

Gemeente Westerkwartier

Bestemmingsplan Molenstraat 12 t/m 26 en 34 te Marum

Toelichting, regels en analoge verbeelding

12 maart 2024

Kenmerk 1969-02-T01
Projectnummer 1969-02

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
2.3.	Verkeer en parkeren	5
2.3.1.	Verkeer	5
2.3.2.	Parkeren	6
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Groningen	9
3.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Omgevingsvisie Westerkwartier 2040	11
3.3.2.	Woonvisie Westerkwartier 2020-2025	11
4.	Randvoorwaarden	14
4.1.	Water	14
4.2.	Milieuaspecten	15
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2.2.	Geluid	16
4.2.3.	Bodem	17
4.2.4.	Externe veiligheid	18
4.2.5.	Luchtkwaliteit	20
4.3.	Ecologie	21
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4.1.	Archeologie	24
4.4.2.	Cultuurhistorie	24
4.5.	Vormvrije mer-beoordeling	25
5.	Verklaring van de regels	27
5.1.	Algemeen	27

5.2.	Bestemmingsplan	27
5.3.	Plansystematiek	27
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	27
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	30
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2.1.	Participatie	30
6.2.2.	Vooroverleg	30
6.2.3.	Zienswijzen	31

Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek
Bijlage 2 - Bodemonderzoek Molenstraat 34
Bijlage 3 - Bodemonderzoek Molenstraat 12 tm 30
Bijlage 4 - Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 34
Bijlage 5 - Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 12 tm 30
Bijlage 6 - Nader onderzoek Wet natuurbescherming Molenstraat 34
Bijlage 7 - Nader onderzoek Wet natuurbescherming Molenstraat 12 tm 30
Bijlage 8 - Stikstofberekening

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Molenstraat 34 in Marum is momenteel een bibliotheek gevestigd van Biblionet Groningen. Deze bibliotheek vertrekt naar een andere locatie in Marum, waarna het pand leeg zal komen te staan. Op de percelen Molenstraat 12 t/m 26 bevinden zich 8 twee-onder-één-kap woningen van Woningcorporatie Wold & Waard. Deze woningen zijn verouderd en het plan is om ook deze woningen te slopen. Het voornemen is om de locaties een nieuwe invulling te geven in de vorm van 16 sociale huurwoningen. Woningcorporatie Wold & Waard is initiatiefnemer in deze ontwikkeling. Er worden 6 woningen op de locatie van de bibliotheek gerealiseerd en de overige 10 woningen komen op de locatie waar nu de 8 twee-onder-één-kap woningen staan. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de gewenste realisatie van de 16 woningen mogelijk. De gemengde bestemming ter plaatse van de bibliotheek wordt verwijderd en ter vervanging daarvan wordt een woonbestemming aan het perceel toegekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern van Marum in de gemeente Westerkwartier (kadastraal bekend als Marum, sectie F, nummer 2592 en 6778). De locatie van de bibliotheek ligt op de hoek van de Molenstraat en de Raadhuisstraat. De locatie van de te slopen 8 woningen ligt aan de Molenstraat. Het plangebied ligt nabij de belangrijkste centrumvoorzieningen van Marum.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' die door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Marum op 16 december 2015 is vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing. Het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestemming 'Gemengd' en 'Woongebied' zijn dus ook zo vormgegeven dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen en waarbij het aantal woningen niet toeneemt. Voor de voorgenomen ontwikkeling is dus een herziening van het bestemmingsplan nodig, omdat er sprake is van de bouw van nieuwe woningen en het aantal woningen toeneemt. De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (lage) archeologische waarden. Hoe hiermee wordt omgegaan wordt in paragraaf 4.4. verder op ingegaan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015'



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante overheidsbeleid gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel Molenstraat 34 de bibliotheek van Marum. De bibliotheek heeft een bruto vloeroppervlak van circa 450 m². Het omliggende terrein bestaat grotendeels uit een grasveld. De bibliotheek is momenteel nog in gebruik, maar komt binnenkort leeg te staan. De bibliotheek verhuist dan naar een andere locatie in Marum. Op het perceel Molenstraat 12 tot en met 26 bevinden zich 8 twee-onder-één-kap woningen van Woningcorporatie Wold & Waard. Deze woningen zijn verouderd en het plan is deze woningen te slopen en nieuwe woningen op te richten. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 4.580 m². Op de volgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.

