

---

# GEMEENTE MARUM

## BESTEMMINGSPLAN MARUM- CENTRUM

Status: Vastgesteld  
Datum: 24 september 2014



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN MARUM- CENTRUM**

**CODE 134203 / 24-09-2014**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Versterking en uitbreiding van het centrum van Marum	1
1. 2. Stappen in de planvorming	1
1. 3. Planvorming samen met betrokkenen	2
1. 4. Bestemmingsplan en inrichtingsplan	2
1. 5. Leeswijzer	3
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. PROGRAMMA AAN FUNCTIES</b>	<b>7</b>
3. 1. Wonen/zorg	7
3. 2. Detailhandel	12
3. 3. Maatschappelijke voorzieningen	13
3. 4. Verkeer en parkeren	13
<b>4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VISIE OP HET CENTRUM</b>	<b>16</b>
4. 1. De centrumfunctie van Marum	16
4. 2. De ruimtelijke visie op het centrum	17
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>21</b>
5. 1. Ecologie	21
5. 2. Cultuurhistorie	23
5. 3. Archeologie	23
5. 4. Water	25
5. 5. Bodem	28
5. 6. Geluid	30
5. 7. Luchtkwaliteit	31
5. 8. Milieuzonering	32
5. 9. Externe veiligheid	33
5. 10. Kabels en leidingen	35
5. 11. Vormvrije MER-beoordeling	35
<b>6. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>37</b>
6. 1. Algemeen	37
6. 2. Opzet in bestemmingen	37
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	37

<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>40</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	41
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>43</b>
<b>9. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>49</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Woonprogramma Marum 2009-2018, gemeente Marum, 2014</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Distributieplanologisch onderzoek, MKB Reva, Apeldoorn, 2010</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Verkeerskundig onderzoek centrumplan Marum, Goudappel Coffeng, Leeuwarden, 2013</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Parkeerbalans, Rho adviseurs, Oenkerk, 2014</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Akoestisch onderzoek, Rho adviseurs, Oenkerk, 2014</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Toetsing Flora- en faunawet voor een nieuw centrumplan te Marum, Assen, 2014</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Ingekomen overlegreacties</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Stukken raadsvaststelling</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Versterking en uitbreiding van het centrum van Marum

Vanaf het einde van de jaren negentig is het huidige centrum van Marum het winkelcentrum "De Wending" tot stand gekomen. Dit heeft zijn plaats gekregen rond de Wendtsteinweg, de doorgaande verbinding door Marum. Hierbij is deze doorgaande weg op enkele plaatsen verruimd met pleinruimtes en is een modern winkelcentrum gerealiseerd. Winkels en centrumvoorzieningen zijn op de begane grond gebouwd, daarboven woonruimtes in de tweede en derde laag. Later is het centrum in westelijke richting uitgebreid, eveneens met gebouwen in drie lagen met winkels op de begane grondlaag.

Marum heeft zo tevens een belangrijke, verzorgende functie voor de kleine kernen in de omgeving.

Inmiddels is al enige jaren een proces gaande om het centrum te verbeteren en uit te breiden. Stilstand zou immers leiden tot achteruitgang. Een vernieuwing met centrumvoorzieningen is zowel voor de ondernemers van belang, als voor de inwoners, om dicht in de buurt over goede voorzieningen te beschikken. Verbeteren van het centrum vindt daarnaast plaats in de vorm van de herbouw van het zorgcentrum De Hoorn, aangepast aan de eisen van de tijd, met daarbij de bouw van een aantal woningen die voor senioren geschikt zijn. Ten slotte ontstaat meerwaarde omdat met de ontwikkeling van het nieuwe centrum ook een nieuwe huisvestingsruimte ontstaat voor maatschappelijke voorzieningen als de bibliotheek en het MFC.

Alles bij elkaar laten verschillende ontwikkelingen op het vlak van detailhandel, wonen, zorg en welzijn zich prima combineren en kunnen deze bij een goede ruimtelijke opzet bijdragen tot een belangrijke centrumversterking van Marum.

Deze komt niet alleen het dorp zelf ten goede, ook de omgeving zal ervan mee profiteren.

### 1. 2. Stappen in de planvorming

Afgelopen jaren is een visie voor het centrum opgesteld die de grondslag vormt voor dit bestemmingsplan. Deze visie is in een breed participatieproces met bewoners en organisaties tot stand gekomen. In hoofdstuk 7 wordt daar uitvoerig op ingegaan.

Daarnaast heeft de raad op gezette momenten besluiten over de ontwikkeling van het centrum genomen, besluiten die eerst over de hoofdlijnen gingen en daarna over de uitwerking. Zo stelde de raad met het oog op de gewenste verbetering op 13 oktober 2010 de *Startnotitie voor de centrumplanontwikkeling* vast. Oogmerk was om het centrum aantrekkelijker te maken door verbreding van het winkel-aanbod overeenkomstig de aanbevelingen van het *Distributie Planologisch onderzoek*. Ook werd met de startnotitie ingezet op een gewenste verbetering van de verkeerssituatie in het centrum.

Toen in combinatie met deze ontwikkelingen ook de Zonnehuisgroep-Noord aangaf vervangende bouw te willen realiseren in het centrum, werd dit voorstel door de gemeenteraad ondersteund en vervolgens ingebracht in de plannen voor de centrumvernieuwing.

Dit werd bevestigd in de *Kadernota centrumplanontwikkeling*, vastgesteld op 2 februari 2011. Daarbij werd steeds met inwoners en ondernemers van Marum overlegd.

De uitwerking van de eerste fasen van de plannen kreeg groen licht van de raad bij besluit van *14 november 2012*. Daarbij gaf de raad aan dat ook de aanbevelingen voor de financiële opzet (onder meer opgenomen in het onderzoek Deloitte) en de uitwerking van de verkeerskundige plannen (onderzoek Goudappel) zouden moeten worden meegenomen.

Op basis van deze principebesluiten vond in de tweede helft 2012 en in 2013 een aantal verdere stappen plaats: stedenbouwkundig, verkeerskundig, financieel.

Voorts werden acties ondernomen om tot de verwerving van de benodigde gronden te komen. Dit heeft geleid tot een voorstel aan de gemeenteraad om de benodigde grondaankopen af te ronden, de uitvoering te vervolgen, een bestemmingsplan op te stellen en een inrichtingsplan te maken. De raad ondersteunde het voorstel *Centrumplan Marum* in zijn vergadering van 18 december 2013.

In de tijd gezien is uitgangspunt om tot een vlotte realisering van te komen. Nu de voorbereidingsstappen naar wens verlopen, wordt erop ingezet om de bewoners *kerstmis 2016* in de Nieuwe Hoorn te laten vieren. Teruggerekend moet er op redelijk korte termijn een nieuw bestemmingsplan zijn.

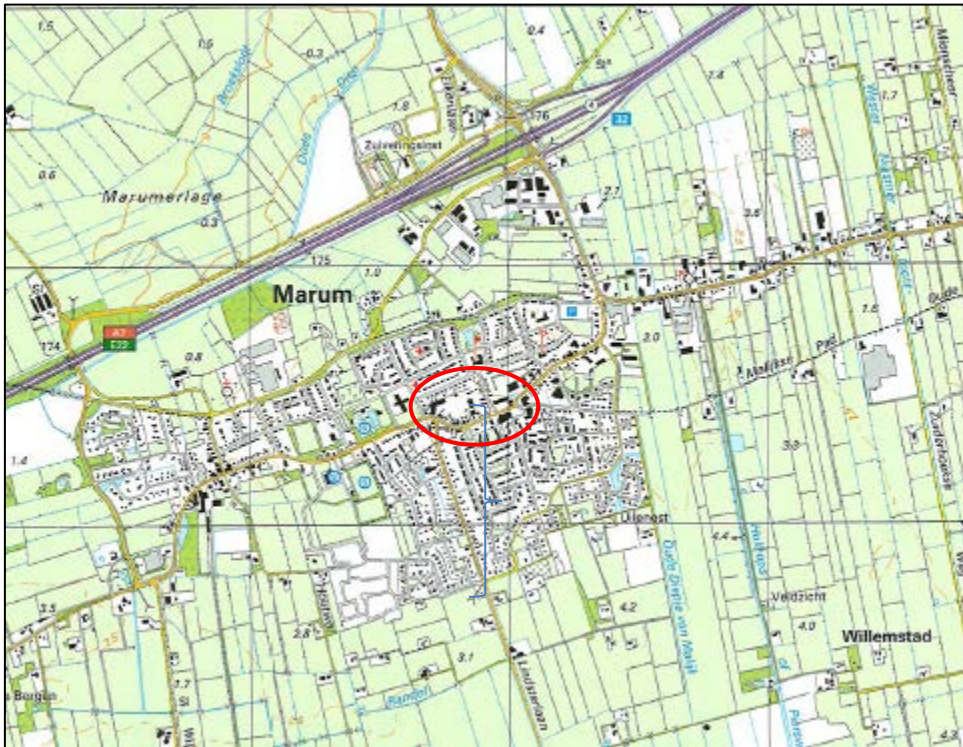
### **1. 3. Planvorming samen met betrokkenen**

De centrumontwikkeling wordt in nauwe samenwerking tussen de gemeente en de Zonnehuisgroep-Noord - ontwikkelaar van het nieuwe zorgcentrum - opgesteld. Daarnaast is ook de woningbouwcorporatie Wold & Waard, die de complexen met aanleunwoningen zal ontwikkelen, nauw betrokken bij de planvorming. Ook de betrokken projectontwikkelaar/investeerder is een belangrijke partner bij de planontwikkeling. Verder vindt regelmatig informatie en overleg met bewoners en ondernemers plaats.

### **1. 4. Bestemmingsplan en inrichtingsplan**

Voor de daadwerkelijke realisering is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dat wordt thans opgesteld met als onderlegger het centrumplan met de ruimtelijke visie daarin zoals die voor Marum is opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan wordt het concrete toetsings- en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt tevens het bestaande centrum betrokken. Dit vanwege een goede onderlinge afstemming, de nieuwe verkeersstructuur en de inzet om voor het totale openbare gebied herinrichtingsmaatregelen te treffen. Parallel aan het bestemmingsplan wordt namelijk een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Het inrichtingsplan heeft zowel betrekking op de herinrichting/reconstructie aan de oostzijde van de Raadhuisstraat, als op de westzijde van de Raadhuisstraat, inclusief de nieuwe verkeersstructuur.

De ligging van het plangebied voor het bestemmingsplan en ook voor het inrichtingsplan is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied (ondergrond topografische dienst)

## 1. 5. Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan bevat na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende hoofdstukken.

- In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 3 wordt de ruimtebehoefte in beeld gebracht: per functie wordt een programma van eisen weergegeven.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de visie die aan het plangebied ten grondslag ligt, zowel in ruimtelijke als in functionele zin.
- Onderwerp van hoofdstuk 5 zijn de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst.
- Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de gebruikte bestemmingen.
- In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 8 geeft een verantwoording van inspraak en overleg
- Hoofdstuk 9 gaat in op de raadvaststelling.

## 2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciale en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

### 2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020. De dorpskern van Marum wordt tot bebouwd gebied gerekend. Dat betekent dat het beleid voor dorpsgebieden van toepassing is. Dorpsfuncties moeten daarin worden opgenomen.

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte. De Omgevingsverordening is in 2011 en 2013 op onderdelen partieel gewijzigd.

### 2. 2. Gemeentelijk beleid

#### ***Woonvisie Marum (2010)***

Het huidige woonbeleid van de gemeente is opgenomen in de *Woonvisie Marum* (2010).

In de woonvisie wordt ingegaan op de te verwachten woningbehoefte, op het beleid voor de doelgroepen en daarnaast op het voorzieningenniveau en de wijze waarop de leefbaarheid in de verschillende kernen op peil kan worden gehouden. Belangrijke speerpunten in de *Woonvisie Marum* zijn:

- het versterken van het centrum van de hoofdkern Marum, een doelstelling die aansluit bij de al sinds het vorige woonplan (2002) in gang gezette ontwikkeling;
- het zorgen voor duurzaam woonmilieus;
- de woonkwaliteit in de dorpen verhogen en hun potentie optimaal benutten;
- nieuwbouw zoveel mogelijk in de vorm van levensloop geschikte woningen realiseren.

Daarnaast gelden er een aantal procesmatige doelstellingen:

- regionale samenwerking met de gemeenten in het Westerkwartier en met woningbouwcorporatie Wold & Waard;
- meer zeggenschap voor de woonconsumenten;
- opstellen van dorpsvisies;
- maken van prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie Wold & Waard.



In de woonvisie vormt de opwaardering van het centrum van Marum een belangrijk doel:

*“Het centrum krijgt in samenspraak met ondernemers, zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporatie een nieuwe impuls. Het gaat hierbij niet alleen om de hoeveelheid en soort winkels, maar ook om voldoende parkeergelegenheid, geschikte woningbouw en een compleet vernieuwend aanbod aan zorg- en welzijnsdiensten. Het centrum van Marum is leuk, gezellig en economisch functionerend.”*

Verder geeft de Woonvisie aan, dat de centrumkern Marum in aanmerking komt voor realisering van een woonzorgzone. De vervanging van het huidige woonzorgcentrum “De Hoorn” maakt dat mogelijk met een voor ouderen vriendelijke inrichting. Tevens kunnen aanvullende projecten voor zelfstandige wonende ouderen in het centrum gerealiseerd worden.

De Woonvisie kondigt een totaalvisie voor het centrum aan, waarin deze mogelijkheden nader bekeken worden. Deze visie is inmiddels tot stand gebracht.

De provincie Groningen heeft instemmend op de woonvisie gereageerd en wijst op het belang van de realisering van de bouw van seniorenwoningen.

