

MARUM

AAN:

GEMEENTERAAD

Raadsvergadering: 24 september 2014

Agendapunt : 15

Voorstelnummer : 14.09.15.

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan “Marum-centrum”

Marum : 11 september 2014

Doel raadsvoorstel

Gevraagd wordt het bestemmingsplan “ Marum-centrum” op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd (zowel in analoge als in digitale versie) vast te stellen en te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12 Wro.

Aanleiding / vraagstelling

Het bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het centrumplangebied, met daarin de nieuwbouw van zorgcentrum Zonnehuis De Hoorn mogelijk te maken. Tevens wordt in het plangebied ruimte geboden voor toevoeging van commerciële ruimten, maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen, ouderenhuisvesting en wordt de aanleg van een weg ter ontlasting van het verkeer door het oude centrumgebied mogelijk gemaakt. Het plan is via een intensief traject van burgerparticipatie tot stand gekomen en er zijn voor de realisering van de nieuwbouw inmiddels (anterieure) overeenkomsten gesloten waardoor de realisering van het plan vaststaat.

Inhoudelijke tekst / achtergronden / uitleg van het raadsvoorstel

Duurzame verstedelijking

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is (in hoofdstuk 3) de behoefte aan detailhandel, het wonen en de maatschappelijke voorzieningen weergegeven. Hierover aanvullend op wat reeds in de plantoelichting staat het volgende:

“Het winkelgebied van Marum is te kenmerken als een winkelgebied waar men boodschappen gaat doen: een aanbod van frequent gekochte artikelen, deels vers, met gemak en nabijheid als belangrijke factoren voor de klant: “handig, dichtbij, alles bij elkaar”. Het regionale verzorgingsgebied van Marum strekt zich uit tot de kern Marum en de omliggende dorpen. In het DPO (geactualiseerd 2010) is onderbouwd aangegeven, dat er ruimte is voor uitbreiding van detailhandel, óók met het oog op de omgeving van de kern, waarbij belangrijk geacht wordt, dat een goede aansluiting op het bestaande winkelcentrum wordt gezocht om de winkelkwaliteit en -aanbod te verbeteren.”

Binnen het bestaande winkelcentrum (en breder, ook in het verzorgingsgebied) is er niet tot nauwelijks meer sprake van leegstand. De tot voor kort lege panden zijn weer opgevuld. Ook zijn er winkelvevestigingen in het huidige centrum die graag zouden willen uitbreiden maar dat ter plaatse niet kunnen (Lidl, Hema). Deze algemeen te herkennen ontwikkeling naar grotere verkoopvloeroppervlaktes is er ook bij supermarkten, maar vertaalt zich overigens niet 100% in omzettoename (ook als gevolg van het toenemende internetshoppen). Uit de CBS-cijfers van 14 augustus 2014 over de omzetontwikkeling van supermarkten blijkt overigens dat er op zich wel sprake is van omzetsijging.

Als voor deze groeiwensen in nieuwbouw ruimte geboden wordt, zou in de bestaande vestigingsplekken tijdelijk leegstand kunnen ontstaan. Die panden zijn dan echter heel goed weer in te vullen met minder ruimtebehoevende detailhandelsbedrijven. Er doet zich bovendien vraag voor van nog niet in Marum gevestigde bedrijven (als de Action, en ook bescheiden horecavestigingen). Voor leegstand wordt daarom niet gevreesd.

De centrumontwikkeling is ook nodig om de nieuwbouw van zorgcentrum Zonnehuis De Hoorn (van de Zonnehuisgroep Noord) te kunnen realiseren.

In samenhang met wat in de plantoelichting is aangegeven, is de behoefte/noodzaak daarmee voldoende aangetoond.

Binnen bestaande gebouwen in het stedelijk gebied van Marum zijn deze ontwikkelingen niet vorm te geven. Op de nu in te vullen locatie die voor een deel al enige tijd braak ligt na verplaatsing van een eerder ter plaatse gevestigd bouwbedrijf en garageboxen, kan goede ruimtelijke winst worden geboekt. De locatie sluit direct aan bij het huidige centrumgebied en kan daarmee één geheel gaan vormen, waardoor het beoogde doel versterking en kwaliteitsverbetering van het huidige centrum bereikt kan worden. Deze kwaliteitsimpuls zal bovendien een aantrekkingskracht uitoefenen op winkellende klanten, waarvan ook bestaande bedrijven profiteren; er wordt een extra behoefte gegenereerd.

Naar de mening van het gemeentebestuur past deze ontwikkeling dus in de duurzame verstedelijking.

Verloop van de bestemmingsplanprocedure

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 februari t/m 20 maart 2014 ter inzage gelegen, de binnengekomen reacties van de overlegpartners en van insprekers zijn in het plan verwerkt.

Zo heeft de provincie Groningen de gemeente Marum in haar reactie laten weten dat het plan goed is voorbereid en de gemaakte ruimtelijke keuzes goed zijn onderbouwd en goed rekening is gehouden met de provinciale belangen.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp heeft gedurende zes weken (van 11 april 2014 tot en met 22 mei 2014) voor een ieder ter inzage gelegen, zowel in analoge als in digitale vorm. Hiervan is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in het huis-aan-huisblad AchtDorpenNieuws (3 april 2014) en de Staatscourant (3 april 2014). Tevens was het plan raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening.

Op grond van het bepaalde in art.3.8 lid 1 onder e. van de Wro dient uw raad het plan vast te stellen binnen 12 weken na het einde van de termijn van ter inzage legging, derhalve uiterlijk 14 augustus 2014. Dit is niet gelukt; uw raad is hierover geïnformeerd.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er zes zienswijzen ingediend; in de (vertrouwelijke) bijlage zijn de gegevens van de indieners opgenomen. In de openbare stukken worden deze NAW-

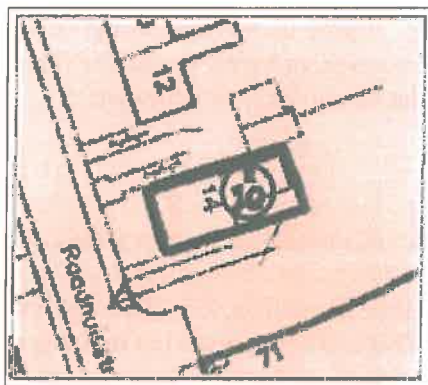
gegevens geanonimiseerd (als zienswijze nr....) aangegeven. Van de zes zienswijzen is nadien (toen alsnog overeenstemming werd bereikt over aankoop) er één ingetrokken.

Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is gegeven in de bij dit raadsvoorstel behorende zienswijzennota; deze zienswijzennota kan inhoudelijk als onderdeel van dit voorstel worden beschouwd. De ingekomen zienswijzen liggen bij de stukken ter inzage.

Samenvattend wordt in de zienswijzennota voorgesteld tot het wijzigen van de planverbeelding (naar aanleiding van de zienswijze 1)

Voorgestelde wijziging planverbeelding:

Ter plaatse van Raadhuisstraat 14 een bouwblok aan te geven rond de woning met als maximale bouwhoogte 10m



Exploitatieplan

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Daarvan kan worden afgezien als via overeenkomsten de (externe) opbrengsten reeds zijn gewaarborgd. Op 30 april 2014 zijn overeenkomsten afgesloten (en notarieel vastgelegd) met de ontwikkelaar, Zonnehuisgroep Noord en Stichting Wold&Waard. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1.a Bro (Besluit ruimtelijke ordening), kan in dit geval daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Dit betekent niet dat er geen exploitatieopzet is gemaakt; deze dient ervoor om de inkomsten en uitgaven te bewaken en zal jaarlijks worden geactualiseerd (als voor alle in exploitatie genomen gebieden).

Toepassing Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan is de *Crisis- en Herstelwet* van toepassing, omdat het plan de planologische basis biedt voor meer dan 11 woningen. Dat de betreffende wet van toepassing is volgt uit artikel 1.1 lid 1 juncto onderdeel 3.1 van Bijlage 1 van de *Crisis- en Herstelwet*. De *Crisis- en Herstelwet* biedt in een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een aantal procedurele voordelen. Deze houden onder meer in dat het relativiteitsvereiste van toepassing is, dat pro forma beroep niet mogelijk is en dat de Afdeling binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Procedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad AchtDorpenNieuws, de Staatscourant en wordt het plan geplaatst op onze website en de landelijke voorziening. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage in zowel analoge als digitale vorm raadpleegbaar zijn.

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen de volgende belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

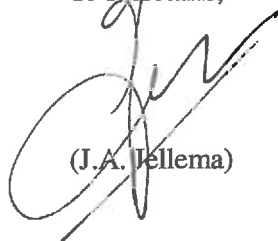
- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht bij de gemeenteraad ;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te stellen;
- belanghebbenden die beroep instellen tegen een wijziging die de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van genoemde Afdeling. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van genoemde Afdeling is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

Resumé/voorstel

- Wij stellen u voor omtrent de ontvankelijkheid en gegrondheid van de zienswijzen te besluiten overeenkomstig de zienswijzennota, die als ingelast in dit voorstel moet worden beschouwd.
- Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan "Marum-centrum" (met plancode NL.IMRO.0025.BPMC14INBR1-OW01), zoals dat met ingang van 11 april 2014 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, analoog en digitaal, met inachtneming van de in dit voorstel verwoorde wijzigingen, gewijzigd vast te stellen. Het plan bestaat uit de verbeelding en regels met identificatie-nummer NL.IMRO.0025.BPMC14INBR1-VA01, en gaat vergezeld van een toelichting.
- Voorts te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, Wro.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,
de secretaris, de burgemeester,



(J.A. Jellema)



(H. Kosmeijer)

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de raadscommissie op 8 september jl. De commissie vindt dit voorstel rijp voor behandeling in de raad.

RAAD d.d. 24 SEP 2014
Conform vastgesteld





ZIENSWIJZENNOTA

Behorende bij het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan “Marum-centrum”

Het ontwerpbestemmingsplan “Marum – centrum” heeft van 11 april tot en met 22 mei 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Marum. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn in de periode van ter inzage legging zes zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Op 26 mei 2014 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld tegenover de hoorcommissie planologie (vanuit de gemeenteraad) hun zienswijze nader toe te lichten c.q. te verduidelijken. Het verslag van die hoorzitting is bijgevoegd.

In de voorliggende zienswijzennota worden de zienswijzen voorzien van de gemeentelijke reactie. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan Marum-centrum.

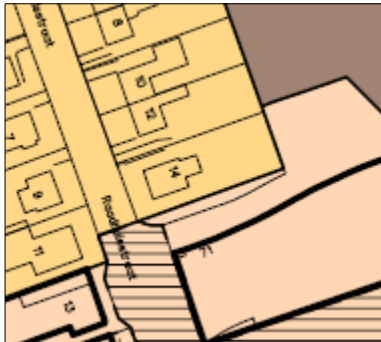
Marum, 11 augustus 2014
Burgemeester en wethouders

Zienswijze nr. 1:

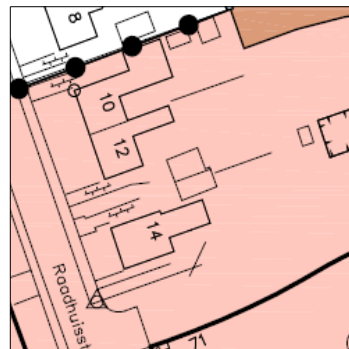
Nadat aangegeven wordt dat de onderhandelingen over verwerving door de gemeente van hun eigendom nog niet tot overeenstemming heeft geleid, maakt indiener bezwaar tegen de planverbeelding, in die zin dat zij bezwaar hebben tegen de wijziging van de bestemming van hun eigendom van “gemengd gebied” (bestemmingsplan Marum 2005) naar de bestemming “centrum” (voorliggend ontwerpbestemmingsplan Marum-centrum). Indiërs hebben vooral ook moeite met de langdurige onderhandelingen en de daaruit voor hen voortvloeiende onzekerheid; ze willen graag spoedige duidelijkheid. Wordt overeenstemming bereikt over de aankoop, dan vervalt hun zienswijze.

