

**Bestemmingsplan Woningbouwlocatie
Marum West**



MARUM

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

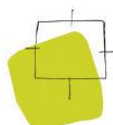
**Bestemmingsplan Woningbouwlocatie
Marum West**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

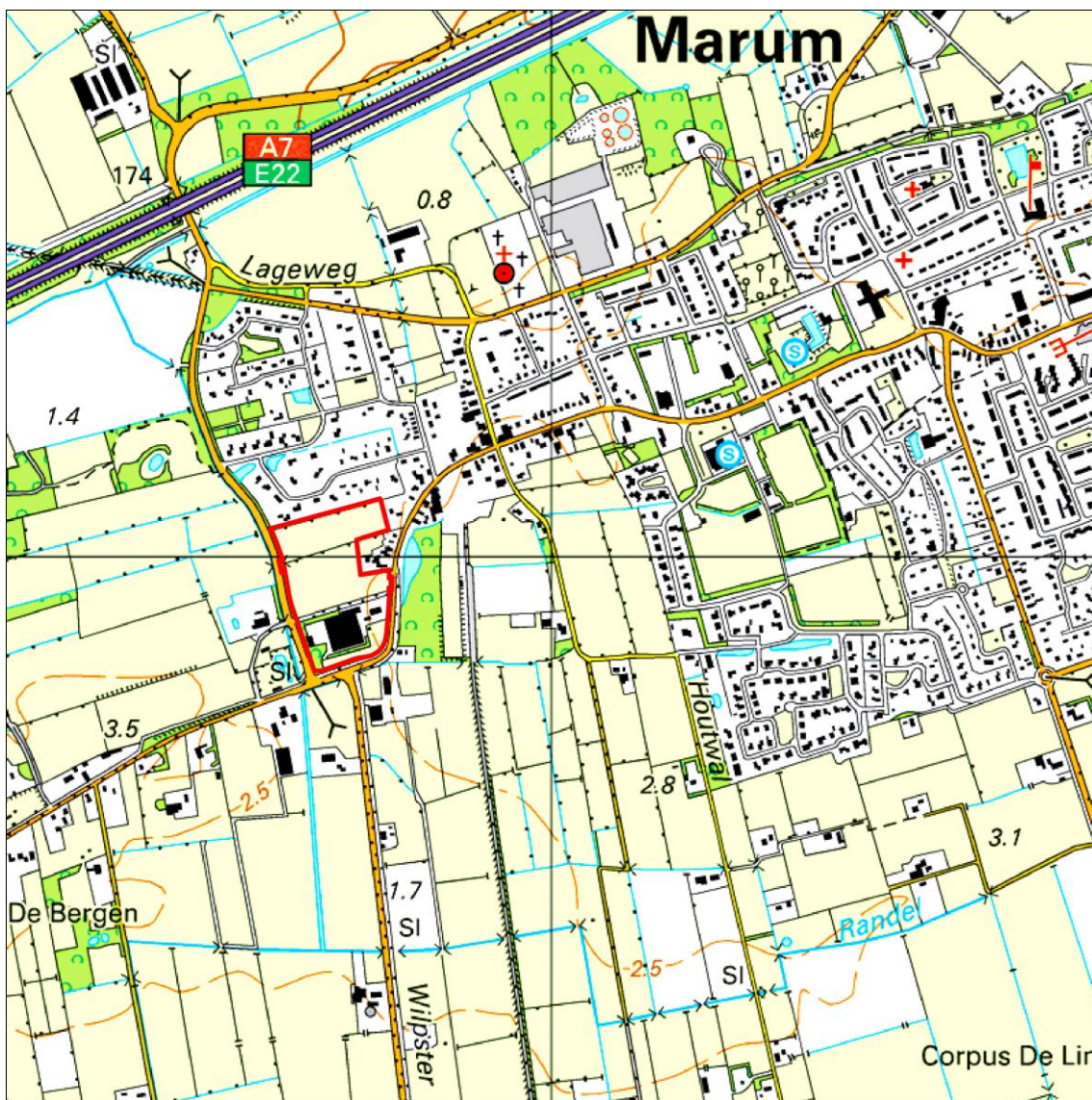
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

3 oktober 2012
Projectnummer 145.00.02.47.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Marum, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Ruimtelijke structuur	11
2.1.1	Ligging en bereikbaarheid	11
2.1.2	Bebouwingsstructuur	11
2.1.3	Groen-, wegen- en waterstructuur	13
2.1.4	Plangebied	13
2.2	Sociale structuur	14
3	Beleidskader	17
3.1	Provinciaal beleid	17
3.1.1	Provinciaal Omgevingsplan III	17
3.2	Regionaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Woonvisie gemeente Marum	24
3.3.2	Structuurvisie Marum	26
3.3.3	Bestemmingsplan Marum 1966-1	26
3.3.4	Ruimtelijke visie Marum	26
3.3.5	Bestemmingsplan en welstandsnota	27
4	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	29
4.1	M.e.r.-beoordelingsplicht	29
4.2	Milieuzonering	29
4.3	Geluidhinder	30
4.4	Bodem	31
4.5	Water	32
4.5.1	Waterbeheerplan 2010 - 2015	32
4.5.2	Watertoets	32
4.6	Ecologie	33
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.7.1	Archeologie	34
4.7.2	Cultuurhistorie	35
4.8	Luchtkwaliteit	35
4.9	Externe veiligheid	37
4.9.1	Inrichtingen	38
4.9.2	Wegen	39
4.9.3	Buisleidingen	41
4.9.4	Hoogspanningsleidingen	41
5	Planbeschrijving	43
5.1	Inleiding	43

5.2	Ligging	43
5.3	Plangebied	44
5.4	Uitgangspunten	47
5.5	Stedenbouwkundig ontwerp	48
5.6	Inrichting openbare ruimte	50
6	Juridische vormgeving	51
7	Economische uitvoerbaarheid	53
8	Inspraak en overleg	55
8.1	Overleg	55
8.2	Inspraak	58

Inleiding



De (voormalige) varkenshouderij Elshof aan de Hoornweg is vanwege de verscherpte milieuregelgeving en de daardoor noodzakelijke aanpassing verplaatst naar een locatie in het buitengebied.

AANLEIDING

Immers, het huidige bedrijf grensde aan de bebouwing van de kern Marum. Mede door de ontwikkeling van nieuwe woongebieden in Marum West, zoals de ESA-locatie en de afronding van De Holten, was verplaatsing van dit bedrijf gewenst.

Het voorliggende plan maakt mogelijk dat op de vrijgekomen locatie (voormalige locatie Elshof) 41 kavels voor verschillende typen woningen komen. De voormalige boerderij/woonhuis is nu ontwikkeld tot een woning. Deze nieuwe woningbouwlocatie zorgt voor een evenwichtige ruimtelijke afronding van de zuidwesthoek van Marum, in aansluiting op woningbouw op de ESA-locatie, in 'De Holten' en in de wijk 'De Ackeren'.

Dit bestemmingsplan begrenst een gebied ten zuidwesten van de kern Marum. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Hoornweg (zuid- en oostkant van het plangebied) en de Verlengde Wilpsterweg aan de westkant. De noordelijke grens ligt daar waar de bebouwing van de kern Marum ophoudt. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

BEGRENZING

Thans maakt het plangebied deel uit van het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Marum 1966-1.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Het bestemmingsplan kent een gebiedsgerichte regeling. De belangrijkste ruimtelijke en functionele aspecten zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

OPZET

Het eerstvolgende hoofdstuk gaat in op de huidige situatie in en rondom het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het daaropvolgende hoofdstuk geeft de milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten weer die betrekking hebben op het plangebied. Hieronder vallen ondermeer verkeer, bodem, ecologie en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundige plan weer. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan aan bod. De laatste twee hoofdstukken behandelen achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

LEESWIJZER

Huidige situatie

2

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie in en rondom het plangebied.

Allereerst komen de ruimtelijke structuren van Marum en het plangebied aan bod. Paragraaf 2.1 gaat onder andere in op de ligging, de bereikbaarheid, de bebouwingsstructuur en de groen-, wegen en waterstructuur. Vervolgens beschrijft paragraaf 2.2 de sociale structuur rondom het plangebied, met als thema's de bevolkingsgroei, de woningvoorraad, het niveau van voorzieningen en werkgelegenheid.

2.1

Ruimtelijke structuur

2.1.1

Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke kant van de kern Marum en wordt ingeklemd door de Hoornweg, Verlengde Wilpsterweg en de dorpsrand van Marum.

LIGGING

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de wijk De Ackeren. Het plangebied en deze wijk zijn gescheiden door een perceel grasland. De nieuwbouwwijk De Holten III bevindt zich aan de oostzijde van het gebied. Deze wijk is gescheiden van het plangebied middels de Hoornweg en een bosperceel.

Ten westen en ten zuiden grenst het plangebied aan het buitengebied met zijn agrarische bebouwing.

De Hoornweg en de Verlengde Wilpsterweg zijn de ontsluitingswegen van het plangebied. Deze wegen zorgen voor een goede verbinding naar het centrum, de overige wijken van Marum en de A7 (de snelweg richting Groningen enerzijds en Drachten anderzijds).

BEREIKBAARHEID

Daarnaast is Marum goed bereikbaar met het openbaar vervoer (buslijnen Qbuzz) en zijn in en rondom het dorp voldoende fietspaden aanwezig.

Voor de ligging en bereikbaarheid van het plangebied zie de bijbehorende verbeelding.

2.1.2

Bebouwingsstructuur

Marum is ruwweg onder te verdelen in vijf grote stedenbouwkundige eenheden, te weten 'het lint', de 'jaren zestig woonwijken', de 'jaren tachtig woonwijken', 'het industrieterrein' en de 21^{ste} eeuwse nieuwbouwwijken.