In het *Centrumplan Marum* heeft deze uitwerking plaatsgevonden.

#### **Welstandsnota gemeente Marum (2013)**

De gemeente Marum heeft welstandsbeleid geformuleerd in de *Welstandsnota Marum* (2013). Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

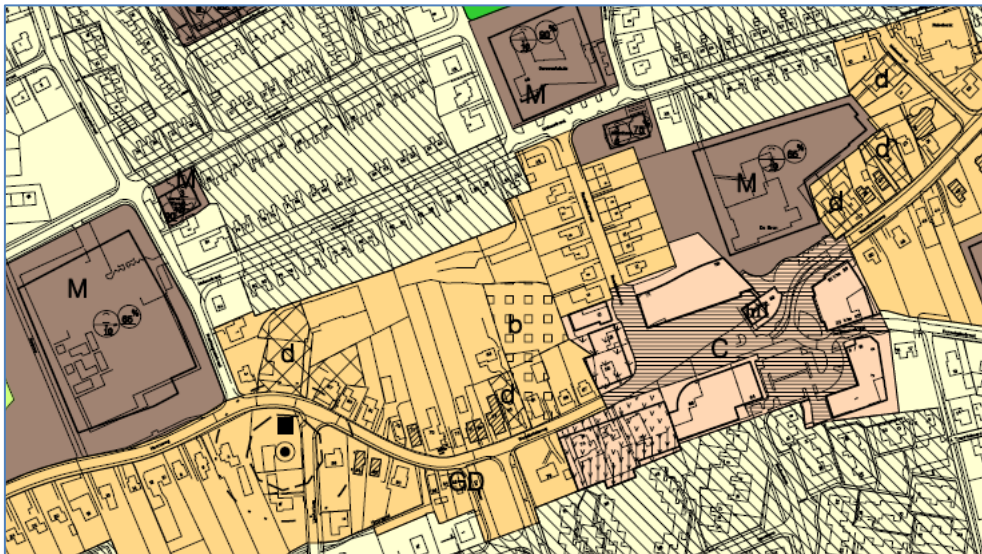
De raad heeft een proef uitgevoerd met het welstandsvrij verklaren van de gehele gemeente; deze proef wordt thans geëvalueerd en zal tot nieuw beleid aanleiding geven. Vast staat al wel, dat voor het centrumplan-gebied geen welstandseisen gelden.

#### **Bestemmingsplan Marum 2005**

De huidige planologische regeling voor het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Marum-2005. Dit plan heeft het karakter van een beheerplan, dat wil zeggen dat met name de aanwezige functies en de ruimtelijke bebouwingsstructuur uitgangspunt voor de regeling zijn. Een fragment van het huidige bestemmingsplan is in onderstaande figuur 2 opgenomen.

Daaruit blijkt dat het bestaande centrumgebied onder één (globale) bestemming ‘centrum’ is gebracht.

Het westelijk aangrenzende gebied, waar de ontwikkeling van het centrum is voorzien, heeft de bestemming “Gemengd gebied” waarbij een aantal aanwezige functies overeenkomstig de aanwezige situatie zijn bestemd. Duidelijk is dus dat deze bestemming is afgestemd op de bestaande situatie, wat voor de nu beoogde centrumontwikkeling de noodzaak tot een bestemmingsplanwijziging aangeeft.



WG	woongebied
C	centrumgebied
GD	gemengd gebied
B	bedrijven
M	maatschappelijke voorzieningen

Figuur 2. Huidige planologische regeling

### **3. PROGRAMMA AAN FUNCTIES**

Het programma voor dit plangebied vindt zijn basis in de volgende thema's.

#### **3. 1. Wonen/zorg**

##### 3.1.1. Afstemming Woonvisie Marum

Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor meerdere typen woningen. Algemeen vindt dit beleid zijn grondslag in de *Woonvisie Marum* (2010) en de daarop gebaseerde uitvoeringsprogramma's.

In de *Woonvisie Marum*, vastgesteld op 1 maart 2010, heeft de raad zijn woonbeleid voor de periode 2009-2015 vastgesteld. De woonvisie onderstreept het belang van de versterking van het centrum met de ontwikkeling van een woonzorgzone en de uitbreiding van seniorenwoningen. In hoofdstuk 2 is nader op de Woonvisie Marum ingegaan.

##### 3.1.2. Afstemming woningbouwprogrammering

In het huidige woonprogramma is binnen de beschikbare nieuwbouwruiimte 2009-2018, zoals die op grond van het provinciale beleid aan de gemeente is toebedeeld, ruimte geboden voor 490 woningen. Daarvan zijn 90 bestemd voor vervanging ten gevolge van sloop. Gemiddeld betekent dit 40 nieuwe woningen per jaar, inclusief vervangende woningbouw. Deze nieuwbouw is exclusief de vervanging van 79 intramurale plaatsen door zelfstandige woningen.

In het nieuwbouwprogramma, waarin ook de afstemming met andere planlocaties is gedaan, is een reservering gedaan voor de nieuwe woningen in het centrum. Daarbij wordt tevens de relatie gelegd met de totale nieuwbouw- en sloopopgave. Gelet ook op de Omgevingsverordening is in bijlage 1 bij deze toelichting het gemeentelijke woonprogramma naar de situatie van 1-1-2014 opgenomen.

De gemeente is inmiddels samen met de andere drie gemeenten in het Westerkwartier (Grootegast, Zuidhorn, Leek) bezig met een actueel regionaal woningmarktonderzoek. Op grond daarvan worden de woonvisies op elkaar afgestemd. Dit om tevens te voldoen aan de Omgevingsverordening Groningen. Het centrumplan wordt hierin ingebracht.

##### 3.1.3. Programma bestemmingsplan Centrum

Binnen het plangebied wordt voorzien in een gedifferentieerd aanbod aan woningen, met nadruk op woningen voor ouderen en wonen met zorg.

Daarnaast moet voor de realisering van het centrumplan een 13-tal woningen worden afgebroken. Eén en ander resulteert in het volgende woonprogramma in dit plangebied.

<b>Woningbouwprogramma bestemmingsplan Marum Centrum</b>			
Huur/koop	Woningtype:	Doelgroepen:	Locatie
<b>Sociale sector:</b>			
<u>Huur</u>			
16 huur	Grondgebonden (aanleunwoningen, rijen, levensloopbestendig)	Senioren, zorg nabij	noordwest zijde
24 huur	Niet-grondgebonden (appartementen)	Senioren, zorg nabij	noordzijde
<b>Marktsector:</b>			
<u>Koop</u>			
6 koop	Grondgebonden, nader te bepalen	Zorgbehoevenden, al dan niet met respijt- wonen	Wendtsteinweg
4 koop	Niet-grondgebonden (appartementen)	Doorstromers, senio- ren	Boven centrale blok
<b>Zorgwonen:</b>			
52-66 huur	Niet-zelfstandige zorg- woningen (intramuraal), aangevuld met wonen met zorg	Zorgbehoevenden (24 uurs zorg/ + deels thuiszorg)	Centrale blok (zorgcentrum)
50 toevoe- ging (+ 66 zorgwonen)			
-13 sloop	Vrijstaande woningen		Wendtsteinweg, Raadhuisstraat
<b>37 netto toe- voeging</b>			

#### 3.1.4. Woningbehoefte (huur)woningen

Afgezien van de beschikbare nieuwbouwruiimte, is ook het aspect van de woningbehoefte van belang

Wat betreft de woningbehoefte wordt volgens onderzoeken in het kader van het woonplan vooral belangstelling voorzien van ouderen die centrumgericht willen wonen, op korte afstand van zowel het zorgcentrum als overige voorzieningen. Naast de gemeente zien ook woningbouwcorporatie Wold & Waard en de Zonnehuisgroep Noord deze behoefte.

Gericht op de kern Marum en het bezit van de corporatie in Marum heeft Wold & Waard nader aangegeven op welke wijze de voorziene huurwoningen in de behoefte gaan voorzien. Zie onderstaand kader met samengevatte conclusies.

Woningbouwcorporatie Wold & Waard is een belangrijke partner voor de sociale huurwoningen. Zij verwacht op basis van provinciale onderzoeken (ABF-Research, 2013) een toenemende behoefte van de kant van 65-plussers. Het aantal zal tot 2025 (gelijk te stellen met de bestemmingsplanperiode) toenemen met circa 44%.

Dit resulteert in een theoretische behoefte aan huurwoningen van circa 165 woningen in Marum. Wold & Waard beschikt nu over 104 woningen die als seniorenwoning zijn gelabeld. Dit zou op een toename van circa 60 uitkomen.

Op de bestemmingsplanlocatie is daarvoor ruimte voor een 40-tal. Het overige 1/3 deel zal bij gebleken behoefte binnen de bestaande voorraad kunnen worden opgevangen (er zijn op dit moment in de kern 24 woningen voor seniorenwoningen geschikt, maar die zijn op dit moment niet als zodanig gelabeld; flexibiliteit is echter aanwezig).

Aangaande de actuele woonvraag constateert Wold & Waard dat voor zijn werkgebied (Westerkwartier) er 2.654 woningzoekenden zijn ingeschreven (januari 2014). Van dit aantal hebben er 324 woningzoekenden een voorkeur voor de kern Marum, waarbij er 120 (= 37%) zich actief als woningzoekenden manifesteren.

Door het selectieve zoeken kunnen de wachttijden bij woningtoewijzing sterk worden beïnvloed, reden waarom Wold & Waard de gemiddelde wachttijden over een periode van 5 jaar in de beschouwing neemt. Voor de woningzoekenden die dan Marum als voorkeurplaats hebben, is de gemiddelde wachttijd 2,4 jaar.

Wold & Waard constateert op basis van enerzijds de vraagsituatie (vanwege de demografische ontwikkelingen, de woonvraag van ouderen en het scheiden van wonen en zorg) en anderzijds de aanbodsituatie (aantal en opbouw van de huidige voorraad), dat de realisatie van het aantal huurwoningen gewenst is. Hierbij is het monitoren van de effecten van de woningvraag van groot belang, evenals een gefaseerde realisatie.

Gelet daarop wordt ingezet op:

- Een aanbod van 24 huurwoningen/appartementen in de directe nabijheid van het zorgcentrum, waarin (op termijn) tevens mensen met een indicatie ZZP 3 kunnen wonen (ZZP = zorgwaarte-pakket).
- Een aanbod van 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen, in de nabijheid van het zorgcentrum, waarin senioren zelfstandig wonen, eventueel met lichte zorg (ZZP 1 en 2).

Concluderend kan gesteld worden dat het woningaanbod vooral in de sociale huursector aansluit bij de geconstateerde behoefte.

Bron: Woningmarktgegevens Wold & Waard en gemeente Marum.

### 3.1.5. Woningbehoefte (zorg)woningen

Daarnaast vindt door het proces van scheiden van wonen en zorg een verschuiving plaats van het intramuraal naar het extramuraal wonen<sup>1)</sup>. Dat betekent dat de vervanging van het zorgcentrum niet alleen in de vorm van intramuraal wonen plaatsvindt maar ook door zelfstandige (aanleun)woningen.

<sup>1)</sup> Intramuraal: wonen/zorg binnen een instelling; extramuraal: buiten een instelling.

Zo heeft het huidige zorgcentrum De Hoorn een capaciteit die met 79 plaatsen hoger ligt dan het toekomstige centrum dat met 52 eenheden veel meer het karakter heeft van een verpleeghuis (dit aantal is ter wille van de flexibiliteit nog deels te splitsen waardoor er maximaal 64-66 eenheden kunnen worden geboden).

De Zonnehuisgroep-Noord, die het zorgcentrum gaat ontwikkelen, heeft nader aangegeven op welke wijze de voorziene zorgwoningen in de behoefte gaan voorzien. Zie onderstaand kader met samengevatte conclusies.

De Zonnehuisgroep-Noord heeft ten behoeve van de realisering van De Hoorn een toekomst beeld geschetst. Daarbij is de bevolkingsontwikkeling weergegeven en is daarin de ontwikkeling van verschillende groepen ouderen onderzocht.

Overeenkomstig het algemene beeld neemt het aandeel van senioren ten opzichte van de totale bevolking van Marum fors toe. De groep 75-plussers, de traditionele bewoners van verpleeg- en verzorgingshuizen, verdubbelt in de periode tot 2040.

Tegelijk constateert de Zonnehuisgroep dat rekening moet worden gehouden met de effecten van deze toename en van het rijksbeleid.

Dit gelet op de doelstelling om de AWBZ te beperken tot een 'romp-AWBZ'. De Zonnehuisgroep bedoelt hiermee dat de mensen met een lichte zorgbehoefte (ZZP-categorieën 1, 2, 3) niet meer een indicatie voor een intramuraal verblijf (een verblijf in een instelling) krijgen; (dit met uitzondering echter van bestaande situaties).

Zelfs bij een behoudende voorspelling in vergelijking met landelijke prognoses wordt een forse toename van de doelgroep in Marum verwacht. Dit temeer omdat er binnen de gemeente geen andere vergelijkbare aanbieders zijn.

Naast de vraagsituatie, heeft de Zonnehuisgroep het aanbod in Marum vergeleken met dat in de regio. Tevens is in het aanbod de situatie van het verdere scheiden van wonen-zorg betrokken, in het bijzonder de huisvesting van mensen met een zwaardere zorgindicatie. Daaruit komt de wenselijkheid naar voren van de vervanging en vernieuwing van het huidige zorgcentrum.

Zonnehuisgroep zal tot een gefaseerde uitvoering komen, onder afstemming met de eerder genoemde plannen van Wold & Waard.