Reactie: de onderhandelingen over verwerving van hun eigendom zijn inderdaad nog niet afgerond. Belangrijkste oorzaak daarbij is het grote verschil tussen de huidige waarde van het eigendom en de vraagprijs die indiërs hanteren. De onderhandelingen worden nog voortgezet. Gelet op de slotopmerking van indiërs betekent dit dat de zienswijze nog wel in stand blijft en inhoudelijke beoordeling moet plaatsvinden.

In het geldende bestemmingsplan “Marum-2005” is het eigendom van indiërs bestemd als “gemengd gebied”. Het huidige gebruik (wonen met bedrijfje aan huis) past daarbinnen. Er is geen bouwvlak aangegeven. De bestaande woning (nr.14) mag worden herbouwd, vernieuwd of veranderd.



[fragment planverbeelding geldende bestemmingsplan Marum-2005]

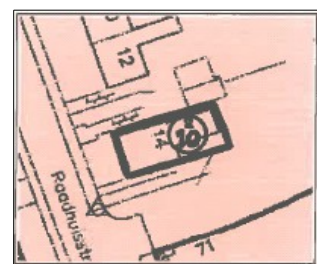


[fragment ontwerp-bestemmingsplan Marum-centrum]

*De voorgenomen nieuwe bestemming “centrum” maakt het huidige gebruik eveneens mogelijk. Bovendien is vernieuwing of verandering van het bestaande gebouw ook toegestaan, en is ook in het ontwerp – bestemmingsplan geen bouwvlak aangegeven. Daarom is onduidelijk, waarom er bezwaar bestaat tegen de bestemmingswijziging, die geen vermindering van mogelijkheden m.b.t. het eigendom geeft. De zienswijze achten wij op dit punt **ongegrond**.*

Er bestaat geen bezwaar tegen het aangeven van een bouwvlak. Dat maakt explicieter, dat de woning gehandhaafd mag blijven. Dit kan, omdat nu de plannen voor de bypass nader uitgewerkt zijn, de conclusie getrokken kan worden dat het pand niet gesloopt hoeft te worden, maar wellicht een andere functie zou kunnen krijgen na aankoop. Lukt het niet tot overeenstemming te komen, dan zal van aankoop worden afgezien. Indiërs kunnen dan hun huidige gebruik voortzetten en hebben dan de mogelijkheid zo nodig planschade te claimen.

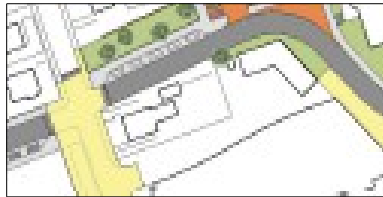
***Voorgesteld** wordt daarom op de planverbeelding het pand van indiener met een bouwblok aan te geven, met daarin als max. bouwhoogte 10 m (net als de woningen aan de Wendtsteinweg, dit sluit het beste aan bij wat er nu is). Conform afbeelding hiernaast.*



Indiener constateert dat de exacte ligging van de aan te leggen bypass in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk wordt en of de Raadhuisstraat doodlopend wordt of niet. Verwezen wordt ook naar de globale inrichtingsschets die de gemeente sinds 2011 als uitgangspunt heeft gepresenteerd.

Reactie: Het bestemmingsplan geeft de ruimte om de bypass aan te leggen, en brengt geen verandering in de Raadhuisstraat te weeg, waarvan overigens nooit is gezegd dat dit een doodlopende straat zou worden. Dat is ook niet de bedoeling. De exacte situering van de bypass zal moeten passen binnen de bestemming "centrum". Naar de huidige inzichten zal de bypass niet over het perceel van indiener komen te lopen, maar noordelijk daarvan.

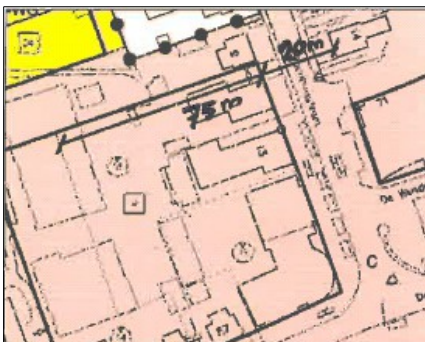
Indieners geven niet aan, dat zij bezwaar hebben tegen de bypass, alleen willen ze graag weten waar die exact komt te lopen. Daarvoor wordt een inrichtingsplan openbare ruimte voorbereid. Dit plan zal zoals gezegd moeten passen binnen de ruimte die de voorliggende bestemmingen bieden. Dat is bij de nu voorgestelde situering het geval.



[Fragment voorlopig ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte]

Tenslotte maakt indiener bezwaar tegen de bouwhoogte van de nieuwbouw van het zorgcentrum Zonnehuis De Hoorn, omdat zij bij realisering van de maximale mogelijkheden in hun woongenot worden benadeeld. Daarbij spreken zij er hun verwondering over uit dat er geen welstandseisen gelden. Indieners delen nog mee, dat de situatie anders kan komen te liggen als overeenstemming wordt bereikt over de verwerving door de gemeente van hun eigendom.