HET LINT	<p>Wanneer over de Hoornweg/Wendsteinweg/Kruisweg wordt gereden, manifesteert Marum zich als een lintdorp. Langs een groot deel van het lint worden smalle langgerekte percelen aangetroffen die de ontstaansgeschiedenis van het dorp levend houden. Een aantal grote(re), karakteristieke panden vormen beeldbepalende elementen in het lint. De voornamelijk vooroorlogse woningen geven het lint een afwisselend karakter. Deze woningen zijn veelal opgetrokken uit rode baksteen. Op een aantal plaatsen is de bebouwing relatief dicht op de weg geplaatst; doordat er in het lint nog een aantal grote onopgevulde plaatsen aanwezig zijn, heeft de weg echter geen smal en besloten karakter.</p>
JAREN ZESTIG WOONWIJKEN	<p>In de jaren zestig werd in Marum een aantal woonwijken gebouwd. Deze wijken worden vooral aan de noordzijde van de doorgaande weg aangetroffen en worden - zoals veel woonwijken uit de jaren zestig - gekenmerkt door het bouwen van grote aantallen meer-onder-een-kapwoningen. Dit principe is ook in Marum op grote schaal toegepast.</p> <p>De jaren zestig wijken worden echter niet alleen gekenmerkt door het type woningen, maar tevens door de opbouw. In alle wijken is sprake van een rechtlijnige structuur, waarbij straten evenwijdig aan of haaks op elkaar zijn gesitueerd. Het geeft de wijken weliswaar een heldere structuur, maar geeft een erg zakelijke uitstraling.</p>
JAREN TACHTIG WOON- WIJKEN	<p>Vanaf het begin van de jaren tachtig werd in Marum opnieuw een aantal woonwijken gerealiseerd. In tegenstelling tot de bebouwing uit de jaren zestig worden deze wijken gekenmerkt door een mix van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.</p> <p>Ook op het gebied van de invulling, verschillen de jaren tachtig wijken sterk van de wijken uit de jaren zestig. Zowel de structuur als de inrichting laat zich typeren als speels en afwisselend: het rechtlijnige is grotendeels vervangen door een variabele wegen- en bebouwingsstructuur. Het geeft de wijken een iets minder duidelijke structuur, maar geeft wel een afwisselende, minder zakelijke uitstraling.</p>
21STE EEUWSE NIEUW- BOUWWIJKEN	<p>Op de locatie Alberdaheerd aan de oostzijde (Kruisweg e.o.) en aan de zuidwestkant bevinden zich de meest recente nieuwbouwwijken (De Holten). De Holten vormt de afrondende bebouwing aan de zuidwestkant van het dorp. De nieuwbouw is en wordt landschappelijk ingepast op basis van historische structuren en houtsingels. Alberdaheerd bestaat uit halfvrijstaande woningen en tussenwoningen. Ook hier vormt het landschap en de cultuurhistorie de basis voor het verkavelingsplan.</p>
INDUSTRIETERREIN	<p>Langs de A7 zijn de industrieterreinen gelegen. Hier is een aantal relatief grote bedrijven en ook lokale bedrijven gevestigd.</p>

2.1.3

Groen-, wegen- en waterstructuur

In het dorpsbeeld wordt een aantal clusters van groenvoorzieningen aangetroffen. Deze hebben voornamelijk tot doel het creëren van een natuurlijke afscheiding. Deze clusters van groen bevinden zich onder andere rond sportpark 'De Holten' en aan de noordkant van het dorp als afscheiding van het industrie-terrein.

GROENSTRUCTUUR

De wijze waarop het gebied rond Marum werd geoccupeerd, heeft voor een belangrijk deel de wegenstructuur bepaald zoals die nu in het dorp wordt aangetroffen. Logischerwijs werd de belangrijkste weg bovenop de zandrug aangelegd (de huidige Hoornweg/Wendsteinweg/Kruisweg). Deze weg is dan ook de enige doorgaande route door Marum. In het dorp bevindt zich de Lindsterlaan, welke naar De Wilp voert. De Noorderringweg, aan de noordzijde van het dorp, is van groot belang voor de ontsluiting van het dorp richting de A7.

WEGENSTRUCTUUR

De belangrijkste (ontsluitings)wegen rondom het plangebied zijn: de Hoornweg en de Verlengde Wilpsterweg.

Veel water wordt in het dorpsbeeld van Marum niet aangetroffen, hetgeen verband houdt met de ligging op een zandrug. Door het dorp lopen geen belangrijke waterwegen en ook in de directe nabijheid worden geen grote waterlopen aangetroffen.

WATERSTRUCTUUR

Verspreid in de kern Marum komt met name water voor in de vorm van solitaire vijverpartijen.

2.1.4

Plangebied

Het plangebied wordt thans gedomineerd door de (voormalige) varkensfokkerij, bestaande uit de voormalige boerderij annex woonhuis. De bijbehorende stallen zijn verwijderd.

De voormalige boerderij wordt door een perceel grasland gescheiden van de noordelijk gelegen jaren tachtig woonwijk De Ackeren. Het dorpslint langs de Hoornweg is vanwege milieutechnische redenen onderbroken ter hoogte van het voormalige bedrijf. Ook ligt aan deze oostzijde van het plangebied een groenvoorziening in de vorm van een bosperceel en een waterpartij.

Kenmerkend zijn de oostwest gelegen landschapsstructuren waarvan de laan met boomsingels, grenzend aan de voormalige boerderij, zeer karakteristiek is.



Woonhuis behorende bij het voormalige varkensbedrijf



Grasland tussen plangebied en woonwijk De Ackeren



Bebouwingslint langs Hoornweg



Verlengde Wilpsterweg



Karakteristieke laan met boom-singels



Zicht op buitengebied ten (zuid)westen van plangebied

2.2

Sociale structuur

Het totale aantal inwoners van de gemeente Marum bedroeg op 1 januari 2010 10.450. In 2002¹ telde de gehele gemeente 10.144 inwoners. In acht jaren tijd is het inwonertal verhoogd met 306 inwoners. Dat is een gemiddelde van ongeveer 38 personen per jaar.

Marum zelf telde op die datum 5.235 inwoners. In vergelijking met 2002 (5.525 inwoners) is dat een afname van 290 inwoners. Deze afname hangt samen met het vertrek van het asielzoekerscentrum.

¹ Peildatum 1 januari.

Dit betekent dat 50,1% van de bevolking in de gemeente Marum woonachtig is in de kern Marum. In 2002 bedroeg dit percentage 54,5%.

In de gehele gemeente is de woningvoorraad de afgelopen jaren gestegen van 3.729 woningen begin 2002 tot circa 4.101 woningen op 1 januari 2010. Het aantal woningen in de kern Marum bedroeg op 1 januari 2008 2.210. Het verschil met 2002 bedraagt 13 woningen.

WONINGVOORRAAD

In de kern Marum zitten vier bedrijven die een hoog percentage van het totale aantal arbeidsplaatsen herbergen, te weten: Kaasfabriek Frico Cheese, ESA autobedrijf, Bies Metaaldraai- en freesbedrijf en Remon grondwaterbehandelinginstallaties. De aanwezige bedrijvigheid in Marum is hoofdzakelijk geclusterd op bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen zijn gelegen rond de op- en afritten van de autosnelweg. In totaal is ongeveer 28 ha aan bedrijventerrein in Marum aanwezig ('De Hoek' 12 ha, 'Maramurlage' 9 ha en 'De Poort' 1,7 ha).

WERKGELEGENHEID

Marum heeft een belangrijke functie als centrumdorp. Zowel in de kantoorsector (waaronder belastingadvies- en accountantskantoren) en de bouwsector (waaronder een aantal aannemers en installateurs) als in de lichte industriector (waaronder autobedrijven) herbergt de kern een aanzienlijk aanbod.

Wat betreft detailhandel heeft in Marum, in de afgelopen 15 jaar, een winkelconcentratie plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een compact winkelgebied met een redelijk compleet aanbod en relatief goede parkeervoorzieningen nabij de winkels.

De koopkrachtbinding die de winkels hebben op de eigen inwoners is redelijk hoog. Inwoners uit de andere kernen van de gemeente zijn met name voor hun 'foodaankopen' vrij sterk op Marum georiënteerd.

Naast de commerciële instellingen zijn in Marum ook voorzieningen aanwezig die het woon- en leefklimaat binnen de kern verbeteren. De bibliotheek en het dorps huis zijn voorbeelden van deze voorzieningen. Ook in de medische sector herbergt Marum voorzieningen, waaronder twee huisartsenpraktijken, een apotheek en een centrum voor fysiotherapie.

VOORZIENINGEN

Daarnaast telt Marum diverse voorzieningen op het gebied van sport, waaronder het verwarmde openlucht zwembad, een ijsbaan, een sportpark met voetbalvelden en een sporthal en een divers verenigingsleven.

Op het gebied van onderwijs zijn in Marum twee basisscholen. Tevens is er een peuterspeelzaal en drie kinderopvangcentra's. Voor voortgezet en hoger onderwijs zijn de scholieren aangewezen op de naburige plaatsen Leek, Drachten en Groningen. Voor de ouderen is in Marum een verzorgingstehuis aanwezig.

Ook op religieus gebied heeft Marum veel te bieden: in het dorp is een aantal kerkgenootschappen aanwezig, waaronder een protestantse, een gereformeerd-vrijgemaakte en een Moluks-evangelische gemeente.

Dit hoofdstuk geeft de belangrijkste punten uit het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid weer, geldend voor het plangebied en haar nieuwe ontwikkelingen.

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Provinciaal Omgevingsplan III

Op 17 juni 2009 zijn het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 is een integrale herziening van het Provinciaal Omgevingsplan (5 juli 2006).

Het POP 2009-2013 bouwt voort op het omgevingsbeleid uit het voorgaande POP. De hoofddoelstelling is gelijk gebleven. Om deze doelstelling te bereiken, worden drie centrale uitgangspunten genoemd:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- eigen karakter handhaven en versterken;
- sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

De hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is: 'voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën (duurzame ontwikkeling)'. Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving.

Daarnaast is een uitgangspunt het eigen karakter handhaven en versterken, maar ook het behouden van een vitaal platteland.

Het provinciale beleid is in het omgevingsplan onderverdeeld in zes thema's:

- schoon en veilig Groningen;
- karakteristiek Groningen;
- bereikbaar Groningen;
- ondernemend Groningen;
- energiek Groningen;
- leven en wonen Groningen.

Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

In het omgevingsplan is ook een aantal gebiedsgerichte opgaven opgenomen. Deze beperken zich tot het Lauwersmeer, de Eemsdelta, de Veenkoloniën, de stad Groningen en de regio Groningen-Assen. De gemeente Marum valt dus niet onder één van de gebiedsgerichte opgaven.

In het navolgende wordt kort ingegaan op vorengenoemde zes thema's voor zover relevant voor het plangebied Marum.

Schoon en veilig Groningen

De provincie ambieert een schone, gezonde en veilige leefomgeving. Door uitbreiding van onder andere woningbouw, industrie en verkeer zullen mensen in hun leefomgeving steeds vaker te maken krijgen met milieuvraagstukken. Ook natuurwaarden komen in het gedrang. Bij de ruimtelijke inrichting kiest de provincie voor een integrale visie op en duurzaam gebruik van de bodem, waarbij de functies en eigenschappen van de bodem en ondergrond voorop staan.

WATEROVERLAST

Door de toenemende neerslag wordt de kans op wateroverlast vanuit kanalen en meren en in polders vergroot. Hiertegen zullen de waterschappen maatregelen moeten nemen, onder meer door de verhoging van de boezemkaden, de aanleg van waterbergingsgebieden en de bouw van gemalen. Ook zullen er vaker extreem droge perioden voorkomen. Dat vraagt om maatregelen die de watervoorziening en -kwaliteit in zulke perioden zo goed mogelijk garanderen.

EXTERNE VEILIGHEID

Om de provincie veiliger te maken, hanteert de provincie het landelijke risicobeleid voor externe veiligheid. Dit betreft externe veiligheidsrisico's van de productie, het transport, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen. De risicosituaties zijn opgenomen in het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen en aangegeven op de Risicokaart.

