

# MARUM

AAN:

GEMEENTERAAD

**Raadsvergadering:** 24 september 2014

**Agendapunt** : 15

**Voorstelnummer** : 14.09.15.

**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan “Marum-centrum”

**Marum** : 11 september 2014

### Doel raadsvoorstel

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

### Aanleiding / vraagstelling

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

### Inhoudelijke tekst / achtergronden / uitleg van het raadsvoorstel

#### *Duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Verloop van de bestemmingsplanprocedure*

##### Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/Inspraak

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

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

##### Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

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

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

##### Ingekomen zienswijzen

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

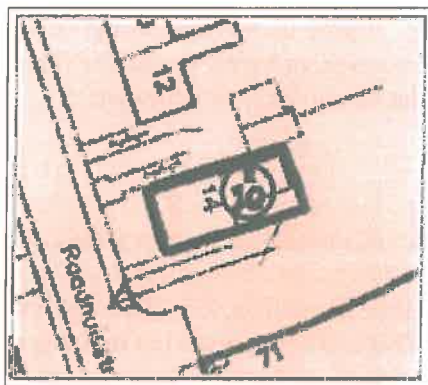
gegevens geanonimiseerd (als zienswijze nr....) aangegeven. Van de zes zienswijzen is nadien (toen alsnog overeenstemming werd bereikt over aankoop) er één ingetrokken.

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

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

#### Voorgestelde wijziging planverbeelding:

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



#### *Exploitatieplan*

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

#### *Toepassing Crisis- en herstelwet*

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

#### **Procedure en planning**

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

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

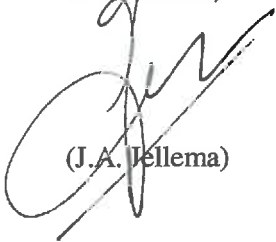
- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht bij de gemeenteraad ;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te stellen;
- belanghebbenden die beroep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

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

#### Resumé/voorstel

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

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



(J.A. Jellema)



(H. Kosmeijer)

#### Advies raadscommissie

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

RAAD d.d. 24 SEP 2014  
Conform vastgesteld