*Reactie: Wat betreft het bezwaar tegen de bouwhoogte van de nieuwbouw, het volgende: Allereerst kan opgemerkt worden, dat het grootste deel van de gemeente (op enkele uitbreidingsplannen na) sinds 1 januari 2011 welstandsvrij is, en de gehele gemeente sinds 1 januari 2013 welstandsvrij is. Het in dit bestemmingsplan vervatte gebied is al sedert 1 januari 2011 welstandsvrij. Het is dus niet zo, dat er in "veel andere gevallen" in de gemeente wel welstandseisen zijn. Het bouwonderdeel waarvan de bouwhoogte 14 m (vierde bouwlaag) mag worden betreft de zuidwestelijke kant van de nieuwbouw, gelegen op minimaal 75 m afstand vanaf het pand van indieners. De gevels/bouwmassa's die tegenover het eigendom van indieners gerealiseerd worden (op 20 m afstand of meer), mogen max. drie bouwlagen (11m) hoog worden, net als het daar direct op aansluitende naastgelegen reeds bestaande pand. Feitelijk betekent de nieuwbouw, dat er 1m hoger gebouwd mag worden dan het geldende bestemmingsplan Marum-2005 hier toelaat aan de Raadhuisstraat (bouwhoogte max. 10 m). Die verruiming heeft te maken met de bouwhoogte-eisen per bouwlaag uit het bouwbesluit/de bouwregelgeving. Wij achten dat niet een aantasting van het woongenot van indieners, en daarom vinden wij ook deze zienswijze **ongegrond**.*



[Fragment planverbeelding met afstanden aangegeven.]

Eindconclusie t.a.v. deze zienswijze: op basis van de hiervoor gegeven motivering achten wij de zienswijze **ongegrond**.

Tenslotte: van de mogelijkheid de zienswijze nader aan te vullen, die indiener aankondigde, heeft indiener binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp-plan geen gebruik gemaakt.

Zienswijze nr. 2:

Indiener heeft bezwaar tegen de aanleg van de bypass, de afbraak van de woningen Raadhuisstraat 10 en 12, en de mogelijke aanleg van een kiss-and-ride strook achter haar woonperceel. Zij is van mening dat hierdoor:

- er veel extra geluidsoverlast in haar woning zal ontstaan;
- er trillingsoverlast ontstaat door het (zware) verkeer op de bypass;
- toename luchtverontreiniging/fijn stof, en toename lichthinder door het verkeer;
- aantasting van de privacy op het woonperceel door (directe) inkijk;
- toename onveiligheid (woonperceel wordt na de planuitvoering aan drie zijden begrensd door openbaar terrein);
- afname van het uitzicht vanaf het woonperceel van indiener.

Hiermee is geen of in elk geval onvoldoende rekening gehouden, waardoor het woon- en leefklimaat ernstig aangetast wordt en de waarde van de woning sterk daalt. Indiener houdt zich het recht voor planschade-vergoeding te vragen.

Reactie: de nieuw aan te leggen bypass wordt gesitueerd op de plek waar nu de dubbele woning Raadhuisstraat 10/12 staat, die wordt afgebroken. Tussen de bypass en het eigendom van indiener zal voldoende afstand bestaan, vergelijkbaar met een normale afstand woning – weg.

Ter vergelijking: de afstand van de woning van indiener tot de huidige aangrenzende straat (de Raadhuisstraat) bedraagt van voorgevel tot kant weg 9 m, en is kleiner dan de afstand van de woning tot de nieuwe bypass (zijgevel tot kant nieuwe weg: circa 16,5 m).

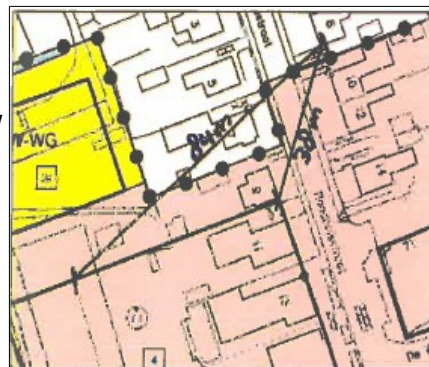


[voorlopig ontwerp inrichtingsplan]

De bypass maakt onderdeel uit van de 30-km zone en zal met een asfaltverharding worden uitgevoerd. De verkeersintensiteit is passend binnen een dorpskom en zal volgens de prognoseberekeningen max. 3100 mvvtg/etmaal bedragen (blz.14 plantoelichting). Door de vormgeving en de verkeersmaatregelen (30 km) zal er geen sprake zijn van trillingsoverlast en onaanvaardbaar verkeerslawaaï; de gemeente is bereid toe te zeggen dat mocht na aanleg blijken dat het verkeerslawaaï (binnenniveau) in de woning van indiener hoger is dan de wettelijke norm, de gemeente uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening de wenselijkheid/noodzaak zal onderzoeken voor geluidwerende voorzieningen aan de woning en mogelijk ook andere bestaande woningen langs de bypass. Overigens is een 30km weg wettelijk gezien niet gezoneerd, het voeren van een procedure hogere waarden is dan ook niet aan de orde. Nu de situering en vormgeving van de bypass helderder wordt, zullen wij ook op het aspect van de geluidshinder meer duidelijkheid kunnen geven. In deze fase kan dat alleen op basis van prognoses. Van een onaanvaardbare toename van fijn – stof is geen sprake, als gekeken wordt naar de verkeerstoename en de provinciale rapportages luchtkwaliteit.

Dat het uitzicht vanaf het woonperceel verandert, is waar, maar dat is geen ruimtelijk relevante reden die tot aanpassing van de plannen zou moeten leiden. De afstand van indiener's woning tot de beoogde nieuwbouw aan de overzijde van de Raadhuisstraat bedraagt (gemeten vanaf de gevel) minimaal 38 m; en tot het hogere bouwdeel minimaal 84 m.

[Fragment planverbeelding met afstanden aangegeven.]



Tenslotte geeft indiener ook aan, dat – mochten de plannen wel doorgaan - er om de planologische schade enigszins te beperken, er een aantal wensen ter compensatie is (vergroting kavel, een goede erfscheiding, de bypass, parkeerplekken en kiss-and-ride op maximale afstand tot woonperceel situeren, geen parkeerplaatsen tussen bypass en het woonperceel, aanbrengen geluidwerende voorzieningen aan de woning, nadere toetsing van luchtkwaliteit en geluidsbelasting op de woning). Wordt hieraan tegemoet gekomen, dan kan de zienswijze vervallen.