Karakteristiek Groningen

De provincie wil de kernkarakteristieken op gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie in samenwerking met gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisatie en andere belanghebbenden beschermen, beheren en waar mogelijk versterken. Het tegengaan van de verrommeling van het landschap krijgt daarbij prioriteit. Dit betekent aandacht voor de herstructurering van bedrijventerreinen en woongebieden, zorg voor compacte, geconcentreerde binnenstedelijke vernieuwing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Marum valt daarnaast onder het deelgebied Zuidelijk Westerkwartier. Dit gebied betreft het Wegdorpenlandschap met houtsingels. Binnen dit gebied moet de beslotenheid van de houtsingels (structuur) en de duisternis en stilte worden beschermd.

De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de bebouwing van kleine kernen in het buitengebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken van deze kernen. Zo mogelijk, dienen hier nieuwe kwaliteiten aan worden toegevoegd.

In het buitengebied staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk, onder meer door nieuwe bebouwing dat niet aansluit bij het karakter van de bestaande bebouwing, door het gebrek aan samenhang met het omliggende landschap en de structuur van de nederzetting en door het verlies aan monumentale panden en erven. In de Omgevingsverordening is opgenomen dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de instandhouding van monumentale panden en erven. Daarbij dient de instandhouding van de uiterlijke kenmerken voorop te staan en dat toevoegingen alleen aansluitend aan de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Bereikbaar Groningen

Een toename van de mobiliteit en een steeds grotere druk op de infrastructuur wordt verwacht. Ingezet moet worden om de provincie ook in de toekomst bereikbaar te houden. De provincie wil hiertoe het verkeer veiliger en duurzamer maken en de infrastructuur goed in het landschap passen.

De bereikbaarheid van het buitengebied is essentieel voor de leefbaarheid. Een goede ontsluiting van de steden en dorpen in het buitengebied is van belang voor de bereikbaarheid van noodzakelijke voorzieningen en alle zorg- en dienstverlenende instanties. Hiervoor zijn de auto, het openbaar vervoer en de fiets belangrijk.

De provincie ontwikkelt een uitgebreid netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer (het Kolibri-netwerk met regionaal spoor, regiotram en Q-liners) in en rondom de stad. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor een spoorontsluiting met Drachten en Groningen.

Ondernemend Groningen

De provincie heeft de ambitie om een sterke regionale economie te ontwikkelen. Daarbij richt de provincie zich vooral op zes speerpuntsectoren:

- energie (Energy Valley);
- life sciences;
- chemie;
- ICT;
- agribusiness;
- scheepsbouw.

Deze sectoren zijn vooral aanwezig in de stad Groningen en de Eemsdelta. De provincie bevordert dat stuwende bedrijven zich vestigen op bovenregionale bedrijventerreinen in de economische kernzones.

Deze kernzones liggen langs de A28/A7 en rond de Eemshaven/Delfzijl.

In de gemeente Marum moeten bedrijven zich in beginsel vestigen of uitbreiden op lokale bedrijventerreinen bij de kern Marum. Dit wordt gedaan om het landschap te beschermen. De inrichting dient te worden aangepast op de lokale situatie en passen bij de beeldkwaliteit. Onder bepaalde voorwaarden is verplaatsing van (delen van) lokale bedrijfsterrein naar een geschiktere locatie mogelijk.

LANDBOUW

Groningen zonder landbouw is ondenkbaar. De landbouw in de provincie Groningen blijft ook in de toekomst, hier en daar in een aangepaste vorm, van groot belang.

Het aantal bedrijven en de werkgelegenheid in de landbouw zijn in de afgelopen jaren achteruit gegaan. In de provincie Groningen is deze afname wel minder snel dan in de rest van Nederland. Door de toenemende grootte van de bedrijven is het areaal sinds 1995, in tegenstelling tot de rest van Nederland, stabiel gebleven. Een op de vijf bedrijven groter dan 100 ha staat in Groningen. Jaarlijks daalt het aantal bedrijven met bijna 2%, dat zijn er ongeveer 100. Verwacht wordt dat de schaalvergroting de komende jaren doorgaat.

Ten gevolge van schaalvergroting komen steeds vaker boerderijen leeg te staan, die vervolgens als niet-agrarische woning worden gebruikt. Dat heeft economische voordelen, maar leidt wel tot verdere versnippering en verstening van het landelijk gebied. De provincie wil deze ontwikkeling tegengaan. Daarom worden in principe geen nieuwe bouwlocaties voor nieuw- of hervestiging van agrarische bedrijven meer toegestaan, tenzij sprake is van uitplaatsing uit de Ecologische Hoofdstructuur of uit het bebouwingslint van Midwolda in verband met plannen voor een vaarverbinding in het Oldambt of van het oplossen van knelpunten zoals uitplaatsing uit linten in verband met ruimtegebrek of milieuhinder of een specifieke taakstelling.

AGRARISCHE BOUWBLOKKEN

Een van de hoofdthema's in het buitengebied is de omvang van agrarische bouwblokken. Agrarische bedrijven die zich verder willen ontwikkelen door schaalvergroting, hebben vaak behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en vergroting van het bouwblok.

De mogelijkheden voor een goede inpassing van agrarische bedrijfsbebouwing zijn sterk afhankelijk van het landschap, daarom is maatwerk vereist.

De regio West- en Centraal-Groningen heeft inmiddels een analyse op landschapsniveau uitgevoerd als voorbereiding op de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Naar aanleiding van deze bestemmingsplannen wordt nagegaan door de provincie of de keuze voor de gebieden waar schaalvergroting is toegestaan acceptabel is.

De verantwoordelijkheid voor de landschappelijke inpassing van schaalvergroting ligt bij de gemeente, echter de provincie dient, afhankelijk van de omvang en kwetsbaarheid van de schaalvergroting, te worden betrokken.

- Tot 1 ha ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente, bij groter dan 1 ha wil de provincie worden betrokken door bij zogenoemde 'keukentafelgesprekken' afspraken te maken.
- Indien er sprake is bij een vergroting tot een totale omvang van meer dan 1 ha in (zeer) kwetsbare gebieden of tot een omvang van meer dan 1,5 ha in overige gebieden neemt de provincie deel aan de keukentafelgesprekken.
- Een vergroting van het bouwblok tot een oppervlakte van meer dan 2 ha heeft een dusdanige invloed op het landschap dat een dergelijke uitbreiding alleen mogelijk is via een ontheffing.
- Met de regio zijn nog geen afspraken gemaakt met betrekking tot de keukentafelgesprekken. Zodra deze zijn gemaakt, kan de vorenstaande aanpak worden overgenomen. Tot die tijd is de grens voor het aanvragen voor een ontheffing verlaagd naar 1 ha.

Wanneer het gaat om intensieve veehouderij met betrekking tot voorgaande, wil de provincie altijd worden betrokken, omdat er altijd een ontheffing van artikel 4.22 van de provinciale omgevingsverordening is vereist.

De oprichting van nieuwe intensieve veehouderijen in de provincie is niet toegestaan. Uitbreiding van bestaande iv-bedrijven mag wel plaatsvinden. Ten aanzien hiervan maakt de provincie onderscheid in witte-, gele- en groene gebieden. Per gebied gelden regels met betrekking tot het maximale toegestane stalvloeroppervlak. In de Omgevingsverordening zijn regels voor vestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij opgenomen.

INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

De ontwikkeling van toerisme en recreatie heeft de afgelopen jaren geresulteerd in nieuwe arbeidsplaatsen en bestedingen. De provincie biedt het toeristisch bedrijfsleven ruimte voor nieuwe investeringen.

TOERISME EN RECREATIE

Om de ontwikkelingen van recreatie en toerisme te stimuleren, is het van belang dat de provincie is ontsloten door goede routestructuren, met name voor wandelaars, fietsers en watersporters.

Energiek Groningen

De provincie streeft ernaar zich nationaal en internationaal te positioneren als voorloper op energiegebied en een forse bijdrage te leveren aan Europese en nationale energie- en klimaatdoelen.

Om deze ambitie waar te kunnen maken, wordt ruimte geboden aan bestaande en nieuwe energie(gerelateerde) bedrijven, nieuwe energie-infrastructuur, energietechnieken en de doorontwikkelingen van bestaande technieken die bijdragen aan de overgang naar duurzame energiebronnen.

De provincie wil de komende tien jaar ten minste 750 megawatt aan windenergie realiseren. Om het landschap te beschermen, wordt de grootschalige productie van windenergie geconcentreerd in een aantal windturbineparken. De beschikbare ruimte op de aangewezen parken in de Eemshaven, Delfzijl en langs de N33 (tussen Zuidbroek en Veendam) kan hiervoor worden benut.

Buiten dit windturbinepark zijn alleen turbines met een maximale ashoogte van 15 m toegestaan.

Leven en wonen Groningen

Ten slotte is het streven een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners, met voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en goed bereikbare voorzieningen zoals onderwijs en zorg. Voor een aantrekkelijke woonomgeving zijn de leefkwaliteit en de sociale infrastructuur van groot belang.

KWETSBARE GROEPEN

Kwetsbare bevolkingsgroepen, zoals ouderen, zijn sterk afhankelijk van de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, met name op het gebied van zorg en welzijn.

De provincie vindt het belangrijk dat in de dorpen, waar de voorzieningen onder druk staan, dienstencentra, steunstees, multifunctionele centra en zorgposten functioneren.

FUNCTIEWIJZIGING VRIJKOMENDE GEBOUWEN

In het buitengebied en de kleine kernen komt het voor dat gebouwen hun oorspronkelijke functie verliezen, zoals monumentale boerderijen met bijbehorende schuren. De provincie biedt de mogelijkheid om deze gebouwen te gebruiken voor andere activiteiten en wil daarmee bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het platteland en kleine kernen, aan handhaving van cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Te denken valt aan wonen, hobbymatige agrarische activiteiten, recreatie, zorgfuncties, kunstzinnige en culturele activiteiten, kleinschalige bedrijvigheid, opslag en dienstverlening. Voorwaarde is dat afgezien van geringe aanpassingen deze activiteiten binnen de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden. Detailhandel is alleen toegestaan als hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten worden verkocht.

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het benutten van vrijkomende bebouwing.

Omgevingsverordening provincie Groningen

Een bestemmingsplan kan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door GS vastgestelde nieuwbouwruiimte.

De toelichting op een bestemmingsplan biedt vanzelfsprekend inzicht in het maximum aantal te bouwen nieuwe woningen. Dit komt hierna aan de orde.

Besluit nieuwbouwruiimte

Gedeputeerde Staten heeft op 8 december 2009 het Besluit Nieuwbouwruiimte vastgesteld. Over contingenten wordt niet meer gesproken. In de navolgende tabel staan de vastgestelde aantallen vermeld.

