern Marum.

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben bij besluit van 10 december 2008 het bestemmingsplan Alberdaheerd goedgekeurd. Na een beroepsprocedure bij de Raad van State werd het bestemmingsplan onherroepelijk na uitspraak van 12 augustus 2009.

Inmiddels is de eerste fase van bestemmingsplan in samenwerking met de woningbouwcorporatie Wold & Waard te Leek gerealiseerd. Voor de vervolgfases is de gemeente in overleg met enkele projectontwikkelaars om te om te komen tot verdere planontwikkeling. De gemeente Marum zal in een deel van het plan ook zelf de gronduitgifte voor zijn rekening nemen.

Bij de uitwerking van de plannen is gebleken, dat op enkele onderdelen niet volledig aan het huidige bestemmingsplan kan worden voldaan. Het gaat om enkele bouwblokken voor grondgebonden woningen, alsmede om de omvang en hoogteregeling voor een tweetal woongebouwen. Hoewel de stedenbouwkundige hoofdopzet intact blijft, is er juridisch-planologisch op enkele onderdelen een aanpassing van het plan nodig.

Ten behoeve daarvan is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan Marum-Alberdaheerd opgesteld; (*Partiële herziening 2010*).

De plandelen die vanwege de ontwikkelde bouwplannen aanpassing behoeven, worden door middel van deze partiële herziening opnieuw vastgesteld. In combinatie met het reeds eerder goedgekeurde en onherroepelijke plandeel ontstaat daarmee voor de totale locatie Alberdaheerd een actuele planologische grondslag voor de gewenste invulling.

Na deze inleiding wordt in het volgende hoofdstuk (2) deze partiële herziening inhoudelijk toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt een korte beschrijving gegeven op de juridische vertaling ervan in deze herziening. Hoofdstuk 4 gaat in op de aspecten van uitvoerbaarheid.

2. INHOUD VAN DE PARTIELE HERZIENING

2. 1. Het bestemmingsplan Marum-Alberdaheerd 2008

Het *bestemmingsplan Marum- Alberdaheerd*, zoals dat in juni 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Marum is vastgesteld, wil de planologische basis te leggen voor woningbouw op de locatie Alberdaheerd. In het plan is uitgegaan van de bouw van ± 99 woningen. In het stedenbouwkundig ontwerp, dat aan het plan ten grondslag ligt, is ruimte gereserveerd voor bouwmogelijkheden voor verschillende doelgroepen. Daarmee is ingespeeld op de verwachte behoefte. Binnen het aanbod aan woningen is rekening gehouden met woningbouw voor verschillende doelgroepen: zowel in de huur- als in de goedkope en middeldure koopsector. In dat licht is intussen samen met de woningbouwcorporatie de eerste fase voltooid, met daarin huurwoningen, koopwoningen en een woonvoorziening voor een specifieke doelgroep.

In stedenbouwkundige zin is het landschapskarakter, met name de lineaire gerichtheid daarvan, een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp. Hieronder is de beoogde invulling weergegeven.



Figuur 1. Ontwerp Alberdaheerd, bestemmingsplan 2008

2. 2. Vervolgfases met voorgenomen aanpassingen

Na realisering van de eerste fase worden inmiddels de vervolgfases voorbereid. De gronden worden in het voorjaar 2010 bouwrijp gemaakt, waarbij de infrastructuur verder in aansluiting op fase 1 wordt aangelegd.

De gemeente is voorts met enkele projectontwikkelaars in onderhandeling gegaan om binnen de vastgestelde kaders de gewenste invulling te realiseren. Hoewel binnen de programmatische opzet (aantallen woningen) kan worden gebleven en ook de stedenbouwkundige hoofdopzet in acht wordt genomen, is op enkele onderdelen een aanpassing gewenst gebleken:

- in het centrale plandeel is gebleken, dat het noord-zuid gerichte bouwblok aan de noord- en zuidzijde enige verruiming behoeft. De ingediende bouwplannen voor twee-onder-een-kap woningen aan de Swanenburg overschrijden het bouwblok met ruim 1 meter (om precies te zijn: met 1,11 meter). Deze afwijking is dermate ondergeschikt, dat deze aanvaardbaar is. Wel is met de ontwikkelaar afgesproken, dat de bijbehorende garages 1 m achter de rooilijn zullen worden gebouwd. In verband met het gewenste beeld zullen deze niet vóór de voorgevels van de aangrenzende bouwblokken (aan de nieuwe straten Het Logement en de Walviuslaan) uitsteken. In figuur 2 zijn de afwijkingen ten opzichte van het plan 2008 aangegeven.