Over de wensen die indiener aangeeft, is de gemeente reeds met indiener in goed overleg. Er zal een compensatie voor de veranderde situatie en het mogelijk nadeel van de weg geboden worden, zowel in vergroting van de kavel van indiener als door een goede erfscheiding (waardoor ook inkijk op het perceel van indiener wordt voorkomen) te realiseren.

*Voor zover indiener van mening blijft dat haar woon- en leefsituatie (ook nadat de compenserende maatregelen getroffen zijn) nog steeds onaanvaardbaar wordt aangetast, staat het indiener vrij een verzoek tot de gemeenteraad te richten om financiële compensatie (planschadeverzoek). Overigens moet over dergelijke verzoeken in voorkomend geval afzonderlijk worden besloten. Dat kan indiener doen tot vijf jaar na het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan. De zienswijze van indiener wordt **ongegron**d geacht.*

Eindconclusie t.a.v. deze zienswijze: op basis van de hiervoor gegeven motivering achten wij de zienswijze **ongegron**d.

Zienswijze nr. 3:

Indiener is van mening dat er in Marum geen ruimte is voor een derde supermarkt. Relocatie van de Lidl, of invulling met een non-foodretailer is volgens indiener wel een mogelijkheid. Indiener maakt daarom bezwaar tegen de bepaling in het ontwerp-bestemmingsplan (art.3.5 onder b), waarin staat dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan drie supermarkten in strijd is met de bestemming, en zij pleit er impliciet voor “3” te vervangen door “2”. De motivering van de gemeente om een derde supermarkt mogelijk te maken op grond van de aanbevelingen van het DPO 2010 bestrijdt indiener. Dit DPO is in de ogen van indiener iets verouderd. De toen nog aanwezige stijgende tendens in de omzet is inmiddels tot staan gebracht en licht dalend geworden, terwijl ook in de food-retail steeds meer ontwikkelingen zich voordoen naar o.m. thuisbezorgen en afhalen bij Pick-up-points. Hierdoor zullen zowel het aantal verkooppunten alsook de omvang van de vestigingen dalen. Voorts heeft indiener nog op een aantal details kritiek op het DPO-rapport. Concluderend zegt indiener dat zij het volstrekt niet eens is met de conclusie dat er nog ruimte zou zijn voor een derde supermarkt in Marum. In de hoorzitting gaf indiener nog aan dat AH het huidige pand in 2007 een upgrading heeft gegeven (doen ze zo eens in de tien jaar) en dat de vraag van de gemeente om te verplaatsen afgewogen en afgewezen is. De huidige locatie is ruim genoeg. In het centrum mag best wat gebeuren. Een derde super is echter teveel. Het verplaatsen (en vergroten) van de andere super is prima en zou het centrum zeker ten goede komen.

*Reactie: In de eerste plaats benadrukken wij, dat indiener geen bezwaar heeft tegen de hoeveelheid commercieel in te vullen m² bebouwing die wordt toegevoegd; indiener heeft slechts bezwaar tegen een invulling met een (derde) supermarkt, die planologisch mogelijk is. In de huidige plannen wordt uitgegaan van verplaatsing van de Lidl naar de nieuwbouw, zodat er per saldo nog steeds maar twee supermarkten zijn. De Lidl heeft aangegeven ruimtegebrek te hebben en kan ter plaatse niet uitbreiden. Het zonder meer schrappen van de mogelijkheid voor een derde supermarkt betekent dat in de nieuwbouw geen supermarkt meer kan komen omdat er elders in het dorp twee supermarkten gevestigd zijn, dit zou verplaatsing van de Lidl onmogelijk maken. Van een duurzame ontvricting van het voorzieningenbestand is op basis van vaste jurisprudentie pas sprake, als de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. (zie o.m. ABRvS, 18 september 2013). Het DPO dateert van 2010, toen de crisis al in volle omvang aanwezig was. De conclusie dat het daarom onvoldoende is, delen wij dan ook niet. Ook heeft de gemeente weet van de toenemende internetbewinkeling, en van het toenemende thuisbezorgen van boodschappen. Uit CBS-cijfers van augustus 2014 blijkt dat er geen sprake is van omzetsdaling, maar juist van omzetsstijging ook bij supermarkten. Tegelijk is er de tendens naar (in oppervlakte) grotere supermarkten met een steeds breder aanbod. Deze zienswijze achten wij daarom op zich **ongegrond**.*

Het centrumplan is vooral bedoeld om de aantrekkelijkheid van het centrum (door het versterken en vernieuwen daarvan) te vergroten, waardoor meer klanten van de voorzieningen gebruik zullen maken. Het DPO geeft concreet aan, “dat de uitbreidingsruimte die gezien wordt, alleen kan worden ingevuld als de nieuwe winkels daadwerkelijk een aanvulling voor het winkelgebied vormen. Te denken valt aan toevoeging van een derde supermarkt, aan ontbrekende winkels/branches op het vlak van de dagelijkse boodschappen of een ruimer aanbod op het gebied van kleding en schoeisel. Buiten winkelbranches kan gedacht worden aan toevoeging van (dag)horeca. Om eventuele uitbreiding tot een succes te maken is het essentieel dat de nieuwe winkelruimte goed aansluit op het bestaande centrum.” Binnen het (gemeentelijk/regionale) verzorgingsgebied zijn er geen alternatieve plekken binnen bestaand stedelijk gebied, die aansluiten op het huidige winkelgebied (de essentiële voorwaarde). Ruimtelijk gezien is de geboden ruimte op deze plek aanvaardbaar.

Er is nog geen concrete gegadigde voor de derde supermarkt. Er wordt vooral geopteerd voor verplaatsing/vergroting van een bestaande, reeds in Marum in het centrumgebied gevestigde super (de Lidl); hiertegen heeft indiener overigens geen bezwaar.

Eindconclusie t.a.v. deze zienswijze: op basis van de hiervoor gegeven motivering achten wij de zienswijze **ongegrond**.