Tabel 1	Nieuwbouwruiimte 2009 t/m 2018	Uitbreiding voor 2009 t/m 2018
De Marne	170	-30
Groote gast	550	450
Marum	490	400
Totaal	1210	820

De nieuwbouwruiimte voor de gemeente Marum is dus 490 woningen, waarvan 90 ter vervanging van sloop. Voor de uitbreiding van de voorraad heeft de gemeente een nieuwruiimte van 400. In 2009, 2010 en 2011 is woningbouw gerealiseerd en is reeds capaciteit vastgelegd in plannen waardoor nu sprake is van een restcapaciteit aan nieuwbouwruiimte. Deze komt in de volgende paragraaf aan de orde.

3.2

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

De vier gemeenten in het Westerkwartier hebben gekozen voor het gezamenlijk opstellen van een regionaal woonplan (20 februari 2009). De vier gemeenten en twee lokale woningbouwcorporaties zijn ervan overtuigd dat het afstemmen van de bouwprogramma's een vereiste is om de ruimtelijke kwaliteiten van het Westerkwartier optimaal te benutten. De regionale woonvisie behoeft geen goedkeuring van de gemeenteraden.

Het Woonplan Westerkwartier is gebaseerd op het regionaal uitgevoerde woningbehoeftenonderzoek 2007.

WONINGMARKTANALYSE

De doelen die de betrokken partijen opstelden zijn:

- concurrentie vervangen door afstemming;
- versterken van het regionale karakter;
- regio op de kaart zetten;
- een platform naar de provincies.

Krimp zal zich op termijn ook in de gemeente Marum voordoen, daarom moet zij woningen bouwen voor eigen bevolking en door het monitoren van de demografische ontwikkelingen de samenstelling en aantallen woningen waar nodig bijstellen. Leek en Roden zullen een aanvullende en versterkende functie gaan vervullen in de verstedelijkingsopgave van de regio Groningen-Assen. De nadruk in de regionale woonvisie ligt met name op kwaliteit en boven kwantiteit en inbreiding voor uitbreiding.

KRIMP

Uit het onderzoek blijkt dat de bouw van 389 woningen per jaar tot en met 2015 in het Westerkwartier wenselijk is. In 2012 zal er een evaluatie plaatsvinden en wordt dit aantal eventueel aangepast. Voor de gemeente Marum zijn 54 nieuwbouwwoningen per jaar wenselijk. Zie hiervoor ook de volgende paragraaf.

BOUWOPGAVE

De toe te voegen woningen in de gehele gemeente bestaan uit minimaal 20% sociale woningbouw en 75% overige woningbouw. Uit het onderzoek blijkt tevens dat er in het Westerkwartier een grote wens is naar grondgebonden woningen. De vraag naar gestapelde woningbouw is minder groot.

NIEUW ONDERZOEK

Twee keer per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats waarin de woningbouwproductie in kwaliteit en kwantiteit wordt afgezet tegen de regionale visie. Hier worden de knelpunten geconstateerd en bijgestuurd. Ook zal er één keer per vier jaar een nieuw woningmarktonderzoek worden uitgevoerd.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Woonvisie gemeente Marum

Naast de regionale woonvisie Westerkwartier heeft de gemeente een lokale woonvisie vastgesteld. Hierin is het woonbeleid voor de periode 2009-2015 opgenomen. Deze visie geeft de grote hoofdlijnen weer waar Marum voor staat, wat de gemeente wil bereiken en wat de inzet zal zijn om deze doelstellingen te realiseren. De woonvisie gemeente Marum 2009-2015 is voor een deel gebaseerd op het Woonplan Marum uit 2002.

Speerpunten in het woonplan Marum 2002 zijn:

- concentratie van uitbreiding van de woningvoorraad in het centrumdorp Marum;
- centrumontwikkeling Marum in de vorm van het winkelconcentratiegebied De Wending, in combinatie met het realiseren van woonappartementen als nieuw woonmilieu;
- zorg voor een goed leefklimaat in de overige dorpen door te staan voor een goed basisvoorzieningsniveau, een goede ruimtelijke kwaliteit en goede fietsverbindingen met het centrumdorp en Leek en Drachten;
- vernieuwing van de woon-zorgstructuur in Marum;
- herstructurering van bestaande woonbuurten in de verschillende dorpen;
- invulling van de bedrijfsverplaatsing vrijkomende locaties.

Bij het verwezenlijken van deze doelstellingen heeft Marum de afgelopen negen jaar een vaste koers gevaren, echter de accenten zijn veranderd. De peilers voor de nieuwe woonvisie zijn:

- verbreden woonbeleid: van wonen naar een duurzaam woonmilieu;
- bestaande dorpen: kwaliteit verhogen en potentie optimaal benutten;
- bouwbeleid: een flexibel en gedifferentieerd programma.
- bijzondere doelgroepen: zorg voor voldoende aanbod van goede kwaliteit;

- samenwerking: voortzetting regionale samenwerking, meer zeggenschap voor dorpsverenigingen en woonconsumenten, uitvoeren van dorpsvisies en prestatieafspraken met de wooncorporatie.

Woningbouwprogramma

In de periode 2012-2019 wil de gemeente Marum circa 294 nieuwe woningen realiseren (255 woningen betreffen uitbreiding, 69 woningen betreffen vervanging)². Dit betekent dat er jaarlijks circa 30 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. De nadruk zal hierbij liggen op levensloopgeschikte woningen, waarvan het overgrote deel grondgebonden zal zijn. Deze nieuwbouwruiimte past binnen het provinciale contingentenbeleid (zie hiervoor de bijlage).

Duurzaamheid

De gemeente gaat zich meer richten op duurzaamheid en duurzame toepassingen. De ambitie is de bouw van energieneutrale woningen in nieuwe uitbreidingsplannen. Het aantal woningen, type en de prijsklasse wordt per uitbreidingsplan vastgesteld. De planregels in het bestemmingsplan zijn flexibel. De gemeente heeft het Energie akkoord Noord Nederland mede ondertekend en ze wil bijdragen aan de daarin opgenomen doelstellingen. Concreet houdt dit in dat voor de nieuwbouw in Noord-Nederland de EPC-norm van 0,5 geldt.

Mantelzorg

Door de invoering van de Wmo is mantelzorgondersteuning een nieuwe wettelijke taak van gemeenten geworden. De opdracht aan gemeenten om intensief met mantelzorgondersteuning bezig te zijn, houdt verband met het cruciale belang van mantelzorg voor het welslagen van de Wmo.

In de Wmo wordt een appèl gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van burgers om zoveel mogelijk voor elkaar te zorgen. Als dat niet meer lukt, kunnen zij zich tot gemeenten wenden voor voorzieningen en diensten die onder de Wmo vallen.

Het thema mantelzorg in relatie tot wonen speelt gelet op de toekomstige vergrijzing in de gemeente ook een steeds grotere rol. Bij mantelzorg gaat het om het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De huisvesting behelst het tijdelijk laten inwonen van ouderen en/of zorgbehoevenden. De huisvesting kan onder andere gerealiseerd worden door een bouwkundige aanpassing van de woning of een bijgebouw of door het plaatsen van een tijdelijke mobiele unit bij de woning. Indien de bestaande woning niet geschikt te maken is, kunnen de mantelzorgers ook samen met de zorgbehoevende naar een aangepaste (corporatie)woning c.q. mantelzorgwoning verhuizen.

² Exclusief restcapaciteit in bestaande plannen, ontheffingen en vrijstellingen artikel 19 WRO.

3.3.2

Structuurvisie Marum

In deze structuurvisie is een visie ontwikkeld waarin wordt gezocht naar een balans tussen het landschap en de natuur enerzijds en de ontwikkelingen op het gebied van wonen, toerisme en werken anderzijds. De gemeente Marum wil haar karakter behouden en een levendige gemeente blijven tussen Drachten en Groningen.

De ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken zullen in aansluiting op de bestaande kernen, met name worden geconcentreerd op het dorp Marum. Om de kleine kernen levendig te houden, worden op beperkte schaal ontwikkelingen voorzien, zoals het project de levendige linten, waarin ontwikkeling plaatsvindt in de bestaande bebouwing.

Marum zet in op netwerken in de omgeving gelegen recreatiecentra en haar eigen cultuurhistorische trekpleisters. De driehoek Strandheem, Frieschepalen, Marum biedt kansen voor ontwikkelingen op het toeristisch gebied.

Met de vorenstaande visie kiest Marum duidelijk voor een eigen positie in de regio. Hierin staan kleine ontwikkelingen centraal, waarbij wordt gedacht aan toerisme, ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel. Hierin past geen groot-schalige bedrijvigheid. Alleen het dorp Marum kan nog een grotere groei door-maken. Bij deze ontwikkelingen gaat het dan ook meer om kwaliteit dan kwantiteit. Waarbij alleen ontwikkelingen passen die de kwaliteit van Marum en de andere dorpen versterkt.

3.3.3

Bestemmingsplan Marum 1966-1

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Marum 1966-1. In 2005 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de kern Marum. In dit bestemmingsplan is het plangebied niet opgenomen. De reden hiervan is dat op de voorma-lige locatie Elshof nieuwe ontwikkelingen waren gepland en zodoende op den duur toch een nieuw bestemmingsplan moest worden opgesteld.

In het bestemmingsplan Marum 1966-1 staat de bebouwing in het plangebied aangegeven als zijnde 'Boerderij' (bebouwing categorie L).

De omliggende weilanden, behorende bij de boerderij en die in dit geval de locatie vormen, hebben in het bestemmingsplan de bestemming Agrarische doeleinden.

3.3.4

Ruimtelijke visie Marum

Op basis van de identiteit van de kern Marum en de gewenste ontwikkelingen, is in 2003 een visie opgesteld die dient als leidraad voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Marum tot 2020.

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Marum. In de ruimtelijke visie staat dit terrein beschreven als een woonlocatie, waardoor een afrondende bebouwing aan deze zijde van de kern ontstaat. In de toekomst zijn verdere uitbreidingen in deze richting niet wenselijk. Het landschap buiten de afrondende bebouwing aan de zuidwestzijde blijft zodoende onaangetast.

UITBREIDINGSRICHTING

De visie stelt op het gebied van de ontsluiting een ondersteunende verbinding voor in de vorm van de zuidelijk gelegen Alberdaweg. Via de wijken Corpus de Linde, De Holten en het Sportpark, vindt deze weg aansluiting op het plangebied, het centrum van Marum en de Noorderweg (richting snelweg).

ONTSLUITING

3.3.5

Bestemmingsplan en welstandsnota

Het bestemmingsplan geeft de stedenbouwkundige kaders, zoals de functie en omvang (massa) van bebouwing en kan in beperkte zin inrichtingsmaatregelen met betrekking tot het openbaar gebied geven. De welstandsnota gaat in op de detaillering, materiaalkeuze en kleur van bebouwing.

De gemeenteraad van Marum heeft op 30 juni 2010 een nieuwe Welstandnota Marum vastgesteld. De gemeenteraad van Marum heeft echter besloten dat deze welstandnota in 2011 en 2012 niet van toepassing is in een aantal delen van de gemeente, waaronder het uitbreidingsplan Marum- West (voormalige locatie Elshof).

Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

4

Om een indruk te krijgen van de aanwezige externe factoren die van invloed zijn op het plangebied, staan in dit hoofdstuk de milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten beschreven. De volgende thema's komen aan bod: milieuzonering, bodem, water, ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1

M.e.r.-beoordelingsplicht

Sinds april 2011 is een aantal wijzigingen in het Besluit mer doorgevoerd. Sinds die datum kan woningbouw tot een m.e.r.-plicht leiden. Dit hangt samen met de factoren aard, omvang en ligging. Gezien de beperkte omvang en aard van de ruimtelijke ingreep en de ligging van het plangebied wordt vooralsnog ervan uitgegaan dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht is.

4.2

Milieuzonering

In deze paragraaf staan de objecten beschreven die, door hun milieubelastende zone, van invloed kunnen zijn op de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Milieuzonering kan worden aangemerkt als de benodigde milieurimte. Deze zonering geeft weer hoe ver een belastend object (bijvoorbeeld fabriek) van een gevoelig object (onder andere woning) dient te worden geplaatst. Op deze manier wordt een negatieve invloed tegengegaan. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering staan hieromtrent afstanden gegeven.

Naast industriële bedrijven wordt in deze paragraaf ook gekeken naar de agrarische bedrijvigheid, omdat het plangebied grenst aan het buitengebied van Marum. De milieuwetgeving schrijft voor dat een bepaalde afstand van het belastende object tot aan het gevoelige object in acht dient te worden gehouden.

Onder milieuzonering vallen ook de onderwerpen geluid- en luchtkwaliteit. Deze worden respectievelijk in de volgende paragrafen behandeld.

Onderzoek milieuzonering

INDUSTRIE

Marum heeft met 'De Hoek' een gezoneerd bedrijventerrein. Dit houdt in dat op het industrieterrein inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder kunnen worden gevestigd. Bij dergelijke inrichtingen gaat het om bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

In de huidige situatie bevinden zich op het industrieterrein 'De Hoek' geen inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Ook valt het plangebied niet binnen de milieubelastende zone van overige bedrijven. De (industriële) bedrijvigheid in Marum levert zodoende geen problemen op voor de ontwikkelingen in het plangebied.

AGRARISCHE BEDRIJVEN

De onderhavige locatie is gelegen aan de rand van de kern Marum. In de buurt van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen die, in het kader van de milieuwetgeving, een invloed kunnen hebben op de nieuwe ontwikkelingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn een melkrundveehouderij (Hoornweg 18) en een paardenhouderij (Haarsterweg 2) gevestigd. Deze agrarische bedrijven hebben respectievelijk een zoneringsafstand van 100 m en 50 m, gerekend van het emissiepunt tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de woning van derden.

Uit de afstandberekening van deze bedrijven tot aan het plangebied is naar voren gekomen dat de paardenhouderij geen directe invloed heeft op de locatie. Met betrekking tot de melkrundveehouderij is duidelijk geworden dat de milieuzone voor een zeer beperkt deel binnen het plangebied valt. In dit deel wordt niet voorzien in woningbouw.

4.3

Geluidhinder

WET GELUIDHINDER

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd 'geluidsgevoelige objecten'. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit verband zijn de Verlengde Wilpsterweg en de Hoornweg van belang. Deze wegen kennen een maximumsnelheid van respectievelijk 60 en 30 km/uur ter hoogte van het plangebied. Voor de Hoornweg is derhalve geen onderzoek nodig. De zonebreedte van de Verlengde Wilpsterweg weg bedraagt 250 m gerekend vanuit de as van de weg. De betreffende bouwlocatie ligt binnen de zone van de Verlengde Wilpsterweg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Op basis van de geluidsniveaukaart van de gemeente en tellingen uit 2008 wordt verwacht dat de verkeersintensiteit in 2021 gestegen zal zijn op de Verlengde Wilpsterweg tot 2.113 mvt/etmaal.

VERKEERSINTENSITEITEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour van de betreffende weg ter plaatse van de te realiseren woningen berekend. Bij de berekening is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

BEREKENINGEN EN CONCLUSIE

De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

Het resultaat van de berekeningen zijn opgenomen in onderstaande tabel. De berekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

Tabel 2 - Afstand wegas - 48 dB geluidscontour in m

Weg	48 dB geluidscontour
Verlengde Wilpsterweg	31

De woningen langs de Verlengde Wilpsterweg dienen op ten minste 31 m uit de as van de weg te worden gerealiseerd. In de verbeelding is hiermee rekening gehouden.

CONCLUSIE

4.4

B o d e m

In het kader van het omgevingsvergunningstraject zullen de benodigde onderzoeken zijn verricht.

4.5

Water

4.5.1

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het waterbeheerplan is op 14 oktober 2009 vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Noorderzijlvest en op 15 december 2009 goedgekeurd door de provincies Groningen, Drenthe en Friesland.

Iedere vijf jaar brengt het Waterschap Noorderzijlvest een Waterbeheerplan uit. De primaire taken van het waterschap zijn 'voldoende water', 'schoon water' en 'veiligheid'.

Rode draad in het Waterbeheerplan is duurzaamheid. Het Waterschap Noorderzijlvest hecht grote waarde aan duurzaam waterbeheer, dat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en versterking van de regionale economie. Het waterschap is van mening dat water ook de ruimte moet krijgen.

Bij de invulling van het concept 'ruimte voor water' moeten er zorgvuldige afwegingen worden gemaakt.

Samenwerking met andere overheden en organisaties vindt het Waterschap Noorderzijlvest erg belangrijk. Het realiseren van deze samenwerking en van de rol in de calamiteitenzorg en in de veiligheidsketen (adviesing, preventie, voorbereiding, bestrijding en nazorg van het waterschap staan in de planperiode 2010 - 2015 op het programma.

Het concept 'leven met water' krijgt steeds meer aandacht. Er wordt bijvoorbeeld steeds vaker voorgesteld om het waterpeil niet aan de gebiedsfunctie (wonen, natuur et cetera) aan te passen, maar de gebiedsfunctie juist aan het bestaande waterpeil. Sinds de invoering van de watertoets zijn initiatiefnemers van ruimtelijke plannen verplicht om in overleg te gaan met de waterbeheerder. Water krijgt zo geleidelijk een grotere rol in de ruimtelijke ordening.

4.5.2

Watertoets

Half januari 2008 is het overleg met het Waterschap Noorderzijlvest opgestart inzake het nieuwbouwplan locatie Elshof te Marum.

Uiteindelijk is op 26 februari 2008 het stedenbouwkundig plan goedgekeurd door het waterschap. Eind 2011 is als gevolg van aanpassingen in het ontwerp het overleg met het waterschap opnieuw gestart. Ook de watertoets is (opnieuw) ingevuld. De reactie hierop is als bijlage toegevoegd.

Het waterschap meldt het volgende:

Het waterschap is van mening dat de waterparagraaf op navolgende punten moet worden aangevuld:

- Zowel binnen als buiten het plangebied mag geen wateroverlast optreden. Indien nodig, dient compensatie in de waterberging plaats te vinden.

- Het waterschap verzoekt aan te geven om hoeveel toegenomen verhard oppervlak het gaat en wat dat betekent voor de waterhuishouding in het gebied. Een uiteenzetting van het waterschapsbeleid ten aanzien van stedelijk water geeft helderheid in de keuzes die moeten worden gemaakt. Dit beleid is beschreven in de uitgangspuntennotitie, het product van de digitale watertoets.
- In het plan moet ook worden aangegeven dat de compensatie binnen het bestaande slotenpatroon plaatsvindt, met daarbij een omschrijving op welke manier (bijvoorbeeld door verbreding).
- Bij het gebruik van een gescheiden rioolstelsel is het van belang gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen teneinde uitloging van milieuvreemde stoffen (koper, lood en zink) te voorkomen.
- Ook wil het waterschap weten hoe het hemelwater van de verharde oppervlakken naar de sloten wordt geleid.

Al deze informatie wordt ten tijde van de uitvoering van onderhavig plan met het waterschap besproken. Wat betreft de berging is duidelijk dat de sloten voldoende worden gedimensioneerd om extra regenwater te kunnen bergen. Wat betreft het hemelwater wordt opgemerkt dat dat rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd of indirect van het regenwaterriool op het oppervlaktewater.

In het kader van het uitvoeringsoverleg is al een aantal nadere afspraken gemaakt. Het betreft de volgende zaken:

- er is sprake van een gescheiden stelsel. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (gerecycled pvc);
- het hemelwaterafvoer van de verharde oppervlakken naar de sloten toe wordt geleid via molgoten en afwateringskolken;
- compensatie wordt gezocht in het bestaande slotenpatroon door middel van verbreding.

Tot slot wijst het waterschap erop dat bij veranderingen aan het watersysteem in het kader van de Waterwet een vergunning nodig is. Deze kan bij het waterschap worden aangevraagd.

4.6

Ecologie

Op basis van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998) is ecologisch onderzoek verricht. De resultaten zijn als afzonderlijke bijlage opgenomen.

4.7

Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1

Archeologie

Net als de overige beschreven thema's, kan ook archeologie belemmeringen opleveren voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In deze paragraaf wordt de conclusie van het archeologische onderzoek gegeven dat is uitgevoerd naar aanleiding van het voornemen dit nieuwbouwplan te realiseren. Allereerst wordt kort ingegaan op de achtergronden van het archeologisch onderzoek. Daarna volgt het advies omtrent het archeologisch onderzoek.

VERDRAG VAN MALTA

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden dient de Archeologische Monumentenkaart te worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

NOTA BELVEDÈRE

Aanvullend op het archeologisch beleid is ook de nota Belvédère (ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, 1999) van belang. Doelstelling van deze nota is het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden.

Het plangebied valt in het Belvédèregebied 'Noordelijke Wouden en Westerkwartier'. Een belangrijk beleidspunt dat voor dit gebied is opgesteld, is het in stand houden van de aanwezige singels. Daarnaast wordt het herbestemmen van boerderijen genoemd als een beheers- en gebruiksmaatregel.

Archeologisch onderzoek

Half februari 2008 heeft de provinciaal archeoloog zijn advies uitgebracht omtrent de nieuwbouwplannen op onderhavige locatie. De conclusie van dit archeologisch advies is dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden ingesteld.

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein aanwezig. Ook is de verwachting dat de bouw van de voormalige varkenshouderij de

bodem reeds in zoverre heeft verstoord, dat archeologische vindplaatsen zijn aangetast en daardoor hun waardevolle betekenis hebben verloren.

Wanneer tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologische resten te voorschijn komen, dienen deze te worden gemeld bij het bevoegde gezag. Het bevoegde gezag maakt vervolgens melding bij de RACM (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten).

In de bijlagen van deze toelichting bevindt zich het gehele advies van de provinciaal archeoloog, inclusief kaartmateriaal. Dit kaartmateriaal is gebruikt bij de totstandkoming van het advies.

4.7.2

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Dit betreft een wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit r.o. Voorzover aanwezig dienen cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan verankerd te worden. In de margetekst 'Nota Belverdère' in de hoofdstukken 2 en 5 wordt hierop uitgebreid ingegaan. In de regels is voor de voormalige boerderij een specifieke regeling opgenomen ten behoeve van de karakteristieke waarde van het gebouw.