Gelet daarop wordt ingezet op een gefaseerde uitvoering en wel als volgt:

2017:

- Een aanbod van 32 zorgwoningen/intramuraal.
- Een aanbod van 20 zorgwoningen/scheiden van wonen en zorg.

2025:

- Een aanbod van in totaal 64-66 eenheden ingeval van splitsing van enkele grote appartementen naar kleinere studio's.

Concluderend kan gesteld worden dat met het woningaanbod in de zorgsector op adequate wijze invulling wordt gegeven aan de ontwikkelingen als gevolg van het scheiden van wonen/zorg.

Het bestemmingsplan speelt in op de gefaseerde situatie, legt niet de afzonderlijke woningtypen vast, maar biedt wel ruimte voor het eindbeeld (= binnen bestemmingsplanperiode: 2025).

Bron: Businesscase Zonnehuis Hoorn, 20130504.

### 3.1.6. Afstemming Omgevingsverordening 2013

In de herziening van de Omgevingsverordening (2013) is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende deel uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, geldt eveneens een afstemming met de regionale afspraken dan wel – bij het ontbreken daarvan – de vastgestelde nieuwbouwruiimte.

Tussen de provincie Groningen en de gemeente Marum zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwruiimte 2009-2018, mede gebaseerd de *Woonvisie Marum (2010)*. De voorliggende plancapaciteit past daarbinnen. Zie voor een totaaloverzicht bijlage 1 bij deze toelichting, die in ruimer verband de verantwoording bevat. Wat betreft de zorgeenheden wordt opgemerkt dat het hier gaat om een vervanging van het huidige zorgcentrum De Hoon; bovendien betreft het niet-zelfstandige woningen die geen deel uitmaken van de woningvoorraad.

Daarbij hanteert de gemeente Marum voor de ontwikkeling in de woningvoorraad een monitoringssysteem aan de hand van de CBS-woningstatistiek. Deze gegevens worden ook vertaald naar bestemmingsplannen. Op die manier wordt de beschikbare (rest)capaciteit per bestemmingsplan periodiek gemotiveerd, mede in relatie tot het algehele woonprogramma voor de gemeente.

De provincie Groningen (Afdeling Ruimte en Samenleving) heeft in haar overlegreactie (24-03-2014) aangegeven dat het maximum aantal woningen, dat het bestemmingsplan toestaat, in de planregels/verbeelding moet worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangevuld.

Meer in het bijzonder ziet de regeling er nu als volgt uit:

*Bestemming Centrum:*

De woonruimtes in het hoofdgebouw van de Zonnehuisgroep worden óf als niet niet-zelfstandige woonruimtes aangemerkt, dan wel ze vallen onder de uitzonderingsbepaling van de Omgevingsverordening (artikel 4.7.3.). Daarin wordt voor nieuwbouw ten behoeve van ouderen en/of gehandicapten ter vervanging van niet-zelfstandige woonruimte voor deze doelgroep een uitzondering gemaakt op het algemene principe dat deze binnen de overeengekomen nieuwbouwruiimte moeten vallen.

Een uitzondering binnen de bestemming Centrum geldt alleen een viertal zelfstandige koopwoningen die in de bovenste bouwlaag worden gebouwd.

**Bestemming Wonen**

Het betreft hier de te bouwen huurwoningen van Wold en Waard. Er wordt rekening gehouden met 16 te bouwen woningen. Het bouwvlak vermeldt dit maximale aantal

**Bestemming Wonen-Woongebouw**

Het betreft hier de te bouwen huurwoningen in de vorm van appartementen van Wold en Waard. Er wordt rekening gehouden met een 24-tal te bouwen woningen. Het bouwvlak vermeldt dit aantal.

**Ten slotte**

Voor zover de bestemming Wonen en Centrum betrekking heeft op aanwezige situaties, wordt van het bestaande aantal woningen uitgegaan.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de gemeenten in het Westerkwartier bezig zijn om voor 1-1-2015 tot een gemeenschappelijke regionale woonvisie te komen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de Omgevingsverordening Groningen.

**3. 2. Detailhandel**

In het bestemmingsplan wordt naast wonen en zorg voorzien in de bouw van circa 2700m<sup>2</sup> voor nieuwe commerciële ruimten. Deze nieuwbouw moet de centrumfunctie van Marum – zowel voor de kern zelf, als voor de omgeving - versterken. Er wordt ingezet op de bouw van een supermarkt, maar daarnaast zijn ook andere commerciële ruimtes mogelijk.

Met name het DPO ( *Actualisatie DPO Marum, MKB-Reva, Apeldoorn, mei 2010*) geeft een belangrijke basis voor het projecteren van de winkelvoorzieningen in het centrum. Het MKB-Reva komt in het DPO tot de volgende conclusies:

- er zijn uitbreidingsmogelijkheden voor het winkelaanbod in Marum;
- in de foodsector worden deze op circa 300 m<sup>2</sup> geraamd. Deze is niet aan een specifieke branche toe te wijzen;
- in de non-foodsector liggen ruimere mogelijkheden, maar dan in niet-centrumgerelateerde functies (wonen, doe het zelf);
- hoewel de uitbreidingsmogelijkheden op het eerste gezicht beperkt zijn, kan bij een optimale kooporiëntatie een verdere uitbreiding in de food en non-foodsector mogelijk zijn. Deze uitbreidingsruimte wordt reëel als deze een aanvulling op het bestaande winkelgebied vormt. Het DPO wijst daarbij op de mogelijkheid voor een derde supermarkt, op ontbrekende winkelbranches op het vlak van dagelijkse boodschappen én op een ruimer aanbod op het gebied van kleding en schoeisel. Ook voor (dag)horeca, die nu nog zwak is ontwikkeld, ziet het DPO kansen;
- met het oog daarop heeft MKB/Reva in het DPO een berekening gemaakt in geval van een nieuwe ontwikkeling en profilering van de centrumfunctie van Marum (zie ook bijlage 2);
- dat kan door de sterke kanten van het centrum van Marum te versterken: het compacte karakter ervan en parkeren vlakbij centrumvoorzieningen.



Concluderend kan uit het DPO worden opgemaakt, dat juist bij een verbetering van het centrum van Marum, het behoud van het compacte en levendige karakter en het zorgen van goede parkeervoorzieningen er ontwikkelingsruimte in zowel de food als de non-food worden gezien.

Op basis hiervan zijn in de periode aansluitend op het DPO plannen gestart om de sterke kanten het centrum te verbreden en te versterken en de parkeervoorzieningen uit te breiden. Bovendien wordt het karakter van het dorpscentrum versterkt: ten behoeve daarvan wordt een inrichtingsplan voor het hele centrum gemaakt waarin een gemeenschappelijke identiteit en een dorpskarakter leidend zijn voor de uitwerking.

Op basis daarvan is de inzet om in dit bestemmingsplan ruimte te bieden voor de ontwikkelingsruimte die het DPO ziet.

### **3. 3. Maatschappelijke voorzieningen**

Verder wordt in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen.

Het gaat om de reservering van ruimte voor een nieuwe bibliotheek (thans gevestigd aan Molenstraat) en voor maatschappelijke functies die nu in het MFC "Marheem" (aan de Schoolstraat) zijn gevestigd. Beide voorzieningen vragen om een kwalitatieve verbetering. Een nieuwe bibliotheekvestiging past binnen de toekomstvisie op het bibliotheekwerk, terwijl van een concentratie van basisvoorzieningen tevens een meerwaarde op de kwaliteit en op een doelmatig gebruik wordt verwacht.

Voorts is de protestants-christelijke basisschool "De Bron" opgenomen in het plangebied. Volgens het *Integraal Onderwijshuisvestingsplan* houdt CBS "De Bron" de komende jaren een belangrijke functie in het basisonderwijs. Zoals blijkt uit de *Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Westerkwartier 2013* wordt voor de komende 10 jaar slechts in een geringe daling van het leerlingenaantal voorzien (circa 5%). Door ontwikkelingen in het basisonderwijs kan een extra ruimtebehoefte gewenst zijn.

Bovendien moet door de voorziene aanleg van de nieuwe ontsluiting een - weliswaar klein - bouwdeel worden gesloopt. Aan de oostzijde is voldoende ruimte voor compensatie en uitbreiding.

Op basis hiervan is de inzet om in het bestemmingsplan vervangende ruimte te reserveren voor maatschappelijke voorzieningen van het dorp en ontwikkelingsruimte voor de basisschool.

### **3. 4. Verkeer en parkeren**

#### **3.4.1. Verkeersstructuur**

Vanuit de visie op de uitbreiding van het centrum is de aanleg van een nieuwe ontsluitingsstructuur gewenst.

Deze is opgenomen in de gewenste, toekomstige structuur. Deze is op zijn verkeerstechnische aspecten nader onderzocht in het *Verkeerskundig onderzoek centrumplan Marum*<sup>2)</sup>; (Bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat met name op de Wendtsteinweg verkeersproblemen optreden. De Wendtsteinweg is een 30 km/h-wegen binnen de bebouwde kom van Marum en heeft, naast een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het centrum, ook een functie voor doorgaand verkeer. Door deze dubbele functie treden in het centrum verkeersproblemen op. Deze problematiek komt naar voren uit diverse onderzoeken die uitgevoerd zijn naar doorgaand verkeer en oversteekbaarheid in het centrum en vastgelegd zijn in het verkeerskundig onderzoek. Daarnaast ligt de verkeersintensiteit op de Wendtsteinweg aan de bovenkant van de acceptabele marge voor dergelijke wegen. De wens bestaat daarom om het doorgaand verkeer los te koppelen van het verblijfsgebied in het centrum. De beoogde bypass aan de noordzijde van het centrum voorziet hierin.

Met de nieuwe ontsluitingsweg (by pass) wordt gezorgd voor een scheiding tussen het verkeer dat echt in het centrum moet zijn en het verkeer dat er geen herkomst of bestemming heeft.

De bypass heeft daarnaast een belangrijke ontsluitingsfunctie voor in dit bestemmingsplan nieuw mogelijk te maken functies. De bypass krijgt een maximumsnelheid van 30 km/h en sluit aan de west- en oostzijde aan op de Wendtsteinweg. Omdat de bypass de Raadhuisstraat kruist, ontstaat hier een nieuw kruispunt. In de nieuwe situatie zal de bypass circa 2.600-3.100 mvt/etmaal afwikkelen. Door het centrum van Marum blijven dan 2.500-3.000 mvt/etmaal via de Wendtsteinweg rijden. Een dergelijke intensiteit past beter bij een centrumgebied en bevordert de leefbaarheid en oversteekbaarheid. De verkeersstromen van het bestemmingsverkeer en het doorgaand verkeer worden op deze manier ontkoppeld.

De nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden hoofdzakelijk via de bypass ontsloten. Ook diverse nieuwe parkeerterreinen krijgen een ontsluiting via deze nieuwe ontsluitingsweg. Deze vervult daarom, naast het ontlasten van het centrumgebied, ook een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwe functies.

#### *Langzaam verkeer*

Binnen een 30 km/h-gebied wordt langzaam verkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Gezien de intensiteiten op de Wendtsteinweg en de bypass levert dit geen knelpunten op ten aanzien van verkeersveiligheid. De bypass zorgt er bovendien voor dat bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer worden gescheiden, waardoor de verkeersintensiteit op de Wendtsteinweg afneemt en er meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer. Ook de oversteekbaarheid in het centrumgebied verbetert.

Het verkeersonderzoek sluit af met conclusies en gewenste maatregelen aan de hand van de volgende punten:

- Welke inrichtingsmaatregelen zijn dan nodig?

---

<sup>2)</sup> Verkeerskundig onderzoek centrumplan Marum, definitief, Goudappel Coffeng, rapport 26-03-2013.

Het gebruik is vooral afhankelijk van de inrichting. Vooral de aansluitpunten en kruisingen zijn belangrijk. In aansluiting op het verkeersonderzoek zal de gemeente hier in het Inrichtingsplan Marum-Centrum uitvoerig aandacht aan besteden.

- Welke geluidszones moeten worden aangehouden?  
Het verkeersonderzoek gaat in op de akoestische gevolgen van de nieuwe wegaanleg. In aansluiting op het verkeersonderzoek wordt een akoestisch onderzoek gedaan, dat hierop antwoord geeft en vermeldt welke maatregelen gewenst zijn (zie ook hoofdstuk 5.5.).

### 3.4.2. Parkeren en parkeerbalans

In het bestemmingsplan worden diverse nieuwe functies mogelijk gemaakt. Deze functies hebben een parkeerbehoefte. Op basis van landelijke kencijfers<sup>3)</sup> is ten behoeve van de nieuwe functies een parkeerbalans opgesteld (bijlage 3). Daarin worden parkeervraag en parkeeraanbod binnen een bepaald gebied berekend. Tevens is gekeken naar situaties waar gecombineerd parkeergebruik mogelijk is. Bij het opstellen van de parkeerbalans is tevens gekeken naar de voorzieningen en bedrijven in de omgeving. Op grond van de maatgevende intensiteit worden ten minste 132 parkeerplaatsen nodig geacht. In het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte te realiseren.

Opgemerkt wordt dat in de berekening van de parkeerbalans is uitgegaan van een minimale parkeerbehoefte. Dat is ook mogelijk vanwege de situatie in het plangebied: de huidige situatie kent geen echt hoge parkeerdruk, met uitzondering van enkele piekmomenten. Bovendien gelden voor enkele voorziene functies, zoals niet-zelfstandige zorgwoningen, dat van een lage parkeerbehoefte kan worden uitgegaan. Ook voor voorzieningen als de bibliotheek bestaat veelal gecombineerd gebruik (samen met winkelen of de kinderen naar school brengen).

