

Onderwerp : Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)
Zaaknummer : 196980966
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Haze
Bijlagen : 14

◆ **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen en Commentaar ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof);
2. Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum, NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-OW01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-VA01 te geven;
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969. BPMA22INBR1-VA01.dxf vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

Aanleiding

In Marum is recentelijk een Integraal Kindcentrum (IKC) gebouwd. In dit IKC zijn twee scholen en een kinderopvang ondergebracht. Eén van de locaties die daarmee in juli 2022 is vrijgekomen is van De Bron, een basisschool gelegen tegen het centrum van Marum.

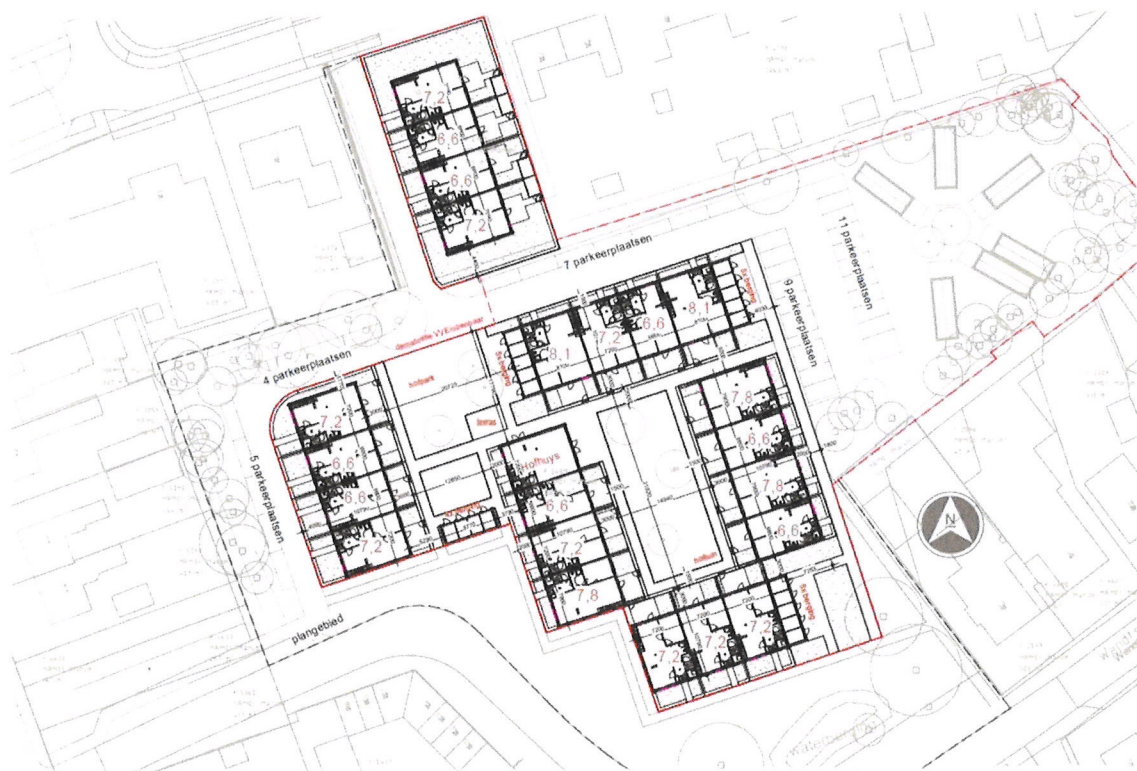
Stichting De Knarrenhof heeft, op verzoek van initiatiefgroep Knarrenhof Westerkwartier, de gemeente in het najaar van 2019 benaderd met het verzoek om op de vrij te komen locatie een onderzoek te mogen doen naar de mogelijkheden voor de realisatie van een Knarrenhof. De gemeente heeft hier positief op gereageerd en begin 2020 is een stedenbouwkundige verkenning van de locatie verstrekt aan de Knarrenhof, bedoeld als basis voor verder overleg. In maart 2020, net voor de eerste lockdown als gevolg van de Coronapandemie, was er een informatieavond waar ca. 200 belangstellenden aanwezig waren. Die avond kan beschouwd worden als een start van de ontwikkeling. In de periode daarna (2021) is nog een enquête uitgezet en een avond voor geïnteresseerden gehouden om de werkelijke behoefte te peilen.