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

REGELGEVING

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van ongeveer 40 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 280 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		280
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,26
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 08-06-11

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

ACHTERGRONDNIVEAUS

Hoewel is geconstateerd dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2011. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2010	2015	2020
PM ₁₀	21,2 µg/m ³	19,7 µg/m ³	18,7 µg/m ³
NO ₂	12,8 µg/m ³	10,9 µg/m ³	8,7 µg/m ³

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Daarnaast is geconcludeerd dat het een nibm-project betreft.

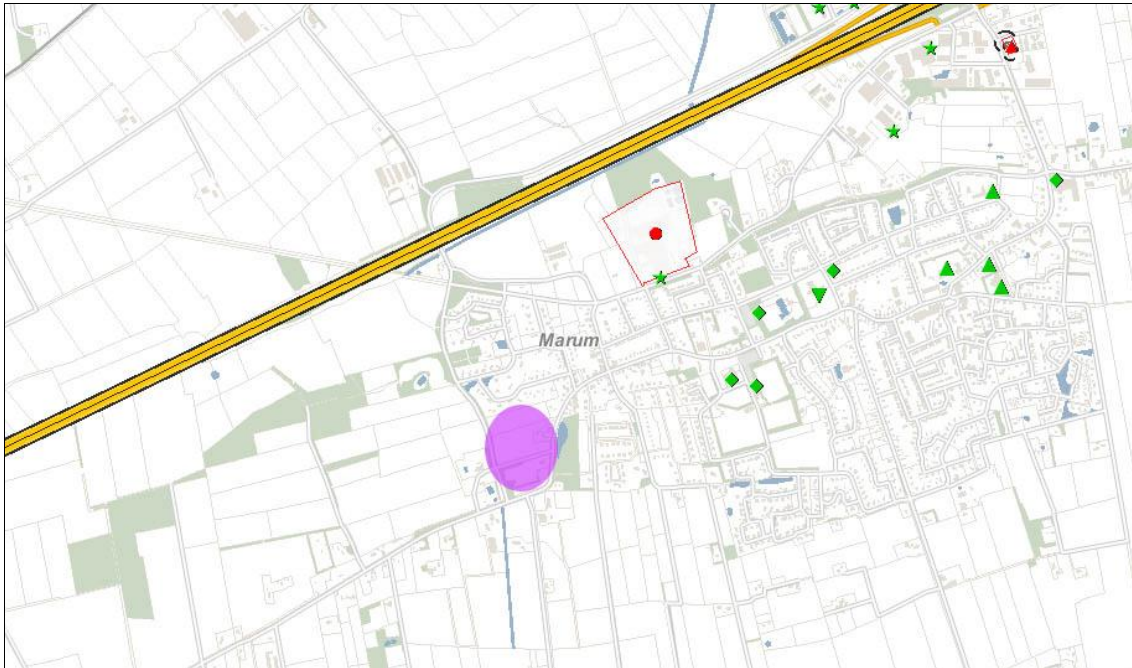
Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIES

4.9

Externe veiligheid

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die belemmeringen kunnen opwerpen voor het planvoornemen, is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd. De hiernavolgende kaart geeft de situatie in en rond het plangebied weer.



4.9.1

Inrichtingen

INLEIDING

In augustus 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden (gewijzigd februari 2009).

Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts een oriënterende waarde. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht op grond van risico's, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden

omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare 'Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico' (november 2007).

Op circa 500 m ten noordoosten van het plangebied ligt een inrichting met een ammoniakkoelinstallatie. Vanwege de inhoud van deze installatie, 1.450 kg ammoniak, valt deze inrichting niet onder de werkingssfeer van het Bevi, maar onder de ministeriële regeling. De risico's die de inrichting uitdraagt, reiken niet tot het plangebied.

ONDERZOEK

Overige risicovolle inrichtingen zijn niet aanwezig in en in de omgeving van het plangebied.

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

4 . 9 . 2

W e g e n

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

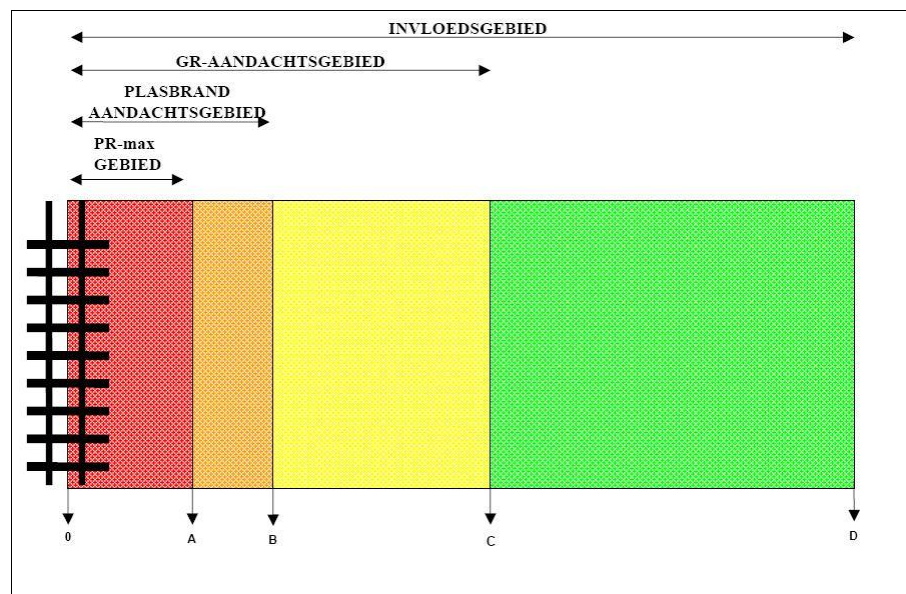
INLEIDING

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking (bron: Infomil).

Het Btev is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico (geen kwetsbare objecten toegestaan);
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden (zone waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen in principe niet is toegestaan).

De hiernavolgende kaart geeft de gebieden langs wegen weer waarvoor, gezien de nieuwe wetgeving, voorschriften voor nieuwe ontwikkelingen gelden.



De provincie Groningen heeft op 20 april 2010 het Provinciaal Basisnet Groningen vastgesteld waarvan de regelgeving in de provinciale Omgevingsverordening is opgenomen. In relatie tot het Besluit transportroutes externe veiligheid zijn hierin rond alle provinciale wegen zones aangewezen (ook voor rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen).

In de toelichting van een ruimtelijke plan dient het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen (indien dit zich voordoet) nader te worden omschreven.

ONDERZOEK

Ten noorden van het plangebied, op circa 575 m ligt de rijksweg A7 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg heeft geen Prmax, maar wel een zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen niet is toegestaan en een zone van 200 m waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden.

Het plangebied ligt buiten deze risicozones.

Overige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd waardoor het planvoornemen niet wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.9.3

Buisleidingen

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

INLEIDING

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de risicokaart zijn ook buisleidingen aangegeven waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

ONDERZOEK

In en in de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle buisleidingen (dichtstbijzijnde ligt op circa 3 km ten westen van het gebied). Het plangebied valt vanwege deze grote afstanden niet binnen de invloedssfeer van buisleidingen.

Vanwege de afwezigheid van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, wordt het planvoornemen niet belemmerd.

CONCLUSIE

4.9.4

Hoogspanningsleidingen

In en nabij het plangebied liggen geen hoogspanningsleidingen, waardoor ten aanzien van dit onderwerp geen belemmeringen aanwezig zijn.

Planbeschrijving

5

5.1

Inleiding

In de hoofdstukken 1 en 2 is reeds kort ingegaan op de ligging en bebouwings-, groen-, wegen- en waterstructuur van Marum en het plangebied. Deze aspecten zijn echter van groot belang bij de ontwikkeling van het ontwerp. Derhalve komen deze twee onderwerpen in de planbeschrijving nogmaals aan de orde, zij het in een meer uitgebreide vorm.

Naast de hiervoor genoemde onderwerpen wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de uitgangspunten, het stedenbouwkundig ontwerp, de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte.

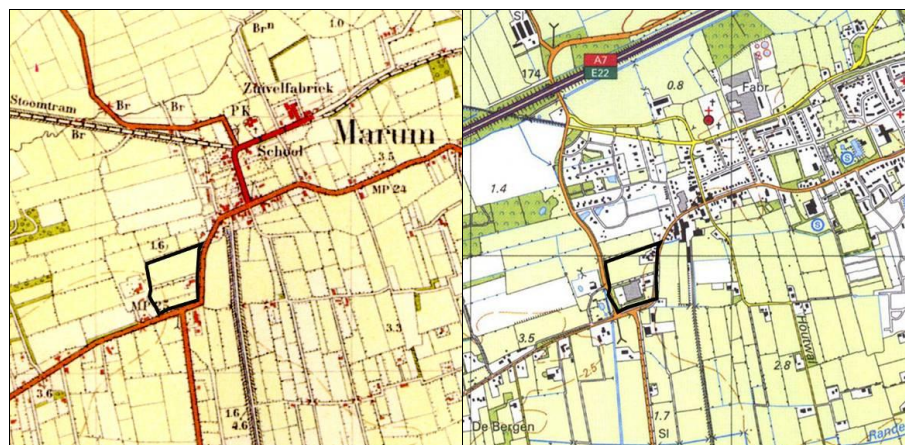
5.2

Ligging

Het dorp Marum bestond oorspronkelijk uit twee verdichte kernen die in de loop der tijd aan elkaar zijn gegroeid. De oostelijke kern bestond uit een langgerekt lint richting Niebert, de westelijke kern concentreerde zich rondom het kruispunt van de Hoornweg en de Marktstraat. Met de uitbreiding en verdichting van het bebouwingslint aan de Hoornweg heeft het dorp het langgerekte karakter van een wegdorp aangenomen. Later zijn achter het lint planmatige uitbreidingen ontwikkeld, waarmee Marum in noordelijke en zuidelijke richting is uitgedijd.

Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door een blokvormige verkaveling, veelal begrensd door boomsingels, die het gebied haar besloten karakter geven. Het bebouwingspatroon bestaat uit solitaire boerderijen en woningen die verspreid in het gebied liggen, meestal gekoppeld aan het vrij kleinschalige wegenpatroon, waarvan de Hoornweg de belangrijkste drager is.

De bouwlocatie ligt aan de Hoornweg en is van oudsher onderdeel van het hiervoor beschreven landschap. Vrij recent heeft Marum zich steeds meer richting deze locatie uitgebreid. Aan de noordzijde is De Ackeren tot ontwikkeling gekomen en aan de oostzijde wordt De Holten III gerealiseerd. Beide zijn planmatige uitbreidingen. Het bebouwingslint van de Hoornweg heeft zich aan deze zijde maar beperkt uitgebreid.