Binnen het plangebied is rekening gehouden met de resultaten van de parkeerbalans; er wordt rekening gehouden met een 150-tal parkeerplaatsen. De ruimtelijke visie bevat een reservering van meerdere locaties met de volgende (globaal aangegeven) aantallen parkeerplaatsen:

- westzijde centrale blok, zuidzijde nieuwe weg: circa 86 parkeerplaatsen;
- noordzijde nieuwe weg, circa 56;
- zuidwestzijde, circa 8;
- noordoostzijde nieuwe weg, circa 22.

Daarnaast wordt bij de inrichting van het gebied nabij CBS De Bron nog een aantal parkeerplaatsen (8-10) gereserveerd.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat parallel aan dit bestemmingsplan zal worden opgesteld, zal het parkeren nader worden ingevuld.

---

<sup>3)</sup> CROW, 2012, publicatie 317.

## 4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VISIE OP HET CENTRUM

### 4. 1. De centrumfunctie van Marum

De hoofdkern Marum vervult een centrumfunctie binnen de gemeente en de regio. Het is wenselijk dat in tijden van bevolkingskrimp, deregulering van maatschappelijke taken naar de gemeenten en een economisch gematigd perspectief die centrumfunctie versterkt wordt.

De gedachte voor vernieuwing en verbetering komt niet voort uit onvrede over de huidige situatie, maar is vooral gebaseerd op de ambitie om de aantrekkingskracht en het aanbod aan winkel- en overige voorzieningen te vergroten.

De planvorming voor het centrum van Marum, die reeds meer dan drie jaar loopt en die nu zijn beslag in dit bestemmingsplan krijgt, is dan ook gebaseerd op de volgende doelen:

- Versterking van de functie van Marum als lokaal en streekcentrum.
- Behoud en versterking van een compact centrum met een dorpsidentiteit en een passende stedenbouwkundige opzet, ondersteund door een inrichting van de openbare ruimte die past bij de dorpsidentiteit.
- Het op goede wijze inpassen van het nieuwe zorgcentrum De Hoorn.
- Het bieden van extra mogelijkheden voor 'centrum gericht wonen' (seniorenwoningen) in het centrumgebied.
- Een verkeersstructuur gericht op een goede afwikkeling van doorgaand verkeer (inclusief openbaar vervoer) en de aanleg van een nieuwe ontsluiting (by pass).
- Het zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op korte tot zeer korte afstand van de winkels en maatschappelijke voorzieningen.
- Het verhogen van de inrichting van het centrum door passende inrichtingsmaatregelen die zowel voor het bestaande als het nieuwe centrum gelden met een optimale verblijfsfunctie in het centrum zelf. Dit om het centrum meer sfeer en gezelligheid te geven.

## 4. 2. De ruimtelijke visie op het centrum

Voor de ontwikkeling van het centrum is een ruimtelijke visie opgesteld. Daarbij is het programma van het vorige hoofdstuk gebruikt. De aldus opgestelde visie kent de volgende achtergrond en uitgangspunten.

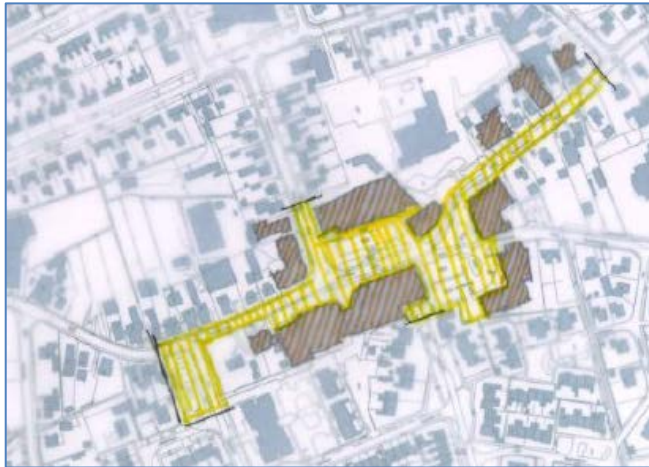
Het centrum en het plangebied zijn op onderstaande luchtfoto weergegeven.



*Figuur 4. Luchtfoto plangebied en omgeving, 2013, met globale ligging plangebied.*

### 4.2.1. Uitgangssituatie

Geconstateerd is dat zich binnen het centrum van Marum de afgelopen jaren de nodige veranderingen hebben voorgedaan. Het deel van de oorspronkelijke lintstructuur is getransformeerd naar een stedenbouwkundig patroon met bouwblokken rond een tweetal pleinen. Het betreft hier veelal bebouwing in drie bouwlagen waarbij op de onderste bouwlaag winkels en andere centrumvoorzieningen zijn gerealiseerd en bovenwoningen op de verdiepingslagen.



*Figuur 5. Het huidige centrumgebied*

Wat betreft het historisch perspectief heeft Marum zich in de loop der eeuwen ontwikkeld langs de oude weg van Friesland naar Groningen. Op de kaart van 1925 (figuur 6) is te zien dat langs deze weg verschillende bebouwingsconcentraties lagen: het eigenlijke Marum met de kerk aan de westzijde van het huidige dorp, het huidige centrum (met cirkel aangegeven) en de Kruisweg.

In de 20<sup>ste</sup> eeuw heeft het dorp zich verder met planmatige locaties ontwikkeld en zijn de verschillende bebouwingsconcentraties aaneengegroeid.



*Figuur 6. Marum rond 1925*

Uit verkeersonderzoek is het belang van de Wendtsteinweg als doorgaande verbinding gebleken en dat een eventuele kortsluiting Wendtsteinweg - Noorderingweg niet zal leiden tot een duidelijke afname van het verkeer op de Wendtsteinweg. Geconstateerd is dat het aandeel doorgaand verkeer ongeveer 20% bedraagt. De Wendtsteinweg blijft dus een substantiële hoeveelheid verkeer verwerken.

Tevens constateert de visie een aanzienlijke parkeerdruk, die in combinatie met laden en lossen, schoolgaande kinderen e.d. tot onveilige situaties leidt.



#### 4.2.2. Plangebied, visievorming en planproces

Voor een te versterken centrumgebied is tijdens het proces van planvorming het gebied aan de westzijde van het huidige centrum onder de loep genomen. Ook zijn locaties in de nabijheid van het centrum in beeld gebracht. Verder zijn de onder te brengen functies uitvoerig besproken.

De aanleg van een extra ontsluiting (de zo genoemde 'by pass') wordt als een belangrijke sleutel gezien voor een verbetering van de bereikbaarheid en veiligheid van het centrumgebied.

Uiteindelijk zijn keuzes gedaan in de omvang van het plangebied en te huisvesten functies. Belangrijk daarbij zijn de gewenste concentratie van winkelfuncties en maatschappelijke voorzieningen, alsmede de nieuwbouw die de Zonnehuisgroep-Noord en de woningbouwcorporatie Wold & Waard in het centrum willen gaan realiseren. Voor een meer uitgebreide beschrijving van het planproces wordt verwezen naar het centrumplan Marum.



*Figuur 7. Onderzoeksgebied uitbreiding centrumfuncties*

#### 4.2.3. Locatie-aspecten en ontwerp

##### *Planvorming*

Het stedenbouwkundige ontwerp, basis voor dit bestemmingsplan, is ontwikkeld met:

- inbreng vanuit een intensieve burgerparticipatie;
- deelname van zonnehuisgroep-Noord en woningbouwcorporatie Wold en Waard;
- keuzes aangaande de gewenste stedenbouwkundige structuur.

##### *Verkeersstructuur*

Aanleg van een nieuwe ontsluiting (by pass) vormt in de visie een goed en noodzakelijk middel om:

- de hoeveelheid verkeer in het centrumgebied tot een aanvaardbaar niveau terug te dringen en te verdelen over twee wegen;

- de functie die het openbare gebied in het centrum moet hebben als aantrekkelijke verblijfsruimte, daadwerkelijk gestalte geven.

Tijdens de visievorming is aan de orde geweest of de nieuwe ontsluitingsweg tot aan de Molenstraat zou moeten worden doorgetrokken, dan wel bij PC De Bron zou moeten afbuigen naar de Wendtsteinweg. Voor deze laatste optie is gekozen en wel vanwege:

- de onwenselijkheid van openlegging van de hier gelegen achterterreinen;
- het niet kunnen benutten van een dergelijke weg voor naastgelegen functies;
- de onlogische en onduidelijke beweging die het verkeer zou moeten maken bij de aansluiting met de Molenstraat/Wendtsteinweg.

#### *Stedenbouwkundige hoofdstructuur*

De op basis van het gewenste programma en de gewenste verkeerstructuur ontworpen stedenbouwkundige hoofdstructuur is in figuur 8 weergegeven.



*Figuur 8. Gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur*

Deze stedenbouwkundige hoofdstructuur vormt de basis voor dit bestemmingsplan en voor de verdere uitwerking in bouwkundige ontwerpen.



## 5. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

### 5. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### 5.1.1. Gebiedsbescherming

##### \* *Toetsingskader en beleid*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

##### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig. Het dichtstbijzijnde EHS gebied wordt gevormd door het terrein van de Coendersborch dat op circa 2 km afstand ligt. Daarnaast liggen op ten minste eenzelfde afstand EHS-gebieden aan de noordzijde van de A7.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

#### 5.1.2. Soortbescherming

##### \* *Toetsingskader en beleid*

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd.

Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het plangebied vinden een aantal fysieke ingrepen plaats, zoals sloop en nieuwbouw. Met het oog daarop is ecologisch onderzoek naar beschermde soorten gehouden<sup>4)</sup>.

Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

1. Zwaar beschermde nesten van de Huismus en de Gierzwaluw zijn nagenoeg zeker in het plangebied aanwezig, maar daarvoor dient in het broedseizoen nader onderzoek te worden gehouden. Indien nesten worden aangetroffen, dient ontheffing bij het Ministerie van Economische Zaken te worden aangevraagd met mitigerende maatregelen.
2. Bijna alle gebouwen en huizen zijn geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen (zwaar beschermde soort). Nader onderzoek is noodzakelijk en afhankelijk daarvan moet ontheffing bij het Ministerie van Economische zaken te worden aangevraagd met mitigerende maatregelen.
3. Verblijfplaatsen met matig zwaar beschermde Steenmarter kunnen in enkele gebouwen niet geheel worden uitgesloten.
4. Bij het slopen van gebouwen, het kappen van bomen en het verwijderen van opgaande vegetatie kunnen nesten van algemene broedvogels verstoord worden. Daarom dienen dergelijke werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.
5. De aanwezigheid van licht beschermde soorten zal niet leiden tot het vernietigen van hele populaties en de gunstige staat van instandhouding is daarmee niet in het geding.

Naar aanleiding van deze resultaten heeft de gemeente Marum vervolgonderzoek laten doen naar de aanwezigheid van vogels en vleermuizen in bomen<sup>5)</sup>. Uit dit onderzoek is gebleken dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dieren bevinden die door de voorgenomen kapwerkzaamheden wezenlijk worden beïnvloed. Weliswaar verdwijnt een klein deel geschikt leefgebied voor broedvogels maar in de omgeving is ruim voldoende alternatieven voorhanden.

Verder is ruim voor het broedseizoen begonnen met kappen en verwijderen van beplanting die bij de centrumontwikkeling niet te handhaven is.

Vervolgens wordt in de periode april –september 2014 nader onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en steenmarters, alsmede nestlocaties in gebouwen van mussen/gierzwaluwen. Zo nodig worden maatregelen genomen. Bij de planontwikkeling wordt de algemene zorgplicht nageleefd. Met inachtnaam van de hiervoor genoemde maatregelen wordt het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar geacht.

<sup>4)</sup> Toetsing Flora- en faunawet voor een nieuw centrumplan te Marum, Buro Bakker, Adviesbureau voor ecologie BV, Assen, 2014.

<sup>5)</sup> Bomeninspectie ten behoeve van kapwerkzaamheden "Centrumplan Marum", Dille rop, Natuuronderzoek en ecologische advisering, Schildwolde, 2014.

## 5. 2. Cultuurhistorie

### \* *Toetsingskader en beleid*

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

### \* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het plangebied ligt rond de oorspronkelijke doorgaande as waarlangs zich het dorp heeft ontwikkeld. Rond de oude doorgaande weg tussen Friesland en Groningen hebben zich enkele bebouwingsconcentraties ontwikkeld. In de loop der jaren heeft de bebouwing zich verdicht en zijn er planmatige ontwikkelingen aan weerszijden gerealiseerd.

Reeds met de totstandkoming van het huidige centrum is de aanwezige structuur aangepast en afgestemd op de functie als winkelcentrum. Daardoor is de schaal van gebied anders geworden dan de overige bebouwing langs het doorgaande lint en is de bebouwing afgestemd op de functie van winkelcentrum.

Bij het plangebied zelf is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden: het dorp is niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht en er komen evenmin beschermde monumenten in het plangebied voor. Ook zijn er geen monumentale bomen aanwezig.

Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat vanuit het onderwerp 'cultuurhistorie' het bestemmingsplan geen bezwaren ontmoet.