Zienswijze nr. 4:

Indiener is van mening dat er in Marum geen ruimte is voor een derde supermarkt. De gemeente heeft de toegestane mogelijkheden voor detailhandel en een derde supermarkt onvoldoende onderbouwd. Ook acht indiener de onderbouwing van het kostenverhaal zoals verplicht op basis van artikel 6.12 Wro onvoldoende. In de hoorzitting werd nog toegelicht:

Het gaat indiener met name om het voorkomen van een extra (grote) supermarkt. Alle andere opmerkingen zijn vooral ook bedoeld om een juridisch correct bestemmingsplan te bewerkstelligen. Als de mogelijkheid voor een derde supermarkt uit het plan gehaald wordt, is een heroverweging door indieners van hun zienswijze aan de orde. Indien er inmiddels wel anterieure overeenkomsten zijn gesloten, hangt het van de inhoud daarvan af of de economische uitvoerbaarheid nu wel aanwezig is. Indiener is verhuurder, en heeft een langdurige huurrelatie met de mede indiener, huurder (Lidl) die nog een resterende looptijd van acht jaar heeft. Door de voorgenomen ontwikkeling is er vrees voor omzetverlies en verhuurschade.

Reactie: In de hoorzitting n.a.v. de ingediende zienswijze heeft indiener expliciet aangegeven, dat indiener geen bezwaar heeft tegen de hoeveelheid commercieel in te vullen m² bebouwing die wordt toegevoegd; indiener heeft met name bezwaar tegen een invulling met een (derde)supermarkt, die planologisch mogelijk is. Wordt die derde supermarkt uit het plan gehaald, dan zal indiener de zienswijze heroverwegen.

De volgende onderdelen worden aangevoerd:

- a. Vraagtekens worden geplaatst bij het aanwezig zijn van voldoende maatschappelijk draagvlak, nu niet met alle bewoners en ondernemers is gesproken.
*Reactie: Alle inwoners zijn op meerdere momenten in de gelegenheid gesteld mee te praten en/of te reageren op de plannen. Dat indiener daarvan geen gebruik heeft gemaakt (tegen vele anderen wel) wil daarom niet zeggen dat het maatschappelijk draagvlak ontbreekt. Integendeel, de plannen zijn middels een proces van burgerparticipatie tot stand gekomen en hebben een breed politiek en maatschappelijk draagvlak. Het commerciële belang van aanvrager noopt tot zijn afwijzende reactie. Dit onderdeel van de zienswijze wordt **ongegrond** geacht.*
- b. De geldende regels in het bestemmingsplan Marum-2005 voor uitbreiding/vestiging van detailhandelsbedrijven bieden minder ruimte dan nu in het plan wordt voorgestaan. Naast planschade door toevoeging van een derde supermarkt verwacht indiener ook toename van leegstand en achteruitgang/imagoschade voor het centrum. Daardoor is de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende.
*Reactie: Het plan Marum-2005 is afgestemd op de situatie in 2005. De ontwikkelingen hebben sindsdien niet stilgestaan, en ook uit het DPO (recentelijk in 2010 geactualiseerd) is duidelijk aangetoond dat er nog ruimte voor verbreding en groei is. Binnen het geldende centrumplan is die ruimte niet (meer) aanwezig, en voor zo ver er (al dan niet als gevolg van de economische crisis en ontwikkelingen in winkelgedrag van consumenten) leegstand was, is in de huidige situatie nauwelijks meer leegstand in de detailhandelspanen in het dorp Marum. Indiener van de zienswijze erkent ook dat leegstand en verloedering van het centrum is voorkomen. Dat is in tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft, echter niet het gevolg van de bestemmingsplanbepalingen van het geldende bestemmingsplan. Het getuigt ook van een goede ruimtelijke ordening, dat er niet wordt uitgegaan van een stand-still principe, maar dat uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Daarbij is het niet aan de gemeente om in concurrentieverhoudingen te treden of bepaalde soorten winkels te beschermen, er moeten ruimtelijk relevante argumenten worden gebruikt om een bepaalde winkelvestiging te keren. Juist het al te strikt vastleggen van de branches geeft weinig flexibiliteit die wel nodig is vanwege de branchevervaging die optreedt (supermarkten die ook boeken verkopen of verzekeringen, boekhandels waar je ook koffie kunt drinken, e.d.). Als indiener meent planschade te ondervinden (dat wil zeggen waardedaling van zijn eigendom ten gevolge van de nieuwe bestemmingsbepalingen) dan staat het hem vrij de gemeenteraad binnen vijf jaar na het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan een verzoek te doen tot vergoeding/tegemoetkoming in die schade. Overigens moet hierover in voorkomend geval afzonderlijk besloten worden. De zienswijze op dit punt wordt **ongegrond** geacht.*