Situatie rond 1900

Situatie rond 2000

5.3

Plangebied

Het plangebied wordt ingeklemd door de Hoornweg enerzijds en de Verlengde Wilpsterweg anderzijds. Zoals genoemd, vormt de Hoornweg de ontwikkelings-as van Marum. Ter plaatse van het plangebied gaat het verdichtte lint over in een landschappelijk lint. De bebouwing ligt met de voorkanten richting de weg. Aan de zijde van het plangebied wordt de weg nauwelijks begeleid door bomen. Wel ligt hier een vrijliggend fietspad.

De Verlengde Wilpsterweg heeft geen historisch karakter, maar is planmatig aangelegd en vormt de westelijke afronding van het dorp. De woningen staan wisselend met de voorkant, zijkant of achterkant naar de weg toe. De weg wordt begeleid door laanbeplanting die ter plaatse van de boerderij een hiaat heeft en naar de andere kant van de weg springt.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een elzensingel, waarmee het nieuwe woongebied afstand houdt tot de bebouwing van De Akkeren. Het totale plangebied ligt feitelijk op de overgang tussen het dorp en het landschap. Met de invulling van de locatie wordt deze overgang vormgegeven.

Op het terrein is een aantal ruimtelijke elementen aanwezig. Op de zuidelijke helft van het plangebied ligt een voormalige boerderij die sterk beeldbepalend is voor de plek. Het erf wordt omzoomd met stevige opgaande beplanting. De overgang wordt gevormd door een eikensingel. Aan de andere kant wordt het erf van de voormalige boerderij begrensd door de historische oprijlaan van de monumentale boerderij aan de Verlengde Wilpsterweg. Met de aanleg van deze weg werd de boerderij, die oorspronkelijk vanaf de Hoornweg werd ontsloten, daarvan afgesneden. De oprijlaan met begeleidende bomenrijen is nog in tact en ligt binnen de grenzen van het plangebied, alhoewel de boerderij daar net buiten ligt.

De noordelijke helft van het plangebied is nog weidegrond. Aan de noordoostzijde moet worden aangesloten op de achterkanten van het bebouwinglint aan de Hoornweg.



Luchtfoto plangebied



Voormalige boerderij Hoornweg (thans woonboerderij)



Monumentale boerderij Verlengde Wilpsterweg gezien vanuit plan-
gebied



Lintbebouwing Hoornweg



Historische oprijlaan

5.4

Uitgangspunten

Bij het ontwerp van de uitbreiding zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd die de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan.

Landelijke identiteit

Bij de ontwikkeling van de locatie zal het agrarische gebruik plaatsmaken voor wonen. Uitgangspunt is echter dat het landelijke karakter ook in de woonwijk tot uitdrukking wordt gebracht en dat het nieuwe woongebied hier haar identiteit aan ontleent. In en rond het plangebied zijn diverse landschappelijke ele-

menten aanwezig die zullen worden ingepast. Hierdoor wordt het woongebied verankerd in de omgeving en blijft de historie leesbaar.

De oprijlaan naar de boerderij aan de Verlengde Wilpsterweg vormt een landschappelijk en historisch waardevol element en krijgt een plek in het ontwerp. Dit geldt niet alleen voor de oprijlaan, de laanbeplanting en de sloten, maar ook voor het zicht op de boerderij. De voormalige boerderij aan de Hoornweg blijft ook behouden.

Overgang dorp-landschap

Door de inpassing van de landschappelijke elementen wordt ook de overgang tussen het dorp en het landschap vormgegeven. De locatie wordt in het landelijk gebied ingepast, maar sluit functioneel aan op de rest van Marum.

Wonen

Het woongebied zal voorzien in ruime kavels die plaats bieden aan vrijstaande en dubbele woningen. De voormalige boerderij aan de Hoornweg krijgt ook een woonfunctie.

5.5

Stedenbouwkundig ontwerp

De belangrijkste ruimtelijke drager in het ontwerp is de groene ruimte die centraal door het plan van oost naar west loopt. Deze trekt de boerderij aan de Verlengde Wilpsterweg als het ware het plangebied in. De groene ruimte wordt begeleid door de historische oprijlaan die in haar verschijningsvorm ongewijzigd blijft en als voetpad wordt gebruikt. Ook de hoofdontsluiting is aan de groene drager gekoppeld. Bij het binnenkomen van het plangebied is de groene ruimte en het zicht op de boerderij beeldbepalend.

Haaks op deze groene drager bevindt zich de verkavelingsstructuur. Deze bestaat uit een rondgaande woonstraat die grotendeels dubbelzijdig worden bebouwd. De opzet van de verkaveling sluit aan bij die van de omgeving. Aan de kant van het bebouwingslint aan de Hoornweg sluiten de achterkanten van de bebouwing op de achterkant van het lint aan. De eikensingel vormt, ontdaan van onderbegroeiing, de buffer tussen de woningen.

Aan de westzijde liggen de woningen met de voorzijde richting het plangebied en met de achterkant richting de Verlengde Wilpsterweg, waarmee het straatbeeld aansluit op de verkaveling van De Akeren, die voornamelijk met de zijkant richting de weg ligt. De achterkanten worden begrensd door een brede boswal die deels uit bestaande beplanting bestaat en deels wordt aangevuld. Het plangebied wordt aan de omgeving gekoppeld door diverse langzaam verkeerverbindingen tussen de westelijke woonstraat en de stroomwegen.



Stedenbouwkundig ontwerp

5.6

Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het landelijke karakter van het woongebied zoals dat ook in de wijk De Akeren is vormgegeven. Het in te passen bestaande groen vormt de basis van de hoofdgroenstructuur. Deze dient slechts hier en daar te worden aangevuld met nieuwe opgaande beplanting. In de woonstraten ligt de nadruk op de verblijfskwaliteit.

In het woongebied wordt een gescheiden watersysteem aangelegd. Dit betekent dat het oppervlaktewater niet gezamenlijk met het vuil water in het riool terechtkomt.

Juridische vormgeving



Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd. In het Uitvoeringsbesluit omgevingsrecht wordt een opsomming gegeven van bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen (omgevings)vergunning is vereist.

Het Bro bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen, wel zijn in dit plan binnen de bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit geldt tevens voor de opzet van de algemene regels en het overgangsrecht.

Bestemmingen

Groen

Het openbaar groen is onder deze bestemming gebracht. De gronden zijn onder andere bestemd voor waterberging. Door middel van een aanduiding is de landschappelijke waardevolle laanbeplanting aangegeven. Tevens zijn in het plan twee ontsluitingspunten voor het autoverkeer en één voor het langzaamverkeer opgenomen.

Wonen 1

Deze heeft betrekking op de bestaande karakteristieke (voormalige) boerderij. De bestaande uitwendige hoofdvorm dient te worden gehandhaafd.

Woongebied

Onder deze bestemming zijn de 40 nieuw te bouwen woningen begrepen. De goot- en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 6 m en 10,5 m met een minimale dakhelling van 30°. In de regels is de mogelijkheid opgenomen dat de woningen ook van de platte afdekking mogen worden voorzien om hiermee afwijkende bouwvormen mogelijk te maken.

Economische uitvoerbaarheid

7

Het plan is economisch uitvoerbaar. De kosten en opbrengsten zijn hierna samengevat weergegeven. De kosten voor watermaatregelen maken deel uit van het bouwrijp en woonrijp maken.

Kosten

-	Grondverwerving en plankosten	€ 1.799.285,--
-	Bouwrijp maken	€ 376.193,--
-	Woonrijp maken en groenvoorzieningen	€ 202.589,--
-	Fondsen	€ 524.597,--
-	Kostenstijging en renteverlies (planperiode tot en met 2021)	€ 337.377,--
		-----+
-	Opbrengsten	€ 3.240.041,--
-	Inkomsten gronduitgifte	€ 3.241.319,--
-	Projectresultaat	€ 1.278,--

In spr a a k e n o v e r l e g 8

8.1

Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegezonden naar meerdere instanties. Hiervan hebben navolgende instanties gereageerd:

- Provincie Groningen;
- Waterschap Noorderzijlvest;
- Gasunie;
- Brandweer Regio Groningen en Brandweer Marum.

De reactie van de provincie betreft een conceptreactie. De formele reactie is nog niet binnengekomen. De reacties zijn als bijlage toegevoegd.

Provincie Groningen

Opmerking

Het plangebied voorziet in stedelijk gebruik (woningbouw) in het provinciaal buitengebied. Er dient een wijziging van de grens van het buitengebied te worden aangevraagd, aldus de provincie.

Reactie

De gemeente neemt hiertoe de nodige stappen. Dit valt buiten de kaders van het bestemmingsplantraject.

Opmerking

De provincie heeft nog een opmerking omtrent de groene rand langs de Verlengde Wilpsterweg. De provincie verzoekt de gemeente op basis van een tekening, met daarin opgenomen de boomkroonprojectie van het bestaande groen, inzichtelijk te maken dat er geen conflict ontstaat voor wat betreft de duurzame instandhouding van het groen.

Reactie

Het bestaande (opgaande) groen is in de bestemming Groen gewaarborgd. Dat op de inrichtingsschets een bredere groenstrook staat, is een wensbeeld, maar het is niet gezegd dat die hele strook met opgaand groen wordt ingevuld (ook onderhoudstrook ten behoeve van slootonderhoud). De bestaande opgaande beplanting blijft gehandhaafd. In die zin voegt een tekening met de boomkroonprojectie van het bestaande groen niets toe.

Waterschap Noorderzijlvest

Opmerking

Het waterschap is van mening dat de waterparagraaf op de navolgende punten moet worden aangevuld.

Zowel binnen als buiten het plangebied mag geen wateroverlast optreden. Indien nodig, dient compensatie in de waterberging plaats te vinden.

Het waterschap verzoekt aan te geven om hoeveel toegenomen verhard oppervlak het gaat en wat dat betekent voor de waterhuishouding in het gebied. Een uiteenzetting van het waterschapsbeleid ten aanzien van stedelijk water geeft helderheid in de keuzes die moeten worden gemaakt. Dit beleid is beschreven in de uitgangspuntennotitie, het product van de digitale watertoets.

In het plan moet ook worden aangegeven dat de compensatie binnen het bestaande slotenpatroon plaatsvindt, met daarbij een omschrijving op welke manier (bijvoorbeeld door verbreding). Bij het gebruik van een gescheiden rioolstelsel is het van belang gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen teneinde uitloging van milieuvreemde stoffen (koper, lood en zink) te voorkomen. Ook wil het waterschap weten hoe het hemelwater van de verharde oppervlakken naar de sloten wordt geleid. Is dat via een bodempassage of molgoten?

Tot slot wijst het waterschap erop dat bij veranderingen aan het watersysteem in het kader van de Waterwet een vergunning nodig is. Deze kan bij het waterschap worden aangevraagd.

Reactie

De opmerkingen van het waterschap zijn in de toelichting opgenomen en worden nader uitgewerkt ten tijde van de inrichtingsplannen. Over de concrete inrichting heeft al mondeling overleg plaatsgevonden met het waterschap. Bij de uitwerking van de plannen wordt aldus het waterschap betrokken. De watervergunning wordt indien nodig aangevraagd.