Figuur 2. Verlenging bouwblok Swanenburg

- Een tweede wijziging heeft betrekking op de zuidzijde van de Walviuslaan. Zie figuur 3. In het plan-2008 is daar voorzien in drie dubbele woningblokken voor in totaal zes woningen. Gelet op de huidige marktsituatie zijn plannen ontwikkeld voor starterswoningen in de koopsector. Deze worden in dezelfde stedenbouwkundige structuur ontwikkeld, maar op kleinere kavels, waarbij de hoekkavels iets groter zijn. Het bouwplan gaat uit van negen woningen aaneen. In het plan van 2008 is uitgegaan van maximaal twee aaneen. In deze herziening is in de bouwstrook nu de gewenste rijenbouw mogelijk.



Figuur 3. Bouwblok voor starterswoningen, zuidzijde Walviuslaan

- Aan de Holtropslaan, de centrale toegang tot de woonbuurt vanaf de Alberdaweg, is in het plan-2008 voorzien in een tweetal kleinschalige woongebouwen. Deze staan op een beeldbepalende plek aan enerzijds de hoofdontsluiting (overwegend west-oost lopend) en anderzijds de groen- en waterstructuur (noord-zuid gericht). Zie het verkavelingsplan in paragraaf 2.1. In het bestemmingsplan van 2008 werd voorzien in een goothoogte van maximaal 7,00 m en een bouwhoogte van maximaal 11,00 m. Feitelijk betekende dat woongebouwen in twee bouwlagen met een kap/kapverdieping. Mede gelet op de beeldbepalende locatie is door de gemeente een ontwerpprijsvraag voor de woongebouwen uitgeschreven. Het winnende ontwerp wijkt op twee onderdelen af van het plan van 2008: het bouwvlak wordt enigszins overschreden en iets anders gesitueerd. De realisering in twee bouwlagen met kap of kapverdieping heeft niet tot een haalbaar ontwerp geleid. Daarom wordt de derde bouwlaag plat afgedekt (waarbij overigens de maximale bouwhoogte van 11 m niet wordt overschreden en de stedenbouwkundige hoofdvorm intact blijft). Het aantal woningen per appartementengebouw (drie per laag, maximaal negen) blijft hetzelfde als in het plan van 2008. De appartementen (van elk circa 90 m²) worden in een zodanige prijsklasse gebouwd, dat ze geschikt zijn voor zowel starters als voor doorstromers vanuit bijvoorbeeld een huurwoning. Maar ook senioren die wat kleiner willen wonen, kunnen hier een goede woonplek vinden. Bij de woongebouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (negen parkeerplaatsen). Om het plan voor de woongebouwen mogelijk te maken, dienen bouwvlak en planregels op de gewenste situatie aangepast te worden. Daarin wordt met deze herziening voldaan.



Figuur 4. Gewijzigde situering woongebouwen

2. 3. Afstemming woonprogramma

Over de relatie tot het woonprogramma kan het volgende worden opgemerkt. Het bestemmingsplan Alberdaheerd-2008 is gebaseerd op de woningbouwafspraken tussen provincie en gemeente. Hoewel door gewijzigde marktomstandigheden het plan op onderdelen wordt aangepast, wordt per saldo binnen de woningbouwafspraken gebleven.

Het plan Alberdaheerd bood ruimte voor:

- maximaal 80 woningen binnen de bestemming Woondoeleinden 2;
- maximaal 18 woningen binnen de bestemming Woongebouw.

In de nieuwe opzet blijft het aantal appartementen (18) ongewijzigd. Dit betreft de bestemming Woongebouw. Van het aantal grondgebonden woningen zijn in de eerste fase al zestien woningen gebouwd en resteren er (planologisch) 64 woningen. In de actuele planopzet wordt echter uitgegaan van 58 woningen. De herziening past dus ruim binnen de woningbouwafspraken.

2. 4. Beeldkwaliteit

Voor de locaties zijn bouwplannen in voorbereiding. Deze zijn door de gemeente vanuit oogpunt van beeldkwaliteit en welstand getoetst en inmiddels met de welstandscommissie van Libau Groningen overlegd. De voorgenomen opzet is voor alle locaties akkoord bevonden.

2. 5. Duurzaamheid en energie

De provincie Groningen vraagt in de *Omgevingsverordening-2009* aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing.

De gemeente Marum voert algemeen een stimulerend beleid aangaande duurzaamheid, zowel wat betreft duurzaam bouwen als een duurzame inrichting van de (woon)omgeving. Dit op grond van het eerdere Woonplan. De bouwprojecten in dit plan zullen worden gerealiseerd met inachtnaam van de in het noordelijk covenant afgesproken EPC-norm van 0,8 (deze wordt per 1 juli 0,5).