## 5. 3. Archeologie

### \* *Toetsingskader en beleid*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

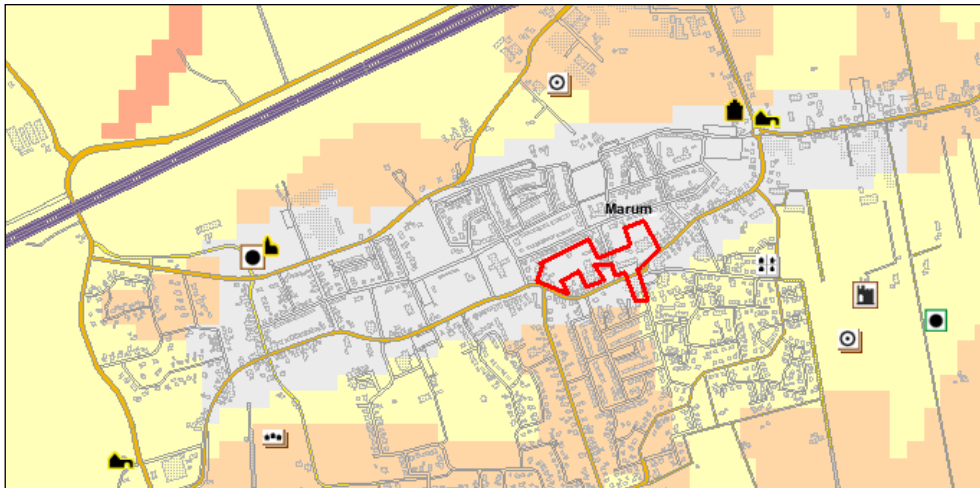
De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daarnaast hebben de gemeenten in het Westerkwartier een nieuw archeologiebeleid in voorbereiding. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia*, Amersfoort, 28-03-2013).

Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Vaststelling wordt in het voorjaar 2014 verwacht.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen of nabij het plangebied komen geen archeologische monumenten voor, noch geregistreerde gebieden met hoge archeologische waarden.

Zie ook onderstaande figuur. De gebieden met verwachtingswaarden liggen op afstand.

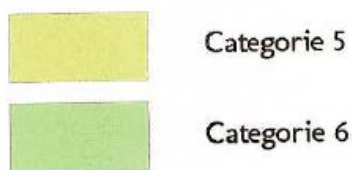


Figuur 9. Fragment AMK

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Marum laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde volgens de archeologische beleidskaart (in voorbereiding).

Het plangebied voor het nieuw te ontwikkelen centrum valt in de hiervoor aangegeven categorie 6.

Ook het bestaande centrum valt hoofdzakelijk in categorie 6 met uitzondering van een bestaand winkelblok aan de zuidzijde van de Dorpshuisstraat. Binnen gebieden met de aanduiding categorie 6 waarvoor archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is ingeval van omgevingsvergunningen voor de bouw met een grotere oppervlakte dan 5000 m<sup>2</sup>. Dat is met dit plangebied niet het geval. De afzonderlijke nieuwbouw-blokken blijven onder deze grens.



Figuur 10. Fragment Archeologische verwachtingskaart Westerkwartier (Vestigia Amersfoort, december 2012) met globale ligging plangebied

#### 5. 4. Water

##### \* Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen.

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. De *Wet op de Waterhuishouding* is met ingang van 22 december 2009 door de *Waterwet* vervangen.

Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de functiekaart 'water' heeft het gebied rond Marum de gebruiksfunctie 'landbouw'. Deze typeering is gebaseerd op de aanwezige situatie.

Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin aandacht voor zowel de stedelijke als de landelijke situaties. In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Notitie Stedelijk Water (2006)*.

Volgens de *Kaderrichtlijn Water (KRW)* moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscidders).

\* *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Notitie Stedelijk Water (2006)*. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging.

Bij uitbreidingsplannen van < 10 ha geldt als vuistregel dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk is aan 10% van de toename van het verhard oppervlak. Op basis daarvan kan vervolgens de hoeveelheid waterberging in vierkante meters wateroppervlak worden vastgelegd. Daarbij dient de oppervlakte aan te dempen watergangen in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om het centrumgebied te vergroten met voorzieningen, wonen en zorg. Daarnaast wordt een nieuwe verkeersstructuur aangelegd en wordt voorzien in de aanleg van parkeerruimtes. Voorts worden een klein aantal watergangen gedempt. Daar staat tegenover dat een dertiental panden met bijgebouwen c.a. in de nieuwe opzet niet zijn te handhaven

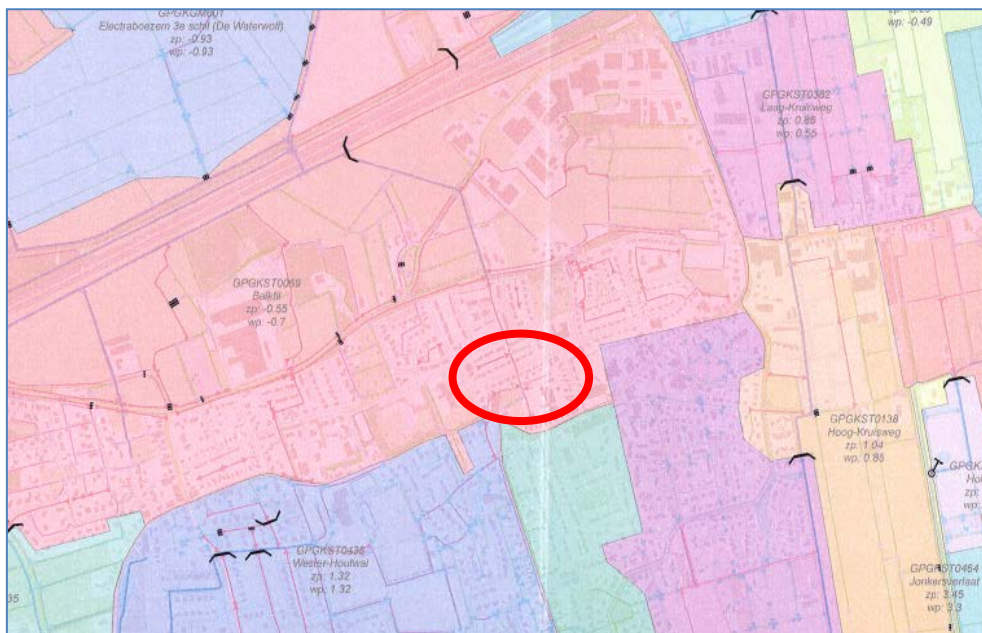
Per saldo resulteert dat in de volgende globale berekening:

<b>Berekening waterberging</b>	
toename verhard oppervlak	Nieuwbouw, aanleg wegenstructuur, parkeren
afname verhard oppervlak	Slopen 13 woningen, bijgebouwen
<b>saldo toename verharding:</b>	13.110 m <sup>2</sup>
daarvan te compenseren, 10% vuistregel	1.311 m <sup>2</sup>
totaal te dempen wateroppervlak	360 m <sup>2</sup>
daarvan te compenseren:	260 m <sup>2</sup>
<b>saldo toename watercompensatie als open water</b>	1.571 m <sup>2</sup> (1.311 m <sup>2</sup> + 260 m <sup>2</sup> )
Ingeval maatregelen aquaflow	1.034 m <sup>2</sup> aan open water en overige via systeem aquaflow

Bij het creëren van de benodigde berging onderscheidt het waterschap een driedeling die achtereenvolgens moet worden doorlopen:

1. de waterberging wordt binnen hetzelfde plangebied gerealiseerd;
2. de waterberging wordt binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd;
3. de waterberging wordt in een aanliggend, benedenstrooms peilgebied gerealiseerd.

Uit de navolgende figuur 11 blijkt dat het plangebied in noordelijke richting afwatert en in hoofdzaak in één peilgebied ligt.



Figuur 11. Peilgebieden Marum e.o. met globale ligging plangebied

Bij de watercompensatie wordt kwantitatief een maat van 10% gehanteerd: de toename aan verharding/bebouwing moet met een dergelijk percentage gecompenseerd worden in de vorm van waterberging.

Gelet op het karakter van het centrum- met beperkte mogelijkheden voor oppervlaktewater - wordt erop ingezet om de waterberging op een tweetal wijzen te realiseren:

- primair door onder de nieuwe parkeerplaatsen een systeem van 'aquaflo<sup>6)</sup>' toe te passen. De beide centrale parkeerplaatsen resulteren in een oppervlakte van ruim 3100 m<sup>2</sup>, die in een lagere, te compenseren oppervlakte resulteert. Bovendien kunnen bijvoorbeeld ook dakafvoeren op dit systeem worden aangesloten, in welk geval het tevens kan meetellen bij de benodigde compensatie (die in dat geval gehaald kan worden);
- secundair door de afwateringsmogelijkheden te vergroten aan de noordzijde van de kern, maar wel binnen het peilgebied (omgeving De Hoorn en verder richting Dwarsdiep).

Het waterschap Noorderzijvest heeft aangegeven dat bij een systeem van aquaflo in 41% van de bergingsopgave kan voorzien.

Er moet dan nog voor 774 m<sup>2</sup> + 260 m<sup>2</sup> aan open water worden gerealiseerd. Dit moet bij voorkeur binnen het betreffende peilgebied. Het waterschap heeft enkele locaties langs bestaande watergangen/waterpartijen aangegeven waar deze compensatie kan worden gerealiseerd. Zie ook bijlage 7. Deels zijn dit gronden die in eigendom zijn van de gemeente, deels in eigendom van Staatsbosbeheer. In gemeenschappelijk overleg waar ook het waterschap bij wordt betrokken wordt invulling gegeven aan de wateropgave.

#### Kwalitatief

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het waterbeleid van de gemeente Marum.

#### Vooroverleg en Keur

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren zal van tevoren een ontheffing van de Keur van het Waterschap Noorderzijvest worden aangevraagd

Over de opzet van de waterparagraaf en de mogelijkheden voor compensatie is vooroverleg gevoerd en afstemming bereikt met het waterschap Noorderzijvest.

Ook in het kader van het formele overleg wordt het waterschap betrokken bij het bestemmingsplan.

### **5. 5. Bodem**

#### *\* Toetsingskader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

---

<sup>6)</sup> Daarbij wordt uitgegaan van een passende wijze van verharding met waterdoorlatende voegen/klinkers, zonder kolken; de gemeente Marum heeft bijvoorbeeld eerder toegepast bij de brede school in Nuis.



Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, die mede samenhangen met de grondverwerving in eerdere en recente procedures.

In het recente verleden zijn in het plangebied de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd. Chronologisch en naar gebied betreft het de volgende:

Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en partners\ 14 mei 1993\ vn-7980  
Aanvullend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners\ 14 januari 1994\ vn-7980-a

Dit zijn bodemonderzoeken ten behoeve van activiteiten in de jaren negentig.

Wendtsteinweg 68  
Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners\ 20 januari 1998\ vn- 16952  
Wendtsteinweg 74  
Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners/17 maart 1998\ vn-17323  
Percelen, Kruitvat, HEMA en Ter Stal  
Verkennend bodemonderzoek, Wiertsema en Partners\ 31 oktober 2001\ vn-27039

Het betrof hier bodemonderzoeken voor de inmiddels gerealiseerde centrumontwikkeling aan de zuidzijde van De Wending (HEMA, Kruidvat e.o.).

Raadhuisstraat\ Wendtsteinweg appartementen complex  
Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners\ 23 april 2004\ vn-33135

Het betrof hier een bodemonderzoek voor het inmiddels gerealiseerde centrumgebouw met appartementen op de hoek Raadhuisstraat/De Wending.

Terrein Wendtsteinweg- Schuiling\ verkennend bodem onderzoek MUG\24 augustus 2005\ 3-139-06-01, huisbrand tank.

Het betreft hier een onderzoek voor een terrein aan de noordkant van de Wendtsteinweg. Hier dient nog sanering plaats te vinden van een huisbrandtank c.a.

Raadhuisstraat 11  
Verkennend bodemonderzoek\ MUG\ 13 maart 2008\ 3-13-19-01  
Wendtsteinweg 59\ 61  
Verkennend bodemonderzoek\ Mug\7 mei 2009\ 51032709  
Wendtsteinweg 75  
verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners\ 31 mei 2011\ vn-53942-1  
Wendtsteinweg 85  
Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en partners\14 november 2011/ vn-27175

Wendtsteinweg 71  
 Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners\ 31 januari 2012\vn-55061-1  
 Garageboxen Molenstraat  
 Verkennend bodemonderzoek\ Wiertsema en Partners\ 27 april 2012\ van--55829-1  
 Wendtsteinweg 87  
 Verkennend bodemonderzoek\ |Wiertsema en Partners/ 14 maart 2013\vn-57428-1  
 Percelen achter Wendtsteinweg 31  
 Nader bodemonderzoek asbest\ Wiertsema en partners\6 december 2013\ vn-58897-1.

Het betreft hier bodemonderzoeken die te maken hebben met gronden die liggen binnen het verder te ontwikkelen centrumgebied.

Uit het vorenstaande overzicht is gebleken dat de gronden merendeels geschikt zijn beoordeeld voor de beoogde bestemmingen. Deze zijn deels gerealiseerd in de vorm van de centrumontwikkeling aan de zuidzijde van De Wending (HEMA e.o.), en het appartementengebouw Raadhuisstraat. Voor een ander deel betreft het gronden die benodigd zijn voor de toekomstige ontwikkeling ten noorden van de Wendtsteinweg. Eerder geconstateerde bodemverontreiniging is of wordt gesaneerd.

Daarnaast loopt voor de percelen ten noorden van de Wendtsteinweg 31 nog een nader onderzoek naar asbest. Ook is er plaatselijk nog sprake van een huisbrand-tank. Voor deze situaties wordt erop ingezet om de gronden geschikt te maken voor de beoogde functie. In het ontwerp-stadium van het bestemmingsplan wordt de actuele stand van zaken vermeld.

Bij de aanvraag om de respectievelijke omgevingsvergunningen (verkennende) zullen de relevante bodemonderzoeken worden overlegd.

## 5. 6. Geluid

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies voorzien in de vorm van woningen en zorgvoorzieningen.

Daarnaast is de aanleg van een nieuwe weg /wegreconstructie aan de orde. Daarbij wordt een nieuwe weg aangelegd, die achter de supermarkt (Lidl) wordt doorgetrokken om vervolgens weer aan te sluiten op de Wendtsteinweg. Deze nieuwe weg zorgt voor een ontlasting van de Wendtsteinweg.