- c. De voorgestane woningbouwontwikkeling is in de ogen van indiener onvoldoende onderbouwd, doordat op gegevens van derden is afgegaan.
Reactie: Door de bouw mogelijkheden van dit bestemmingsplan wordt wel degelijk aangesloten op de woning- en zorgbehoefte die in Marum aanwezig is, temeer nu een groot deel van de nieuwbouw nodig is vanwege de verplaatsing van zorgcentrum Zonnehuis De Hoorn (geen toevoeging). Dat de gegevens (deels) afkomstig zijn van o.m. de Zonnehuisgroep en van de woningstichting Wold en Waard, doet niet terzake. Die gegevens zijn alleen maar ingepast in de eigen gemeentelijke behoefte raming. Dat de gemeente bezig is de regionale woonvisie (zoals gebruikelijk vierjaarlijks) te actualiseren, betekent evenmin dat de huidige onderbouwing tekortschiet; voor zover nodig is daar met dit bestemmingsplan op de onderzoeksresultaten geanticipeerd. Dit onderdeel van de zienswijze is **ongegrond**.
- d. Het ter onderbouwing gebruikte DPO uit 2010 is verouderd en biedt onvoldoende onderbouwing voor de toevoeging van de detailhandel. De economische situatie is sterk gewijzigd en de internetverkoppen nemen nog steeds toe. Gevolg is toenemende leegstand, het plan negeert dat. Een derde supermarkt is op grond van het DPO niet te verantwoorden en veroorzaakt een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het bestemmingsplan laat ook na flankerende maatregelen te nemen (als branchering of vastleggen bedrijfsvloeroppervlakte per winkel) om de potentieel negatieve effecten op het bestaande winkelgebied te beperken (dubbele toets op grond van uitspraken Raad van State).
Reactie: In Marum is geen sprake van toenemende leegstand. Van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenbestand is op basis van vaste jurisprudentie pas sprake, als de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. (zie o.m. ABRvS, 18 september 2013). Op de branchering gingen we hiervoor al in (onder reactie op b). Het DPO dateert van 2010, toen de crisis al in volle omvang aanwezig was. De conclusie dat het daarom onvoldoende is, delen wij dan ook niet. Ook heeft de gemeente weet van de toenemende internetbewinkeling, en van het toenemende thuisbezorgen van boodschappen. Uit CBS-cijfers van augustus 2014 blijkt dat er geen sprake is van omzetsdaling, maar juist van omzetsstijging ook bij supermarkten. Tegelijk is er de tendens naar (in oppervlakte) grotere supermarkten met een steeds breder aanbod Een supermarkt zal bezoekers genereren die ook andere winkels bezoeken. Een eventuele derde supermarkt draagt daarom bij aan het behoud en versterken van een goed functionerend (winkel) centrum. Het regelen van concurrentieverhoudingen is ruimtelijk niet relevant. Deze zienswijze achten wij daarom **ongegrond**.
- e. Omdat een deel van het ecologische onderzoek nog moet plaatsvinden is en hieruit extra maatregelen kunnen voortvloeien is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende aangetoond.
Reactie: Ook indien uit het nog aanvullend uit te voeren onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van steenmarters en vleermuizen, alsmede nestlocaties van mussen/gierzwaluwen blijkt dat er maatregelen getroffen dienen te worden zal de gemeente die treffen en de algemene zorgplicht naleven. Zo nodig zullen voor de aanleg op grond van de Flora- en faunawet ontheffingen worden aangevraagd. Het plan is met het oog daarop vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar. De zienswijze is **ongegrond**.
- f. Omdat er nog met andere partijen overleg moet plaatsvinden over waterberging en hier extra maatregelen uit kunnen voortvloeien is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende aangetoond
Reactie: Het waterschap (verantwoordelijk voor de waterhuishouding), is akkoord met het plan, nu binnen het peilgebied voldoende mogelijkheden zijn om het mogelijk overtollige water op te vangen. Dat daarvoor nog nader overlegd moet worden over de exacte plek doet daaraan niet toe of af. De zienswijze is **ongegrond**.
- g. De (financiële) gevolgen van de noodzakelijke bodemsanering zijn nog onduidelijk en ook hierdoor is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende aangetoond

Reactie: In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de in kaart gebrachte bodemsanering. De zienswijze is **ongegrond**.

- h. Pas als de bebouwing is uitgewerkt kan getoetst kunnen worden of aan de geluidseisen van het bouwbesluit kan worden voldaan, daarom is het ook nog onduidelijk of het plan uitvoerbaar is.
Reactie: Deze toets vindt inderdaad pas plaats als de omgevingsvergunning voor de bouw wordt beoordeeld. De bouwer zal moeten aantonen dat voldaan wordt aan de eisen van het bouwbesluit. Dit heeft niet te maken met de uitvoerbaarheid van het plan, die slaat vooral op de grond-exploitatie. De zienswijze is **ongegrond**.
- i. Een advies van het Steunpunt externe veiligheid ontbreekt en is, gelet op de afstand tot A7, waterweg en spoorlijn, wel nodig. Zonder positief advies is het plan niet uitvoerbaar.
Reactie: De afstand tot de A7 is ruim 700 m. Onduidelijk is welke waterweg en spoorweg indiener bedoelt, het Van Starckenborchkanaal en de spoorlijn Leeuwarden – Groningen lopen niet door de gemeente (zelfs op vele kilometers afstand van de gemeentegrens). Gelet op deze afstanden is een advies van het Steunpunt niet nodig. De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangepast. De zienswijze is **ongegrond**.
- j. Voor de vestiging van een supermarkt dient op basis van het Activiteitenbesluit een milieu-zoneringsonderzoek plaats te vinden, en welke (cumulatieve) geluidsbelastingen op omliggende woningen optreden. Ook hier weer onvoldoende zicht op de uitvoerbaarheid van de plannen.
Reactie: Onduidelijk is waarop indiener dit fundeert. In tegenstelling tot wat indiener meent, behoeft op grond van het Activiteitenbesluit geen milieuzoneringsonderzoek in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan plaats te vinden. Een akoestisch onderzoek komt pas aan de orde bij een vestigingsverzoek (meldingsplicht), als de verwachting bestaat dat er gemiddeld meer dan vier vrachtwagenbewegingen plaatsvinden tussen 19.00 uur en de volgende dag 07.00 uur, én een bedrijf dichter dan 50 m van woningen van derden is gelegen. De plek van de supermarkt is immers nog niet bekend, laat staan concreet in het bestemmingsplan aangegeven. Natuurlijk moet een supermarkt aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit voldoen, alleen die beoordeling kan en zal pas plaatsvinden als exact bekend is waar de super komt. Alsdan zal een melding op grond van het Activiteitenbesluit moeten worden gedaan, waaruit moet blijken, dat aan de voorschriften wordt voldaan. Zo nodig kunnen dan maatwerkvoorschriften worden opgenomen die met name te maken kunnen hebben met de akoestische en verkeerskundige gevolgen van de te vestigen winkelfunctie (bevoorradingsroutes, tijden, plaatsen, parkeren, e.d.). De locatie waar nu de super is voorzien, is vergelijkbaar met de super van indiener; ook daar liggen woningen boven de super en in de omgeving, ook daar vindt de normale bevoorrading plaats. Daar is gebleken dat de super in zo'n omgeving mogelijk is. Wij verwachten daarom geen problemen of onaanvaardbare milieugevolgen voor de omgeving. De beoordeling van de aanvaardbaarheid zal dan ook in het kader van de melding plaatsvinden en desnoods zullen dan naar aanleiding van die melding de benodigde maatwerkvoorschriften worden gesteld. De zienswijze is **ongegrond**.
- k. Uitvoerbaarheid in relatie tot (anterieure) overeenkomsten: hierin is geen inzage en dus kan niet worden geconcludeerd of het plan uitvoerbaar is en kan worden afgezien van een exploitatie-paragraaf.
Reactie: Op 30 april 2014 zijn de anterieure overeenkomsten gesloten, waarmee de beoogde inkomsten uit de grondverkoop in het plangebied gedekt zijn. Er kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. De zienswijze is **ongegrond**.
- l. De fasering van het plan waar in de toelichting sprake van is, is niet duidelijk.
Reactie: Voor wat betreft de bypass er is onderscheid gemaakt in het plandeel ten westen van de Raadhuisstraat en het plandeel ten oosten daarvan. Die zijn gemakshalve aangeduid met fase 1 en 2. Voor de bestemmingsregeling maakt dit niet uit.
- m. Er is een vermoeden van ongeoorloofde staatssteun, alleen een compleet exploitatieoverzicht kan dit ontzenuwen.