Stedenbouwkundig plan

Gekozen is voor een model waarbij de huidige bypass gehandhaafd blijft. Door de bebouwingsstructuur van het achterliggende gebied op te pakken is ruimte ontstaan voor de bypass. Daardoor kan deze meer in het groen worden gezet en ontstaat er een sterkere woonkwaliteit. Daarmee wordt aan een belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarde voldaan. Om alle woningen goed te kunnen

ontsluiten, wordt nieuwe infrastructuur op het terrein aangelegd die aangesloten wordt op de Molenstraat.

In oktober 2021 hebben geïnteresseerden in het Knarrenhof hun voorkeur voor een model kunnen uitspreken via een enquête. Daarbij is het model met 22 knarrenhof woningen en maximaal 6 tiny houses als voorkeursvariant naar voren gekomen. Dit model is verder uitgewerkt, daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheden om de entree van het gebied aan de Molenstraat te verbeteren. Om de entree beter te kunnen begeleiden, koopt de Knarrenhof de woningen van Wold en Waard aan de Molenstraat 28 en 30. Door de sloop van deze huurwoningen en een blok van vier 'Knarrenhof' woningen terug te bouwen kan een goede entree worden gerealiseerd. Onderstaand wordt de beoogde verkaveling weergegeven.



Verkavelingsschets Inbo d.d. 15-05-2023

◆ Financieel

○ Openbare ruimte

Er is een Programma van Eisen (PvE) gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte. In samenspraak met de Knarrenhof is de gemeente tot een demarcatie gekomen van de openbare ruimte. De situering van het voetpad voor de zuidelijke woningen aansluitend op het voetpad naast Wendtsteinweg nr 43 behoeft nog een aanpassing omwille van de ligging onder bestaande bomen. Bestaande pad blijft naast Wendtsteinweg nr 43 blijft gehandhaafd.

Voor Beheer en onderhoud is sprake van areaal uitbreiding. Op basis van de uitwerking van de openbare ruimte zijn de beheerskosten bepaald. Deze kosten zijn ingeschat op € 5000,-

Aan het eind van elk jaar wordt aan de hand van het GBI (gemeentelijk beheerinformatie-systeem) bepaald hoeveel areaaluitbreiding is gerealiseerd en wordt het bijbehorende bedrag in de begrotingscyclus verwerkt.

- **Grondprijs**

Op 2 maart 2021 is een aanbestedingsbrief aan de Knarrenhof verstuurd waarin de verkoopvoorwaarden van de Bron locatie zijn opgenomen. Deze voorwaarden zullen worden uitgewerkt in een koopovereenkomst.

- **Boekwaarde**

Basisschool De Bron kent nog een boekwaarde van € 626.000 per 31-12-2023. De verkoopopbrengst na aftrek van sloopkosten bedraagt € 350.000. Dit betekent een boekverlies van € 276.000. Bij de ontwikkeling van IKC Marum is echter reeds rekening gehouden met de resterende boekwaarden van de te verlaten locaties, zijne de basisschool de Bron als de Springplank in de vorm van een bestemmingsreserve. Het saldo van deze reserve bedraagt € 860.000. Hier kan het boekverlies van CBS De Bron uit worden gedekt. Vervolgens resteert er nog een bedrag van € 584.000 in de reserve voor een boekverlies voor de voormalige locatie van OBS de Springplank en het Marheem. Hoewel de toekomstige invulling deze locaties nog niet uitgekristalliseerd zijn, is de verwachting dat dit voldoende is. De verkoop en de onttrekking uit de bestemmingsreserve worden verwerkt in de programmabegroting 2024.