Afbeelding 3: Impressie bestaande situatie Molenstraat 34



Afbeelding 4: Impressie bestaande situatie Molenstraat 12 t/m 26



2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied maximaal 16 sociale huurwoningen gerealiseerd. Op de locatie waar nu de bibliotheek staat komen 6 woningen en waar zich nu 8 twee-onder-één-kap woningen bevinden komen 10 nieuwe woningen. De woningen worden in een rij gepositioneerd en georiënteerd op de Molenstraat. De woningen zullen bestaan uit één laag met kap. Iedere woning heeft een eigen berging in de achtertuin. Op de hoek van de Molenstraat en de Raadhuisstraat blijft het bestaand grasveld bestaan.

Afbeelding 5: Verkaveling toekomstige situatie



2.3. Verkeer en parkeren

2.3.1. Verkeer

In deze paragraaf is het verschil in verkeersgeneratie in de huidige- en toekomstige situatie berekend. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kerngetallen van de ASVV 2021 van het CROW. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Afbeelding 6: Verkeersgeneratie huidige situatie

Functie	Aantal m ² bvo/aantal woningen	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Gemiddelde verkeersgeneratie per 100 m ² bvo/ per eenheid	Totale gemiddelde verkeersgeneratie
Bibliotheek	450 m ²	Rest bebouwde kom	Niet stedelijk	10,6	47,7
Huur, huis, sociale huur	8	Rest bebouwde kom	Niet stedelijk	5,6	44,8
Totaal					92,5

Afbeelding 7: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	Aantal woningen	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Gemiddelde verkeersgeneratie per eenheid	Totale gemiddelde verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huur	16	Rest bebouwde kom	Niet stedelijk	5,6	89,6

Op basis van bovenstaande tabellen is er sprake van een kleine afname van verkeersbewegingen per etmaal.

2.3.2. Parkeren

Ook voor wat betreft parkeren is het verschil in parkeerbehoefte tussen de huidige- en toekomstige situatie berekend. Op 14 juni 2023 is het 'Parapluplan parkeren Westerkwartier' vastgesteld waarin is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de 'Parkeernormen gemeente Westerkwartier'. Het plangebied bevindt zich in de 'Rest bebouwde kom/rest en overige kernen' waar een parkeernorm van 1,6 geldt. Er moeten dus (1,6 x 16) 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er 22 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Daarmee ontstaat een tekort van 4 parkeerplaatsen. Op basis van hetgeen is opgenomen in artikel 3.5 van de parkeernormen gemeente Westerkwartier kan worden afgeweken van de parkeernormen. In de directe omgeving van het plangebied, het parkeerterrein rondom het gemeentehuis Marum, kan in de extra benodigde parkeervraag (conform de norm) worden voorzien. Doordat in dit gebied sprake is van verschillende functies lenen deze parkeerplaatsen zich goed voor dubbelgebruik. Overdag door werknemers van de gemeente en 's avonds en in het weekend door bewoners. Op basis van bovenstaand kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de parkeernormen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om een bibliotheek en 8 woningen te slopen en 16 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Zoals in de volgende paragrafen is aangetoond is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Met het planvoornemen worden 8 woningen gesloopt en 16 opgericht waarmee er 8 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, dus een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geactualiseerde versie is vastgesteld op 25 mei 2022, hierna Omgevingsvisie genoemd) vormt het kader waarbinnen de provincie Groningen plannen maakt. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat. De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon- en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als

facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen. In paragraaf 3.2.2. wordt het voornemen getoetst aan de omgevingsverordening.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (geactualiseerde versie is vastgesteld op 25 mei 2022, hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid en bijbehorende voorschriften. Het plangebied is op grond van de Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied.

Woningbouw (afdeling 2.4)

In de Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie.

De gedeputeerde staten van Groningen heeft op 16 december 2021 per brief aangegeven dat de volgende afspraken zijn gemaakt voor en met de gemeente Westerkwartier:

- de gemeente ontwikkelt hier, conform de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025, voor 600 woningen (minus de sloopopgave) plannen in de periode 2020 tot en met 2029;
- indien het totaal van woningbouwplannen (minus de sloopopgave) in dit gebied boven de 600 woningen uit lijkt te komen vindt er opnieuw overleg plaats tussen de gemeente en de provincie.
- er is uitwisseling mogelijk tussen deze 600 woningen en de woningbouwruimte voor de rest van de gemeente zoals is overeengekomen binnen de regio Groningen-Assen.