Omdat deze nieuwe weg binnen een 30 km-weg wordt aangelegd, is de weg op grond van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel aandacht worden besteed aan de akoestische situatie vanwege de 30 km/h-wegen. Nu langs de bypass nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd (wonen, zorgvoorzieningen) en ook bestaande woningen liggen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De conclusies van het akoestisch onderzoek (bijlage 5) zijn als volgt:

- uitgangspunt is dat de bestaande en nieuwe wegen een 30 km zonerings krijgen; daarmee is sprake van niet-gezoneerde wegen;
- wel wordt vanwege de doorgaande wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, echter nergens de maximale ontheffingswaarde;
- vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, zal het noodzakelijk zijn om de binnenwaarde van respectievelijk 35 dB(A) voor reguliere woningen en 30 dB(A) voor zorgwoningen te halen. Bij de uitwerking van de bouwkundige ontwerpen zal dit overeenkomstig het *Bouwbesluit* getoetst worden en zal zo nodig hierop gericht akoestisch onderzoek nodig zijn om de daadwerkelijke maatregelen te kunnen bepalen.

## 5. 7. Luchtkwaliteit

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk die boven de grens van de regeling “in betekenende mate” bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het nu aan de orde zijnde project valt ruimschoots binnen de criteria waarin geen sprake is van “in betekenende bijdragen” aan luchtverontreiniging.

Overigens blijkt uit de Rapportages Luchtkwaliteit van de Provincie Groningen, dat met uitzondering van de gemeente Groningen er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen in het ommeland.

## 5. 8. Milieuzonering

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit plan heeft enerzijds te maken met een regeling van een aantal bestaande centrumfuncties, anderzijds met die in het nieuw te ontwikkelen deel.

Voor het aanwezige centrumdeel geldt in hoofdzaak de bestaande functiespreiding, die planologisch is geregeld in het bestemmingsplan 2005.

Voor de nieuw toe te voegen centrumfuncties gaat het om de ruimtereservering voor een supermarkt, maatschappelijke voorzieningen en overige detailhandelsvoorzieningen. Vooral de vestiging van een supermarkt kan daarbij punt van aandacht voor zijn.

In milieuplanologische zin wordt de supermarkt in de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag 2009) getypeerd als een categorie-1 bedrijf. Dit heeft tot gevolg dat vanwege eventueel geluid en gevaar rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies. De functie 'supermarkt' heeft een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer. De richtlijnafstanden van de VNG gelden voor een "rustige woonwijk". De richtafstanden kunnen, voor zover dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd (0-10 m), als sprake is van een "gemengd gebied".

Dit beschrijft de VNG als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In het geval van de Wendtsteinstraat e.o. is sprake van een gemengd gebied, zeker na realisering van het nieuwe winkelcentrum.

Het terrein van de nieuwe supermarkt grenst aan de achtererven van de woningen van Wold en Waard aan de Molenstraat (noordzijde) en aan de Wendtsteinweg (westzijde). Het perceel is op voldoende afstand van de woonbebouwing gelegen, maar grenst wel aan de achterterreinen.

#### 5.8.1. Toetsing Activiteitenbesluit

Omdat een supermarkt moet voldoen aan de bepalingen van het *Activiteitenbesluit* zullen bij de milieuhygiënische toets voor zover nodig maatregelen worden

genomen. Deze worden in het kader van het Activiteitenbesluit gesteld. Het Activiteitenbesluit kent een zelfstandige werking.

Te zijner tijd moet een melding gedaan worden over de te vestigen winkel(s). Daaruit moet blijken dat aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Volgens dit besluit gelden geen afstandseisen, wél geluidsvoorschriften waaraan een winkel/supermarkt moet worden voldoen.

Zo nodig kan dit betekenen dat maatregelen moeten worden genomen, dan wel maatwerkvoorschriften worden gesteld. Deze kunnen met name te maken hebben met de akoestische/verkeerskundige gevolgen van de te vestigen winkelfunctie (bevoorradingsroutes en tijden, parkeren e.d.).

## 5. 9. Externe veiligheid

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes*<sup>7)</sup> moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruiimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Het rijk stelt het basisnet vast voor de rijksinfrastructuur.

In de gemeente Marum ligt in de vorm van de A7 infrastructuur die deel uitmaakt van het basisnet. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen en de Provincie Groningen heeft dan ook gedaan in de Omgevingsverordening.

<sup>7)</sup> Dit besluit is op 11-11-2013 gepubliceerd, maar tot op heden niet in werking getreden.

**Provinciaal Basisnet Groningen**

Op 20 april 2010 heeft de Provincie Groningen een basisnet vastgesteld en opgenomen in de Omgevingsverordening. Op grond van dit beleid geldt dat langs verschillende rijks- en provinciale wegen PR  $10^{-6}$ -contouren zijn vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt langs deze wegen een zogenaamde plasbrandaandachtszone (PAG): een zone van 30 meter waarin geen objecten mogen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen voorkomen (bijvoorbeeld scholen of verzorgingshuizen).

**▪ Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of 'overig risicovolle inrichtingen'. Buiten het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig die invloed hebben op het plangebied. Het LPG-station op de hoek van de Hoornweg en de Lindsterlaan is inmiddels geamoveerd.

Nieuwe Bevi-inrichtingen worden binnen het plangebied niet toegestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Van belang is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (22-12-2011). Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur.

Binnen het plangebied zijn geen spoorlijnen of waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt en ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een dergelijke spoorlijn of waterweg.

Binnen het plangebied bevindt zich geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de gemeente Marum is de A7 opgenomen in het Basisnet Weg. Deze weg is niet voorzien van een veiligheidszone of PAG. De weg ligt bovendien op ruime afstand van het plangebied (> 700 m).

Op 3 juli 2007 is door GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Dit basisnet heeft voor de extra bescherming van minder zelfredzame personen- betrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. In artikel 4.17a van de provinciale verordening is het Provinciaal Basisnet Groningen opgenomen. Hierin staat aangegeven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van deze (spoor)wegen. Het plangebied ligt op ruime afstand van de A7, waarvoor dit wel geldt. Het plangebied blijft ruim buiten de 30 m afstand die in de Omgevingsverordening voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen wordt genoemd. Ook provinciale wegen liggen op ruime afstand (de meest dichtstbijzijnde is de weg naar Grootegast).

Met het oog op de externe veiligheidseffecten wordt voorts het Steunpunt Externe Veiligheid gevraagd om een advies.

## 5. 10. Kabels en leidingen

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Ten behoeve van de ontwikkeling van zullen een aantal huisleidingen omgelegd moeten worden. Bij zowel de inrichting van openbare ruimte als realisering van nieuwe bouwblokken komt dit aan de orde.

In planologische zin moeten in het bijzonder bestaande of nieuwe hoofdtransportleidingen in een bestemmingsplan worden bestemd met een zone waarbinnen bebouwing wordt uitgesloten in verband met onderhoud en ter voorkoming van gevaar. Ook kan het gewenst zijn om ter bescherming van leidingen beperkingen te stellen aan (diepe) grondbewerkingen.

### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

In en in de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd door buis- of transportleidingen.

Met nutsbedrijven wordt overlegd over verlegging/aanleg van leidingen.

## 5. 11. Vormvrije MER-beoordeling

### ▪ *Toetsingskader en beleid*

Na de wijziging van het *Besluit mer* op 1 april 2011 zijn de categorieën de activiteiten waarvoor een mer- dan wel merbeoordelingsplicht geldt, aangepast. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van de D-lijst, is een vormvrije voortoets geïntroduceerd. In lijn met de Europese regelgeving moet voor dergelijke activiteiten worden beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Bij de beoordeling moeten de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn worden betrokken. Het gaat om:

- Kenmerken van het project.
- Plaats van het project.
- Kenmerken van de potentiële effecten.

### ▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het centrumplan blijft onder de drempelwaarde voor een stedelijk ontwikkelingsplan en is daardoor niet mer- of merbeoordelingsplichtig (200.000 m<sup>2</sup>). Doordat de activiteit voorkomt op de D-lijst en het project past binnen de begripsbepaling van een stedelijk ontwikkelingsproject, is een vormvrije merbeoordeling aan de orde. Onderstaand vindt een wordt een afweging gemaakt aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn. De bijbehorende subcriteria worden tussen haakjes genoemd.

#### Kenmerken van het project:

- Het centrumplan beslaat een relatief beperkte oppervlakte: 23.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak (*omvang van het project*).

- Er zijn geen (grootschalige) bouwprojecten in de omgeving die in samenhang met andere projecten leiden tot grotere belasting van de infrastructuur of andere milieueffecten. De belangrijkste verkeersstroom zal zelfs beter worden verdeeld (*cumulatie met andere projecten*).
- Uit dit hoofdstuk kan worden afgeleid dat het centrumplan niet leidt tot onevenredige hinder voor de omgeving (*verontreiniging en hinder*).

#### Plaats van het project:

- Het toekomstig grondgebruik komt voor een groot deel overeen met het huidige grondgebruik (woningen en centrumbebouwing). Aanwezige bomen worden waar mogelijk ingepast (*bestaand grondgebruik*). Overigens komen er in het plangebied geen monumentale bomen voor.
- Het plangebied ligt niet in de buurt van beschermde natuurgebieden en heeft geen gevolgen voor de natuurwaarden van deze gebieden (zie paragraaf 5.1.1.). Ook ligt het plangebied niet in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, in een landschap van historisch, cultureel of archeologisch belang. Door middel van archeologisch onderzoek wordt vastgesteld op welke manier rekening moet worden gehouden met eventuele archeologische waarden (zie eerder paragraaf 5.3.).

#### Kenmerken van de potentiële effecten:

- De effecten van het centrumplan hebben een beperkte uitstraling. De gewijzigde verkeersstromen zullen binnen een afstand van enkele honderden meters niet meer merkbaar zijn en opgaan in het bestaande verkeer. Dit geldt ook voor de met het verkeer samenhangende effecten zoals verkeerslawaaï en luchtkwaliteit. Overige effecten, als verstoring van het bodemarchief of gevolgen voor de waterhuishouding zijn locatiegebonden (*bereik van het effect*). Overigens hebben aangaande het aspect diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Voor zover vervuiling aanwezig is, is c.q. wordt deze gesaneerd. Aangaande het aspect water heeft vooroverleg met het waterschap Noorderzijlvest plaatsgevonden. Daarin is gebleken het plan met maatregelen aan de waterhuishouding uitvoerbaar is.
- Of effecten daadwerkelijk zullen optreden is afhankelijk van de economische uitvoerbaarheid van verschillende delen van het plan. Het centrumplan zal gefaseerd worden uitgevoerd. Daarbij zijn de effecten van fase 1 het meest zeker (*waarschijnlijkheid van het effect*).
- Verkeerseffecten en daarmee samenhangende effecten komen continu voor, maar zijn in principe omkeerbaar, door het centrum een andere invulling te geven of door verkeersmaatregelen te nemen (*duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect*).  
Opgemerkt wordt dat aangaande de inrichting van de verkeersruimtes een inrichtingsplan wordt opgesteld; daarin zijn een goede verkeersafwikkeling, voldoende veiligheid en een goed verblijfsklimaat belangrijke uitgangspunten.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het centrumplan niet leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Het doorlopen van een volledige mer-procedure heeft voor dit project daarom geen toegevoegde waarde.



## 6. JURIDISCHE REGELING

### 6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de functies in het plangebied toegelicht en de ontwikkelingen daarbinnen, het programma voor de toekomst en de ruimtelijke uitgangspunten. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden/functies de gronden zijn bestemd en regelen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Voor de bestemmingsplankaart is de stedenbouwkundige visie, zoals in hoofdstuk 5 toegelicht, de basis. Daaraan is toegevoegd de wens om de nieuwe bouwblokken qua functie op flexibele wijze te kunnen invullen.

### 6. 2. Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* en het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Daarbij hoort een juridische regeling die is opgezet overeenkomstig de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2012)*. Deze standaard geeft bindende standaarden voor de opbouw van de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgezet conform deze landelijke standaarden.

Meer inhoudelijk is de regeling opgezet conform de elders in de gemeente toegepaste bestemmingen.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de bestemmingen de nodige flexibiliteit is opgenomen binnen een overigens geaccordeerde ruimtelijke hoofdopzet.

### 6. 3. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

#### 1. Centrum

De bestemming Centrum heeft betrekking op zowel de bestaande bebouwingsblokken in het huidige centrum als de nieuwe bouwblokken in de uitbreiding ervan. Voor de bouwblokken in het bestaande deel van het centrum is het geldende bestemmingsplan (2005) gevolgd (respecteren huidige rechten); de bouwblokken in de uitbreiding van het centrum zijn afgestemd op de visie voor het centrum (hoofdstuk 5).

De rooilijnen (= de naar de weg gekeerde gevels ) en de hoogtebepalingen zijn afgestemd op de aanwezige situatie, dan wel de stedenbouwkundige visie.

Binnen de bestemming Centrum vallen behalve de bouwblokken de onbebouwde ruimtes in het centrum: de verkeersstructuur (bestaand en nieuw), de parkeerterreinen en het verblijfsgebied in het centrum.

Hoewel de bestemming globaal is, is voor het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg de stedenbouwkundige visie (zie eerder figuur 8) het uitgangspunt. Een inrichtingsplan volgt nog voor de nadere vormgeving en inrichting.

In functionele zin maakt de bestemming Centrum meerdere functies mogelijk: wonen, winkels, kantoren, voorzieningen, lichte horeca, dienstverlening en lichte bedrijvigheid.