3. PLANOPZET VAN DE PARTIELE HERZIENING

3. 1. Juridische opzet

De voorliggende partiële herziening bestaat uit een plankaart (in digitale zin: verbeelding) met bijbehorende planregels en met deze toelichting. De plankaart moet in de stedenbouwkundige context van het bestaande plan Alberdaheerd worden gezien. De oorspronkelijke ruimtelijke opzet verandert niet ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan. Alleen worden enkele bouwblokken en bestemmingsvoorschriften op de gewenste situatie aangepast.

Voor het overige zijn de planregels zoveel mogelijk afgestemd op die van het goedgekeurde bestemmingsplan Alberdaheerd-2008. Wel is het plan vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* afgestemd op de actuele systematiek en de digitaliseringsvereisten zoals die thans gelden. Het betreft hier vooral methodische aanpassingen, geen inhoudelijke.

Na vaststelling van deze herziening (en het onherroepelijk worden ervan) ontstaat in combinatie met het eerdere bestemmingsplan Marum-Alberdaheerd (2008) een gezamenlijke, planologischrechtsgeldige regeling voor het plangebied.

Ter toelichting is in navolgende overzichtsfiguur met een rode belijning aangegeven welke bouwblokken ten opzichte van het bestemmingsplan Marum-2008 zijn aangepast. De grijze ondergrond maakt de aanvankelijke situering van de bouwblokken uit het bestemmingsplan van 2008 zichtbaar.



Figuur 5. Herziene plandelen

3. 2. Omgevingsaspecten

Behalve de ruimtelijke aspecten en de juridische opzet, blijven de omgevingsaspecten uit het bestemmingsplan Alberdaheerd-2008 actueel. Verwezen wordt naar de toelichting bij dat bestemmingsplan. Daaruit komt naar voren dat de woonbestemmingen in het gebied uitvoerbaar zijn.

3. 3. Bestemmingen

Deze partiële herziening bevat vier bestemmingen, waarbij het in alfabetische volgorde gaat om:

- *Groen* -

Door de herverkaveling aan de noordkant van de Holtropslaan wordt volstaan met een kleinere kavel voor een vrijstaande woning. Noordelijk daarvan wordt voorzien in een groenbestemming, met tevens mogelijkheden voor kinderspel. Zie hiervoor ook de verbeelding.

- *Tuin* -

Vanwege de relatie met de gewijzigde woningblokken zijn de voor- en zijtuinen meegenomen. De bestemming is inhoudelijk conform die van het bestemmingsplan 2008.

- *Wonen - 2* -

De twee gewijzigde bouwstroken voor grondgebonden woningen zijn onder de bestemming 'Wonen - 2' gebracht. Deze is inhoudelijk afgestemd op de eerdere bestemming Woondoeleinden 2 uit het bestemmingsplan van 2008. De bestemming maakt woningen in twee bouwlagen met een kap mogelijk.

- *Wonen - Woongebouw* -

De twee woongebouwen zijn dienovereenkomstig bestemd. De bestemming voorziet in een woongebouw van maximaal drie bouwlagen. Voor een gemeenschappelijke berging bieden de planregels de ruimte.

4. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan wordt dit eveneens gedaan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat deze herziening slechts op enkele onderdelen een bijstelling is van het eerder besproken en goedgekeurde bestemmingsplan Alberdaheerd.

4.1.1. Overleg

Het voorontwerp is, overeenkomstig het *Besluit ruimtelijke ordening*, voorgelegd aan de VROM-Inspectie en de provincie Groningen. Van deze instanties heeft alleen de VROM-Inspectie binnen de gestelde termijn een reactie op het plan gegeven. In het reactie wordt aangegeven dat er bij het plan geen nationale belangen zijn betrokken en dat het plan de Inspectie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.1.2. Inspraak

In artikel 2 van de 'Inspraakverordening gemeente Marum' staat aangegeven dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In lid 3, onder a staat vermeld, dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

Gelet op het feit dat de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan intact blijft en de aanpassingen op de plandelen die vanwege de ontwikkelde bouwplannen aanpassing behoeven van ondergeschikte aard zijn ten aanzien van het reeds eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Marum / Alberdaheerd' is er geen inspraak op het voorontwerp geweest.

Het ontwerp van deze herziening is, overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4), gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Op 15 september is het bestemmingsplan door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.

4. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het totaal plan Alberdaheerd-2008 is reeds een exploitatieopzet gemaakt, waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan is gebleken. Binnen dat kader vindt over de uitwerking nader overleg plaats met betrokken ontwikkelaars. Er is sprake van een economisch uitvoerbaar plan.

4. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Onderhavig bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat de gronden waarop deze bouwplannen zijn voorgenomen in gemeentelijk eigendom zijn, is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De gemeentelijke kosten worden verhaald door uitgifte van de gronden. Het stellen van overige eisen aan derden is niet noodzakelijk. Derhalve wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

===