- ◆ **Didam arrest**

In het Didam-arrest van 26 november 2021 oordeelde de Hoge Raad dat overheidslichamen bij de verkoop van onroerende zaken op grond van het gelijkheidsbeginsel aan potentiële gegadigden gelegenheid moeten bieden om mee te dingen. Overheden zijn daardoor niet meer vrij om één-op-één grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden mogen alléén afzien van het bieden van gelijke kansen als bij voorbaat vast staat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één of twee serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Het voornemen om de voormalige schoollocatie van De Bron in Marum te verkopen aan Knarrenhof is in april 2022 gepubliceerd. Er zijn geen reacties binnengekomen. Daarmee is er geen juridische belemmering meer om de beoogde locatie te verkopen aan de Knarrenhof.

- ◆ **Uitvoerbaarheid**

De gronden komen in handen van de initiatiefnemer. De kosten van de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Op 27 januari 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de Knarrenhof. In de anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de kosten die verband houden met de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van de ontwikkelaar komt. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen over het verhalen van planschade op de initiatiefnemer.

◆ **Ruimtelijke Ordening**

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen moet een bestemmingsplan procedure worden gevolgd. De Knarrenhof heeft daarvoor een nieuw bestemmingsplan laten opstellen. De onderzoeken hebben geen bijzonderheden opgeleverd. Het plan is voor vooroverleg gedeeld met onze overlegpartners, de provincie en het Waterschap. Zij hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

◆ **Communicatie**

Zoals eerder al aangegeven heeft Stichting de Knarrenhof in samenspraak met de initiatiefgroep meermalen bijeenkomsten gehouden. Ook zijn gesprekken geweest met omwonenden. Het plan is naar aanleiding van de uitkomst van deze gesprekken ook aangepast. Op 1 februari 2023 is een inloopbijeenkomst in samenwerking met de Knarrenhof gehouden in Marum.

◆ **Procedure**

Het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof) heeft vanaf 7 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 6 februari 2023. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpplan een zienswijze in te dienen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend namens meerdere buurtbewoners. In de 'Nota zienswijzen en commentaar ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A Marum (Knarrenhof)' is de zienswijze samengevat en beoordeeld.

De zienswijze geeft aanleiding om de waterparagraaf in het bestemmingsplan aan te passen. De waterparagraaf is opgesteld op basis van een eerder ontwerp. Op basis van het huidige ontwerp is watercompensatie niet meer aan de orde. De toelichting zal daarop worden aangepast. Daarnaast zullen de vier parkeerplaatsen aan de Molenstraat worden verplaatst naar een plek binnen het plangebied. Dit is echter al mogelijk binnen het ontwerp bestemmingsplan en heeft dus geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg. In de civiele uitwerking zal dit worden uitgewerkt.

◆ **Vervoltraject en bekendmaking**

Uw raad wordt middels dit voorstel gevraagd om het bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof), met inachtneming van de ingediende zienswijzen, gewijzigd vast te stellen. Bekendmaking van de ter inzage legging van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. De stukken liggen vervolgens opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. ook zal er een fysiek exemplaar op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

◆ **Programma**

Dit voorstel past in ambitie 2 Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid van het college uitvoeringsprogramma 2023-2026. De realisatie van een Knarrenhof en tiny houses past in doel 2.1 Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

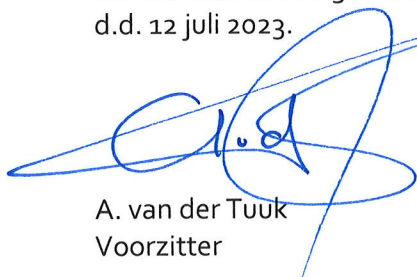
De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof) van 12 juni 2023,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen en Commentaar ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof);
2. Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum, NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-OW01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-VA01 te geven;
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-VA01.dxf vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 12 juli 2023.



A. van der Tuuk
Voorzitter



O. E. de Vries
Griffier