Deze functies zijn, met uitzondering van enkele hierna te noemen uitzonderingen, niet apart vastgelegd. Dit geeft een ruimte voor een flexibele invulling.

Verbijzonderingen in de regeling voor centrumfuncties zijn:

- De winkel- en centrumfuncties worden primair op de begane grond voorzien. Het wonen wordt boven de centrumfuncties voorzien. Immers, de detailhandel en overige centrumfuncties dienen op de begane grond te blijven, gelet op het dorps karakter van het centrum.
- Hoewel geen onderscheid wordt gemaakt in winkelbranches, geldt een uitzondering voor supermarkten. Deze zijn op een maximum van drie gesteld, waarmee ten opzichte van de huidige situatie er één supermarkt bij kan komen. Dit sluit aan op de ruimte die in het *Distributie-Planologisch onderzoek* voor Marum wordt gezien. Verder is de totale ruimte aan winkelverkoopvloeroppervlakte voor supermarkten aan een maximum gebonden om te voorkomen dat deze functie gaat overheersen. Ruimte voor kwaliteitsverbetering is aanwezig.
- Lichte horeca is mogelijk. Het betreft horecabedrijven die qua aard en openingstijden aansluiten op die van winkels (bijvoorbeeld een croissanterie), evenals horecabedrijven die 's middags en 's avonds voor een zekere levendigheid kunnen zorgen (bijvoorbeeld een eethuisje). Nachthoreca is evenwel uitgesloten.
- Perifere detailhandel (detailhandel met een groot ruimtebeslag, zoals de verkoop van auto's, brommers, caravans, e.d.) is uitgesloten. Dergelijke vormen van detailhandel horen niet in een dorpscentrum thuis.

## 2. Maatschappelijk

De basisschool "De Bron" is met de bestemming Maatschappelijk geregeld. Met name aan de oostzijde kan desgewenst een verdere ontwikkeling worden opgevangen. Aan de zuidwestzijde moet een klein bouwdeel worden afgebroken in verband met de aanleg van de nieuwe verkeersontsluiting. Belangrijk aandachtspunt in het inrichtingsplan zal de locatie en vormgeving zijn voor de kiss-and-ride zone, de plaats voor halers en brengers.

Ook de bij de school behorende terreinen (pleinen, parkeerruimte, groen) zijn binnen de bestemming opgenomen.

## 3. Water

Tussen de bestaande woningen aan de Molenstraat en de nieuwbouwwoningen ligt een waterloop die een functie in de waterhuishouding heeft en houdt. Gelet daarop is hiervoor de bestemming Water opgenomen. Ook de watergang ten noorden van CBS De Bron is op die wijze geregeld.

## 4. Wonen

De bestemming Wonen heeft betrekking op enkele complexen grondgebonden woningen die de woningbouwcorporatie Wold & Waard aan de noordwestzijde van de nieuwe ontsluiting wil gaan bouwen. Er is een ruim bouwvlak gereserveerd (zie de plankaart), waarbij de bepalende rooilijn in de richting van de nieuwe verkeersontsluiting is vastgelegd. De bestemming maakt (huur)woningen in één dan

wel twee bouwlagen mogelijk. Het maximum aantal woningen wordt ingepast in het gemeentelijk woonprogramma.

De bestemming Wonen is daarnaast gelegd op een locatie in het zuidwesten van het plangebied. Deze locatie maakt deel uit van een nieuwe invulling. Concrete plannen zijn er nog niet, maar het bestemmingsplan biedt de ruimte voor grondgebonden woningen. Er is een ruim vlak gereserveerd waarbij uitgangspunt is bij de invulling optimaal gebruik te maken van de oriëntatie op de bestaande Wendtsteinweg en de nieuwe ontsluitingsweg van het centrum.

Ook enkele bestaande woningen langs de Wendtsteinweg vallen binnen de bestemming wonen. Hier is de bestaande situatie uitgangspunt voor de regeling.

Bij de woningen is de binnen de gemeente gebruikelijke bijgebouwenregeling van toepassing.

#### 5. Wonen-woongebouw

De bestemming Wonen-woongebouw legt de basis voor een tweetal te realiseren woongebouwen aan de noordkant van het nieuwe centrumblok. Deze woongebouwen komen aan de noordkant van de nieuwe verkeersontsluiting. Er wordt uitgegaan van bij het dorpscentrum passende woongebouwen in drie bouwlagen. Woningbouwcorporatie Wold & Waard wil hier een aantal appartementen realiseren. Bewoners kunnen desgewenst gebruik maken van de voorzieningen in het zorgcentrum dat vlakbij ligt.

Ook hier wordt het maximum aantal woningen afgestemd op het gemeentelijk woonprogramma.

Ten behoeve van de te realiseren woongebouwen is rekening gehouden met de realisering van complexen bergingen.

## 7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is de neerslag van een intensief proces van overleg en participatie met belanghebbenden in de periode 2010-2013.

Op die wijze is de nodige inbreng verkregen voor de totstandkoming van de *Visie Centrum Marum*, die op zijn beurt vertaald wordt in dit bestemmingsplan:

- Tijdens een drietal druk bezochte bewonersavonden is door alle aanwezigen actief gedacht en gewerkt aan het Centrumplan. Er is eerst gestart met een brede inventarisatie van wensen en ideeën. In een tweede bijeenkomst zijn deze wensen en ideeën getoetst op wenselijkheid en uitvoerbaarheid. Vervolgens is hieraan uitwerking gegeven. In de laatste bijeenkomst zijn de uitgewerkte plannen besproken en is gevraagd keuzes te maken.
- Met de Werkgroep Centrumplan is aan de hand van uitgewerkte voorstellen ingezoomd op onderdelen van het Centrumplan. De relatief beperkte omvang van de werkgroep heeft de mogelijkheid geboden om meer diepgaand bepaalde onderdelen in detail te bespreken. De werkgroep heeft aldus een belangrijke rol gespeeld in het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden van de ideeën en voorstellen.
- Verder zijn ten behoeve van de visie diverse gesprekken gevoerd met personen en groepen: ondernemers, ondernemersvereniging, eigenaren van (winkel)panden, cbs De Bron, bewoners van de Raadhuisstraat en het Roadhuus, alsmede ambtenaren.
- Met deelnemers in het plan, te weten de Zonnehuisgroep-Noord en de woningbouwcorporatie Wold & Waard, vindt eveneens nauw overleg plaats.
- Niet in de laatste plaats is op een aantal bepalende momenten met de raad van gedachten gewisseld en heeft de raad principebesluiten en besluiten aangaande de uitwerking genomen (zie ook de inleiding).

Alles bij elkaar is er met betrekking tot de centrumvisie een breed maatschappelijk draagvlak ontstaan.

Naast deze planvorming heeft over de vertaling in het voorontwerp de gebruikelijke inspraakmogelijkheid plaatsgevonden. Dit wordt afgestemd op de planvorming voor een inrichtingsplan. Verder heeft met betrokken instanties overleg plaatsgevonden (provincie Groningen, waterschap Noorderzijlvest, Regionale brandweer).

De resultaten van de inspraak- en overlegprocedure zijn in hoofdstuk 8 verantwoord.

## 7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Aangaande de economische uitvoerbaarheid zijn de volgende aspecten van belang.

De ontwikkeling van het nieuwe centrum vindt plaats door een projectontwikkelaar, waarbij de uitbreiding financieel is gekoppeld aan de nieuwbouw van het zorgcentrum De Hoorn. Realisering vindt plaats binnen de planologische randvoorwaarden van dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn reeds de gronden voor de eerste fase vrijwel geheel aangekocht (situatie december 2013).

Er is een exploitatieberekening gemaakt (november 2013), waarin alle grondkosten zijn opgenomen, zoals de (grond)aankopen, de kosten van het bouw- en woonrijpmaken, de planontwikkelings- en procedure kosten, alsmede geraamde opbrengsten en de rentecomponenten. In de exploitatieopzet is met een aantal onzekere factoren rekening gehouden. Met het oog daarop wordt deze jaarlijks geactualiseerd en aan de gemeenteraad voorgelegd.

De kosten van het plan worden grotendeels gedekt voor de inkomsten en de gevormde reserve.

Tussen gemeente Marum en deelnemende partijen zijn/worden met betrekking tot de realisering afspraken gemaakt, neergelegd in één of meerdere overeenkomsten.

Op grond hiervan wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van het plangebied van de nieuwe ontwikkeling aan de westzijde van het huidige centrum wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Dit vanuit de omstandigheid dat over dit private initiatief een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Marum en de investeerder (*Raadhuisstraat bv*), de *Zonnehuisgroep-Noord* en de *woningbouwcorporatie Wold & Waard* is afgesloten. Daarin is het verhaal van kosten verzekerd.

De gemeente zelf heeft de aankoop van de benodigde gronden op zich genomen (woningen, tuinen, erven) en verkoopt deze door aan de projectontwikkelaar ten behoeve van de realisering van voornoemd project. Een en ander is in de overeenkomst met de ontwikkelaar meegenomen.

Daarnaast is de gemeente zelf verantwoordelijk voor herinrichtingsmaatregelen in het openbaar gebied. Daarvoor wordt parallel aan dit bestemmingsplan een reservering gedaan.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijvest en aan de veiligheidsregio/brandweer, met het verzoek binnen de aangegeven termijn (tot en met 20 maart) desgewenst te reageren. Een reactie is ingediend door het Waterschap Noorderzijvest en door Gedeputeerde Staten van Groningen.

### Waterschap Noorderzijvest

Het waterschap geeft aan, op welke wijze en in welke omvang de compensatie ten gevolge van demping en toename verhard oppervlak zal moeten plaatsvinden, rekening houdend met toepassing van een aquaflow-systeem onder de parkeerterreinen. Het waterschap biedt aan te adviseren bij het zoeken naar compensatiegebieden binnen het peilgebied GPGKST0069. Er worden alvast 3 mogelijke gebieden op het kaartje aangegeven. Het waterschap geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben op de verbeelding en de planregels.

*Reactie: De reactie van het waterschap zal in de plantoelichting worden opgenomen en van het aanbod om te adviseren zal bij het zoeken naar concrete bergingsmogelijkheden dankbaar gebruik worden gemaakt. Bij de planuitwerking zal één en ander als uitgangspunt worden gehanteerd.*

### Gedeputeerde Staten van Groningen (Afdeling Ruimte en Samenleving)

Gedeputeerde Staten (Afdeling Ruimte en Samenleving) hebben met waardering kennis genomen van het plan, dat zorgvuldig is voorbereid en waarin de gemaakte ruimtelijke keuzes goed zijn onderbouwd. Zij geven voorts aan, dat om te voldoen aan artikel 4.7.a van de POV het van belang is het maximale aantal te realiseren woningen in de planregels vast te leggen.

*Reactie: Hieraan wordt tegemoet gekomen*

Verder vragen GS aandacht voor aspecten van duurzaamheid en energie.

*Reactie: Bij de planrealisering zal hiermee zoveel als mogelijk is rekening gehouden worden. Zo zal bijv. in ieder geval een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd in het plangebied, maar ook de nadere aspecten zullen meegewogen worden. Bij de opdrachtgevers voor de bouw zal hiervoor speciaal aandacht worden gevraagd.*

## **II. Inspraak**

Op 11 februari 2014 is er een inspraakavond over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd. Het verslag van deze avond is als bijlage opgenomen.

Het besprokene geeft geen aanleiding om wijzigingsvoorstellen in de planologische regeling aan te brengen, in de planuitwerking en detaillering van de openbare ruimte zal voor zover mogelijk met de aangedragen zaken rekening gehouden worden. Daarnaast heeft het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 7 februari gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot 20 maart). In deze termijn is een aantal inspraakreacties binnengekomen, die hieronder aan de orde komen.

De volgende reacties zijn binnengekomen:

1. op 27 januari 2014 een brief van de Vereniging van Eigenaren I-Marumer State Winkels;
2. op 31 januari 2014 een e-mail van mevr. V. Veenstra te Marum;
3. op 26 februari 2014 een brief van mevr. A.M. Brugman te Marum;
4. op 18 maart 2014 een brief van de heer A.W.E. Vastenburg te Marum;
5. op 18 maart 2014 een mondelinge reactie van de Zonnehuisgroep-noord;
6. op 19 maart 2014 een brief van J. Kalsbeek te Marum.

ad.1. De brief van de VVE die per abuis door zender als zienswijze wordt aange-merkt (het is in dit stadium van de procedure een inspraakreactie) geeft aan, dat er bezwaren zijn tegen de toevoeging van extra winkelruimte met een totaal vloeroppervlakte van ca. 2700 m<sup>2</sup>. Briefschrijvers achten dat niet realistisch en ook niet goed onderbouwd; zij vinden dat dit zal leiden tot extra leegstand van winkelruimte in het bestaande winkelgebied, temeer vanwege de crisis en vanwege toenemend internetwinkelen. Zij vinden het gehanteerde DPO (geactualiseerd in 2010) niet meer passen bij de situatie anno 2013/2014 en pleiten voor een betere onderbouwing door middel van een nieuw DPO.