*Reactie: Van ongeoorloofde staatssteun zou sprake kunnen zijn als de ontwikkelaar de gronden waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden tegen een niet-marktconforme prijs zou kunnen verkrijgen van de gemeente. Dit is niet het geval, de grondprijs die gehanteerd wordt bedraagt € 530/m², dit is voor een plattelandskern als Marum zelfs een hoge prijs en volstrekt marktconform. Indiener wordt uitgedaagd om aan te tonen dat dit niet het geval is. De zienswijze wordt **ongegrond** geacht.*

Gelet op al deze argumenten vraagt indiener het bestemmingsplan niet vast te stellen en eerst de noodzakelijke gegevens en duidelijkheid te gaan verschaffen.

Reactie: Gelet op het voorgaande wordt aan deze eindvraag van indiener niet tegemoet gekomen, er zijn geen gegronde zienswijzen die hiertoe noodzaken.

Eindconclusie t.a.v. deze zienswijze: op basis van de hiervoor gegeven motivering achten wij de zienswijze **ongegrond**.

Zienswijze nr. 5:

Deze zienswijze is op 17 juli door ondertekening van een koopovereenkomst door indiener ingetrokken.

Bepaling 7 van die koopovereenkomst luidt:

“7. dat gelet op deze koopovereenkomst verkopers hun zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan Marum-centrum thans intrekken.”

Zienswijze nr. 6:

- a. Indiener heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 14 m naast zijn woning. Het hoogste deel van het bouwblok is juist naast indieners woning, je zou de hoogste maat verwachten het dichtst naar het centrum toe. Ook verwonderd indiener zich er over dat er geen welstandseisen gelden.
Reactie: De gemeenteraad heeft ervoor gekozen het welstandsbeleid te minimaliseren. Reeds enkele jaren betekent dat voor het gehele dorp Marum dat er geen welstandseisen meer gelden. De hoogte van de nieuwbouw past binnen de centrumbebouwing. Op enig moment is er de begrenzing naar de aansluitende woonbebouwing. Het is juist, dat de bouwhoogte van de nieuwbouw daar max. vier bouwlagen (14 m) mag zijn. In de beantwoording van de inspraakreactie op dit punt (zie blz. 48 van de plantoelichting, die hier als ingelast mag worden beschouwd) is hierop uitvoerig ingegaan. Er is ter plaatse juist gekozen voor een voetgangersgebied tussen de nieuwbouw en de kavel van indiener, van plm. 11 m breed. Dat er sprake zal zijn van aantasting van privacy (met name in een deel van de achtertuin) is juist, maar vindt niet in onevenredige mate plaats. Zo nodig kan indiener de waardevermindering van zijn eigendom middels een planschadeverzoek bij de gemeenteraad indienen, binnen vijf jaar na rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan. De zienswijze achten wij **ongegrond**.
- b. Ook is indiener van mening dat het aanvullende ecologische onderzoek weinig nut meer heeft nu het leefgebied al nagenoeg verwijderd is.
Reactie: Dit geldt wel v.w.b. de beplanting maar niet t.a.v. de af te breken woningen. Voorafgaand aan de verwijdering van de beplanting is onderzoek uitgevoerd. Op grond daarvan kon tot het verwijderen van de beplanting worden overgegaan. Overigens zullen in het nieuwe centrumgebied ook weer bomen worden geplant en groenvoorzieningen worden aangebracht. Ook indien uit het nog aanvullend uit te voeren onderzoek in de af te breken bebouwing naar de mogelijke aanwezigheid van steenmarters en vleermuizen, alsmede nestlocaties van mussen/gierzwaluwen blijkt dat er maatregelen getroffen dienen te worden zal de gemeente die treffen en de algemene zorgplicht naleven en zo nodig ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aanvragen. Het plan is daarom vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar. De zienswijze is **ongegrond**.
- c. Indiener is het niet eens met de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie t.a.v. de berekening van de privacy-gevolgen voor zijn eigendom. Indiener geeft tegelijkertijd echter aan, dat dit pas echt goed kan blijken als de bouwkundige tekeningen beschikbaar zijn en de afstand van het gebouw tot de perceelgrens bekend is.
Reactie: Hiervan wordt kennis genomen, onze reactie op de inspraakreactie blijft ongewijzigd gehandhaafd; dit punt sluit aan bij a.

Eindconclusie t.a.v. deze zienswijze: op basis van de hiervoor gegeven motivering achten wij de zienswijze **ongegrond**.