Gasunie

Opmerking

Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De gemeente heeft van deze reactie kennisgenomen.

Brandweer regio Groningen

Opmerking

De brandweer heeft het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het onderwerp groepsrisico. Uit deze beoordeling blijkt dat het plangebied buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen ligt. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. De brandweer adviseert bij de nadere uitwerking van het plan de handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen' als uitgangspunt te hanteren.

Reactie

De gemeente heeft van deze reactie kennisgenomen. Wat betreft de genoemde handleiding wordt naar de reactie van de lokale brandweer (hierna) verwezen.

Opmerking

De brandweer regio Groningen heeft het plan ter beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid doorgestuurd naar de lokale brandweer.

Reactie

De gemeente heeft hiervan kennisgenomen. Zie hiervoor ook de navolgende reactie van de lokale brandweer.

Brandweer Marum

Opmerking

De lokale brandweer merkt op dat in het plan een doodlopend einde zit die volgens de toetsingscriteria maximaal 40 m mag zijn. Dit is opgenomen in de handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen'. Uit de tekening is de lengte van de weg niet exact te bepalen. Om dit gedeelte verder uit te werken, wordt verwezen naar de samenvatting van de genoemde handleiding.

Reactie

De gemeente merkt op dat de weg circa 70 m lang is. Door de vorm van het plangebied kan dit moeilijk anders. De gemeente gaat in overleg met de brandweer hieromtrent.

Opmerking

De lokale brandweer geeft de volgende ontwerprichtlijnen ten behoeve van brandkranen (primaire bluswatervoorzieningen):

- de brandkranen dienen h.o.h. 80 m te worden aangelegd;
- de bluswatercapaciteit in de delen waar woningbouw wordt gerealiseerd, dient minimaal 30 m³/h te zijn;

- geadviseerd wordt de brandkranen niet op particuliere percelen aan te brengen om zo de toegankelijkheid van de brandkranen te waarborgen.

Reactie

Bij de nadere uitwerking van het plan zal met de vorenstaande richtlijnen rekening worden gehouden.

8.2

Inspraak

Op 20 maart 2012 is er een inspraakavond over het bestemmingsplan georganiseerd. Het verslag van deze avond is als bijlage opgenomen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan vanaf 9 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot 19 april 2012). In deze termijn is een aantal inspraakreacties binnengekomen die in het navolgende aan de orde komen. De inspraakreacties zijn als bijlage toegevoegd.

Inspreker 1

Opmerking

De inspreker wenst beslist geen woningbouw op deze locatie omdat:

- de economische uitvoering van het bouwplan op dit moment absoluut onuitvoerbaar is. De huizenmarkt is zeer sterk dalend en er is in het segment van de te bouwen woningen landelijk en ook hier een grote leegstand en een enorm koopaanbod;
- er weliswaar een overeenkomst met een ontwikkelaar is, maar dat ontslaat de overheid niet van de plicht om te beoordelen of een bouwplan economisch uitvoerbaar is. Het woningbehoefte-onderzoek waarop het plan is gebaseerd; dateert van 2007. Vanwege een krimpende bevolking en een veranderende woningmarkt is het te betwijfelen of de bouwruimte voor de gemeente niet te royaal is.

Reactie

De gemeente is van mening dat uitvoering van het bouwplan mogelijk is om de volgende redenen:

- Langere tijd geleden is de locatie welbewust gekozen en is dan ook als zodanig benoemd in allerhande andere plannen.
- De locatie past binnen de toegestane nieuwbouwruiimte van de gemeente en van de provincie, onder het provinciaal en gemeentelijk beleid ligt volkshuisvestelijk onderzoek ten grondslag.
- De locatie wordt de komende tien jaar ontwikkeld. Allereerst zullen De Holten III en overige bouwlocaties zoveel mogelijk worden volgebouwd. Daarna is de locatie Marum West aan de beurt, waarschijnlijk zal het minimaal een jaar duren na vaststelling van dit bestemmingsplan voor-

dat kan worden gestart met kavelverkoop en vervolgens daarna de concrete realisatie.

- De locatie is aantrekkelijk voor gezinnen die niet in de steden Groningen, Heerenveen, Drachten en/of Leeuwarden willen wonen, maar daar wel werken.
- De bevolking van Marum is relatief jong en honkvast; de behoefte aan (gezins)woningen blijft de komende jaren in verhouding groter dan elders.
- In overige nieuwbouwplannen wordt gefocust op andere doelgroepen dan de doelgroep in Marum West, zo ook zijn de woningen meer flexibel dan voorheen om aan de specifieke woningvraag te voldoen.
- Er is bij de gemeente concrete vraag naar grotere kavels (1.000 m² of meer), deze zijn in de bestaande uitbreidingsplannen niet voorhanden.

Recentelijk is hieromtrent lokaal navraag en onderzoek gedaan; hieruit blijkt dat de vorenstaande motieven nog steeds zeer actueel zijn.

Opmerking

De inspreker heeft voorts de volgende opmerkingen:

- belemmering van vrij uitzicht en privacy;
- de bestemming Groen dient breder te worden om de karakteristieke houtwal in het landschap te behouden;
- de rooilijnen van de bebouwing dienen zoveel mogelijk naar het zuiden te worden geplaatst waardoor een achtertuin van redelijke omvang zal ontstaan (gelijk aan de situatie op de Zuiderburen);
- de bebouwing dient zodanig te worden gesitueerd dat de voorzijde van de woningen naar het zuiden (de nieuwe weg) is gericht en dat bijgebouwen op redelijke afstand van de kavels gelegen aan de Zuiderburen zijn gesitueerd.

Reactie

Het onderhavige bestemmingsplan is een gevolg van de ruimtelijke visie en de structuurvisie van de gemeente waar voor het betreffende gebied woningbouw is gepland. In dit plan is nog geen definitieve schets opgenomen over de nadere invulling van het gebied. Vrij uitzicht is in Nederland geen recht, wel zal in het plangebied slechts laagbouw worden gerealiseerd. Dat er straks tuinen aan de tuin van de woning van inspreker grenzen, wil nog niet zeggen dat er van een onacceptabele aantasting van de privacy sprake is. De bestemming van de 'houtwal' (het betreft een eenrijige singelbeplanting langs de sloot) is breed genoeg om de huidige singel te bewaren. De te realiseren woningen zullen met hun achtertuin grenzen aan de achtertuin van inspreker, er kan niet worden uitgesloten dat op de achterzijde van de kavels ook vergunningsvrije bouwwerken (zoals tuinhuisjes) worden gerealiseerd. Overigens is dat niet anders dan bij inspreker zelf.

Opmerking

Indien dit bouwplan toch wordt uitgevoerd, zal de inspreker bezwaar maken. In dit bezwaar komen de belemmering van het uitzicht, overlast, aantasting van privacy en de waardevermindering van de bestaande woningen en de daarbij behorende percelen aan de orde. Dit op verbeurte van een dwangsom van ten minste € 10.000,- per dag die de gemeente en/of overige betrokkene in gebreke zijn. Eveneens zal ter zake een zeer aanzienlijke schadevergoeding worden gevorderd.

Reactie

In afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de wijze van indienen van schade als gevolg van onder andere een bepaling van een bestemmingsplan. Het betreft schade welke redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te komen en voorzover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Of deze situatie in het onderhavige geval zich voordoet, is ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders. Een schadevergoedingsaanvraag moet binnen 5 jaar na het rechtskracht krijgen van dit bestemmingsplan zijn ingediend. Bij de beoordeling van een schadeverzoek wordt een onafhankelijk adviesbureau ingeschakeld. Niet alle schade wordt vergoed, er is ook sprake van een algemeen maatschappelijk risico.

Bij deze wettelijke schadevergoedingsregeling (planschade) is het in gebreke stellen op verbeurte van een dwangsom niet aan de orde.

Opmerking

De inspreker raadt de gemeente aan af te zien van het realiseren van het litigieuze bouwplan.

Reactie

Deze raad zal niet worden opgevolgd, de gemeente verwijst hiertoe naar voorenstaande reacties.

Inspreker 2

Opmerking

Inspreker vraagt zich af waarom de bouwlocatie De Holten III geen extra boost heeft gekregen en er wel een paar honderd meter verderop een nieuwe bouwlocatie van ruim 40 woningen wordt gepland.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie van de eerste inspreker die hierover ook een opmerking maakt. Daarnaast is dit aspect tevens tijdens de inspraakavond uitvoerig aan de orde gekomen. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Opmerking

Op de locatie De Holten III zijn volgens de inspreker nog hetzelfde aantal kavels beschikbaar. De inspreker spreekt de vrees uit dat over een aantal jaren de locatie De Holten III nog steeds uit een groot gedeelte bouwgrond bestaat, zonder dat hier verder iets verandert ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie van de eerste inspreker, die hierover tevens een opmerking maakt.

Opmerking

De inspreker verzoekt de gemeente aan te geven wat de verdere plannen ten aanzien van De Holten III zijn en wanneer deze bouwlocatie definitief is ingericht.

Reactie

De verdere ontwikkeling van De Holten III valt buiten onderhavig bestemmingsplan. De gemeente blijft ernaar streven ook de beschikbare kavels in het plan De Holten binnen afzienbare tijd uit te geven; de kavels van een particuliere ontwikkelaar (MEGA) vallen buiten de invloedssfeer van de gemeente. Na realisering van de bebouwing zal ook het laatste deel van dit plangebied woonrijp worden gemaakt.

Inspreker 3

Opmerking

De inspreker is van mening dat niet hoeft te worden gebouwd op de locatie Marum West om de volgende redenen:

- het plan is economisch niet uitvoerbaar vanwege een grote leegstand en voldoende aanbod;
- binnen de gemeente is voldoende ruimte voor nieuwbouw op braakliggende bouwterreinen. Er is geen goede onderbouwing voor deze nieuwbouwlocatie, immers het woningbehoefte-onderzoek is uit 2007 en de provinciale uitbreidingsafspraken zijn niet vergeleken met de realiteit.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie van de eerste inspreker, die hierover tevens een opmerking maakt.

Opmerking

De bestemming Groen dient breder te worden om de karakteristieke houtwal in het landschap te behouden.

Reactie

Zie de reactie bij de eerste inspreker.

Opmerking

De rooilijnen van de bebouwing dienen te worden aangepast, zodat voldoende afstand van de achtergrens van de bouwkevel kan worden aangehouden.

Reactie

Zie de reactie bij de eerste inspreker.

Opmerking

De inspreker is van mening dat -gezien de beperkte hoeveelheid direct-aanwonenden- de betrokkenen per brief op de hoogte moesten worden gesteld.

Reactie

De gemeente is van mening dat zij haar burgers, zo ook de direct-omwonenden en belanghebbenden, voldoende op de hoogte heeft gesteld. De aankondiging(en) van de gemeente vinden plaats op de gemeentelijke website en in de gemeentelijke mededelingenrubriek in Acht Dorpen Nieuws. Daarnaast kan men zich abonneren op bekendmakingen van de gemeente via de website mijn.overheid.nl.