Reactie: *Het DPO is in 2010, toen de crisis al in volle gang was, geactualiseerd. Sindsdien zijn de effecten van de crisis en het toenemende internetwinkelen niet veranderd. Bovendien zullen middenstanders ook zelf hun winkelconcept aanpassen aan de huidige situatie en ook moeten inspelen op het veranderende koopgedrag. In zekere mate is er sprake van branchevervaging: Bijvoorbeeld: een boekhandel schenkt ook koffie, een lunchroom verkoopt ook tafels, de kapper verkoopt schoenen, een drogisterij foto en muziekkartikelen, een zaak in huishoudelijke artikelen verkoopt ook verzekeringen, e.d. Mensen kopen weliswaar meer via internet, maar hebben er tegelijk behoefte aan de producten toch daadwerkelijk te kunnen zien. Het is daarom een te simpele weergave van de werkelijkheid alleen maar te wijzen op leegstand, en de oorzaken daarvan eenzijdig bij het (over)aanbod te leggen. Daarbij komt ook, dat beleggers/verhuurders hun huurprijzen ook zullen moeten aanpassen aan de gewijzigde economische situatie. Door die aanpassing (verlaging) zal de verhuurbaarheid ook weer toenemen. Anders gezegd: leegstand ontstaat niet alleen door de crisis, maar net zo goed door in vergelijking met de economische situatie te hoge verhuurprijzen.*



*De toename van het aantal m2 commerciële ruimten van ca. 2700 m2 betreft bruto toename. Het winkelverkoopvloeroppervlak (de effectieve winkelruimte) ligt lager. Een belangrijke invulling daarbij is de supermarkt, een winkel die per definitie ca. 1500 a 1600 m2 nodig heeft. Een ook in het huidige winkelcentrum gevestigde middenstander heeft uitbreidingsbehoefte die op de huidige locatie niet ingevuld kan worden. Faciliteert de gemeente dat niet, dan vertrekt het bedrijf mogelijk uit Marum. Het feit dat bestaande winkels meer concurrentie ondervinden of mogelijk zelfs failliet gaan, is niet relevant bij de ruimtelijke beoordeling van de aanvaardbaarheid van nieuwe winkelbestemmingen. Een overschot aan (leegstaande) winkelruimte moet niet vertaald worden in het stoppen van nieuwe winkelontwikkelingen als geheel. Naar onze mening is er als gevolg van de mogelijkheden in dit bestemmingsplan geen situatie ontstaan waarbij er sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningestructuur omdat er overaanbod zou ontstaan.*

*Er dient sprake te zijn van een gezonde dynamiek in het winkelaanbod/bestand. Het nu voorliggende bestemmingsplan speelt op die dynamiek in door de flexibele bestemmingsbepalingen, die functiewisseling (ook van winkelruimte naar andere functies) mogelijk maakt, zodat ook daarmee op leegstand (mocht die zich voordoen), gereageerd kan worden. Alleen mogelijk overlast gevende functies (als bepaalde horecabedrijven) zijn pas toegelaten na een bijzondere specifieke afweging op aanvraag (art.3.6 planregels)*

Met instemming wordt van het voornemen van de gemeente om actieve acquisitie te plegen, zo mogelijk met financiële ondersteuning (verplaatsingsbijdragen), teneinde leegstaande winkelpanden te vullen zowel in het nieuwe als in het bestaande winkelgebied, kennis genomen. Wel vraagt de VVE zich af, of eigenaren van leegstaande panden ook hulp en eventueel financiële ondersteuning krijgen om hun panden weer gevuld te krijgen.

**Reactie:** *De actieve acquisitie van de gemeente richt zich zowel op de nieuwe winkelruimtes als op het bestaande winkelgebied. Of daarbij ook financiële ondersteuning geboden zal kunnen worden is in onderzoek. Dat onderzoek richt zich met name op de mogelijkheden van verplaatsingssubsidies, die ook bij de vormgeving van het huidige winkelgebied toepasbaar waren, en waarvan ook de zittende winkeliers gebruik hebben kunnen maken. De financiële steun -als die er komt - zal geen inkomenssteun of vergoeding voor het niet binnenhalen van huurpenningen als gevolg van leegstand omvatten, dat is een vorm die ingrijpt in concurrentieverhoudingen en tevens ongeoorloofde overheidssteun betekent. Wij vinden dat ook een risico, dat bij de eigenaar/verhuurder van de winkelruimte moet blijven liggen. Wij verwachten overigens, nu de gemeente Marum niet als krimpregio is aangemerkt en ook de eerdere mogelijkheden in het kader van de Stads- en dorpsvernieuwing niet meer bestaan, dat een*

*verplaatsingsregeling van buiten het centrum naar het centrum geen haalbare optie meer zal zijn.*

ad. 2. Insprekerster voert een pleidooi om een derde supermarkt toe te laten, omdat dat het aanbod en de concurrentie vergroot; volgens haar heeft dat ook positieve invloed op de andere winkels/middenstanders, omdat men dan minder geneigd is uit te wijken naar andere plaatsen (als Surhuisterveen of Leek).

Reactie: *Dit sluit aan bij de mogelijkheden die het voorliggende plan biedt: een derde supermarkt is toegestaan. Overigens is nog onduidelijk, of zich daadwerkelijk een derde super zal aanmelden, het bieden van meer ruimte aan bestaande supermarkten (door verplaatsing naar de nieuwbouw in combinatie met een groter winkeloppervlak) behoort ook tot de mogelijkheden. In dat geval zal de vrijkomende winkelruimte in het bestaande centrumgebied opnieuw opgevuld moeten worden, ook hier zal de gemeente actief in bemiddelen. Conform de aanbevelingen uit het DPO wordt ook ingestoken op aanbodverbreding, ook dit zal klanten aan Marum binden.*

ad.3. Insprekerster vreest door de voorgenomen planologische ontwikkelingen overlast in de meest ruime zin voor haar pand/eigendom (derving woongenot en woonomgeving, privacy-aantasting, overlast van verkeer, lawaai en stank, e.d.) en planologische schade. Voorts heeft zij een aantal inrichtingswensen voor het geval het plan wel doorgaat en suggesties die de veronderstelde schade zouden kunnen verminderen.

Reactie: *In overleg met insprekerster zal worden getracht de veranderingen in haar omgeving zodanig vorm te geven dat de overlast tot het minimum beperkt wordt, en ook zal haar een compensatieaanbod (met betrekking tot kavelvergroting en realiseren van een goede erfafscheiding) worden gedaan. De gemeente zal er overigens zorg voor dragen, dat aan de wettelijke eisen op basis van de Wet Geluidhinder wordt voldaan. Het staat insprekerster vrij van haar wettelijk recht op het vragen van schadevergoeding voor de waardedaling van haar eigendom gebruik te maken, binnen 5 jaar nadat de planologische maatregel (i.c. dit bestemmingsplan) rechtskracht verkrijgt. De inrichtingswensen en suggesties hebben geen invloed op de bestemmingen zoals die in dit plan zijn aangegeven, maar meer op de daadwerkelijke vormgeving en invulling. In dat kader worden de suggesties dan ook afgewogen.*

ad.4. Inspreker vraagt in zijn brief (die per abuis door zender als zienswijze wordt aangemerkt: het is in dit stadium van de procedure een inspraakreactie) naar de ontwikkelingsplannen m.b.t. de naast het centrumplangebied gelegen percelen (Molenstraat 42, Raadhuisstraat 1 t/m 7 en 2 t/m 8, en het pand van de bibliotheek).

Reactie: *Voor deze percelen bestaan geen wijzigingsplannen t.o.v. de huidige situatie/bestemming. Voor de bibliotheek kan dat na realisering van de centrumplan – nieuwbouw anders worden, dat zal dan t.z.t in de herziening van het bestemmingsplan Marum 2005 worden meegenomen.*

Verder vraagt inspreker om een bestaande watergang achter de woningen Raadhuisstraat 1 t/m 7, die voor de afwatering van de percelen van groot belang is, op de plankaart op te nemen.

Reactie: *Deze watergang zal niet op de plankaart worden opgenomen, maar wel garandeert de gemeente dat de waterhuishouding en afvoer van overtollig water van de percelen van inspreker en diens burens niet zal verslechteren t.o.v. de huidige situatie. In het plangebied wordt in elk geval wateropvang en ook een regenwaterriool aangelegd, we verwijzen wat dit betreft ook naar het overleg met het waterschap.*

Inspreker merkt op dat de plangrens over het particulier eigendom van de heer Boerema, Molenstraat 46, loopt. Dit zou gecorrigeerd moeten worden.

Reactie: *Deze opmerking kan worden verwerkt, het is niet de bedoeling de grond van de heer Boerema een andere functie te geven. Het ontsluitingspad dat naast het perceel van Boerema en de gronden van Wold en Waard loopt, was nodig voor de ontsluiting van de garageboxen e.d. Nu deze vervallen, is ook dit ontsluitingspad niet langer nodig (ook niet voor de nieuwbouw van Wold en Waard).*

Tenslotte geeft inspreker aan, dat de ontwikkeling van het appartementengebouw van Wold en Waard achter de woningen Raadhuisstraat 1 t/m 7 beperkingen in het woongenot opleveren, en daarnaast zijn er vragen m.b.t. de ontsluiting en parkeersituatie daarbij. Gevraagd wordt inspreker daarover te informeren.

Reactie: *Het bouwplan zal binnen het aangegeven bouwblok gerealiseerd moeten worden. De bijbehorende parkeergelegenheid moet op eigen grond van Wold en Waard gerealiseerd worden en ontsloten worden vanaf de westzijde van het perceel.*

ad. 5. de Zonnehuisgroep-noord geeft aan (en wordt daarin gesteund door de Stuurgroep centrumplan) dat de vestiging van een Respijthuis dezelfde markt bediend als de Zonnehuisgroep, en dus medewerking aan dat initiatief overbodig is omdat dat aanbod al in het plangebied gerealiseerd gaat worden. Inspreker pleit ervoor de bestemming “gemengd” daarom weer te veranderen naar “wonen”.

Reactie: *De gemeente is het hiermee eens, de bestemming is aangepast.*

ad.6. Inspreker vraagt in zijn brief (die per abuis door zender als zienswijze wordt aangemerkt: het is in dit stadium van de procedure een inspraakreactie) aandacht voor de bouwhoogte van de nieuwbouw naast zijn woning aan de Wendtstein-

weg. Die bouwhoogte is max. 14 m, dat geeft grote aantasting van de privacy op het perceel van inspreker, die nu nog 100% is. Hij onderbouwt dat met een tekening waarop zichtlijnen staan aangegeven, en vraagt de bouwhoogte direct naast zijn perceel te beperken tot 8 m.

*Reactie: Allereerst merken we op dat de privacy thans geen 100% is, het naastgelegen pand van juwelier Helmholt heeft in de naar het pand van inspreker gekeerde gevel grote ramen zitten die rechtstreeks zicht bieden op inspreker en diens woonkamer-, badkamer-, en slaapkamerraam. Er zit daar geen enkele erfscheiding meer tussen. Voorts merken wij op, dat de nieuwe erfscheiding tussen het perceel van inspreker en de daarnaast aan de oost - en noordzijde te maken openbare ruimte in onderling overleg vorm gegeven zal worden. Zo'n erfscheiding zal, en daarin stemmen we inspreker toe, geen meters hoge scheiding worden, maar maximaal 2 m hoog worden. Daarachter kunnen in het openbare gebied wel bomen worden geplant (rijvorm), maar dat zal nooit een 100% sluitende zichtbelemmering gaan vormen. Van toename van zicht op de achtertuin vanuit de te realiseren nieuwbouw zal dan ook sprake zijn. Het beperken van de bouwhoogte van de nieuwbouw is echter geen optie, om het volledige noodzakelijke programma voor de nieuwbouw van de Hoorn te kunnen realiseren. Indien inspreker van mening is dat zijn eigendom in waarde achteruit gaat, kan hij een verzoek om schadevergoeding doen (planschade), binnen een periode van 5 jaar na het vaststellen van dit bestemmingsplan.*

*Terzijde kan nog worden opgemerkt, dat de door inspreker gemaakte zichtlijnen-tekening niet van de goede gegevens uitgaat. Bij een bouwhoogte van 11 m, zal zicht hooguit tot 10 m (maximale raamhoogte v.a. straatpeil en bij bewoners van 2m lang) ontstaan, en bij 14 m ook hoogstens tot 13 m hoog). Bij 14m bouwhoogte zou dan een erfscheiding van 7.50m hoogte het volledige zicht op het erf van inspreker wegnemen, bij 11 m bouwhoogte is 5.80m voldoende. Zo'n hoe afscheiding is overigens in beide gevallen niet reëel.*

### **III. Overige aanpassingen in het voorontwerp-bestemmingsplan.**

In verband met de afstand en vormgeving van de nieuwbouw t.o.v. de bestaande bouw in het appartementengebouw 't Roadhuus is met de bouwer overeengekomen dat het plandeel waar de 4e verdieping mogelijk wordt gemaakt (deel met de aanduiding bouwhoogte max. 14m) aangepast zal worden in die zin, dat aan de zijde van de Wendtsteinweg 1 appartementdeel vervalt en aan de zijde van het te realiseren nieuwe parkeerterrein 1 appartementdeel wordt toegevoegd. De begrenzing van het bouwdeel waarbij een bouwhoogte van 14 m wordt toegestaan is qua locatie dus gewijzigd met gelijkblijvende oppervlakte. Ten opzichte van inspreker nr.6 betekent dit, dat er vanuit 1 extra appartement zicht ontstaat op diens eigendom.

## 9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 11 april 2014 tot en met 22 mei 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder bij de gemeenteraad zienswijzen indienen. Binnen deze periode is een zestal zienswijzen ontvangen. Op 26 mei zijn de indieners in de gelegenheid geweest om hun zienswijzen nader toe te lichten aan de hoorcommissie planologie vanuit de gemeenteraad. Bij besluit van 24 september 2014 heeft de raad over het bestemmingsplan beslist.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak ongewijzigd vastgesteld. Alleen het pand Wendtsteinweg 14 is bij vaststelling een bouwblok met daarin een maximale bouwhoogte toegekend. Op de verbeelding is dit verwerkt.

In bijlage 8 zijn de stukken ten behoeve van de raadsvaststelling opgenomen.

===