De voorgenomen ontwikkeling geeft voor een deel invulling aan de gewenste bouw van 600 woningen.

Verder is de voorgenomen ontwikkeling in paragraaf 3.3. getoetst aan het gemeentelijke (woon)beleid. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren en het plan is dus niet in strijd met het provinciaal omgevingsbeleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

Op 16 februari 2022 is de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. In de Omgevingsvisie is Marum aangewezen als voorzieningenkern. De voorzieningenkernen (centrumdorpen) zijn onze bovenlokale 'dragers' van voorzieningen. In de voorzieningenkernen zijn werk-, winkel- en zorgvoorzieningen in (zeer) goede mate aanwezig. Elk van de voorzieningenkernen beschikt daarnaast over een bedrijventerrein. Voor de langere termijn bestaan goede perspectieven voor behoud en versterking van de voorzieningen. De voorzieningenkernen liggen geografisch goed verspreid in de gemeente.

Tot en met 2040 moeten 35.000 woningen worden gerealiseerd in de Regio Groningen – Assen. Circa 15.000 daarvan moeten worden gebouwd in de regio. Westerkwartier wil verantwoordelijkheid nemen voor een deel van die opgave. Groei van de voorzieningenkernen ziet de gemeente als middel om te kunnen investeren in aantrekkelijke dorpen. Het zorgt voor behoud van woningwaarde, kansen voor doorstroming, investeringsbereidheid in bestaande woningen, kansen om nieuwe woningen toe te voegen en daarmee plekken te ontwikkelen die de dorpen beter maken. Ook kunnen nieuwe inwoners in dorpen het verschil maken bij het in stand houden van voorzieningen waar omliggende woondorpen ook gebruik van maken, zoals de basisschool of supermarkt. De gemeente legt de nadruk op groei in aantallen op de best bereikbare plekken. Voor nieuwe ontwikkellocaties wordt vooral gekeken naar mogelijkheden om binnen de bestaande dorpen te bouwen door intensiveren en herstructureren van bestaand bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling uit de omgevingsvisie doordat wordt voorzien in de woningbouwopgave binnen bestaand bebouwd gebied.

3.3.2. Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

In maart 2021 is de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Westerkwartier vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en de gemeente kijkt naar wat mogelijk is. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder. Voor Marum moeten in de periode 2020 t/m 2029 tussen de 225 en 275 woningen gebouwd worden. In de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 wordt ingezet op herontwikkeling/binnenstedelijk bouwen. Daarnaast is er behoefte aan sociale (huur)woningen in de gemeente. Dit plan sluit aan bij deze visie doordat er sprake is van binnenstedelijk bouwen. De voormalige bibliotheek en bestaande verouderde sociale huurwoningen worden gesloopt ten behoeve van nieuwe sociale huurwoningen.

Netwerken van dorpen: samen kom je verder

In de woonvisie wordt aangegeven dat er ruimte moet zijn voor goede plannen, maar ook het voorzieningenniveau op pijl gehouden moet worden. De voormalige bibliotheek maakt weliswaar plaats voor sociale woningbouw, maar voor de bibliotheek is in Marum een andere meer geschikte locatie gevonden. Daarmee wordt aangesloten op de doelstelling.

Bestaande buurten bij de tijd houden

In de woonvisie staat dat het doel is om bestaande buurten gewild te houden. Het is onvermijdelijk dat huizen en straten in de loop der jaren om onderhoud en investering vragen. Woonbehoeften veranderen en daar is nu ook de energietransitie als grote opgave bijgekomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een bibliotheek die leeg zal komen te staan en verouderde sociale huurwoningen. Door deze panden te slopen en nieuwe woningen op te richten wordt een bijdrage geleverd aan het vernieuwen van de woningvoorraad en wordt verpaupering van het bibliotheekgebouw en bestaande woningen voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed waarvoor een nieuwe passende invulling wordt gegeven en het vernieuwen van de woningvoorraad.

Nieuwbouwen maakt de dorpen aantrekkelijker

In de woonvisie staat dat er kansen zijn om woningen toe te voegen in de dorpen, als daar vraag is. Het liefst in een mix aan woningtypen, passend bij de schaal van dorpen en met een accent op producten die echt nog onvoldoende op voorraad zijn. Het bouwen van woningen is ook een middel om plekken een nieuwe toekomst te geven en daarmee de ruimte in dorpen beter te benutten. In enkele dorpen zijn grotere aantallen mogelijk, waarvan Marum er één is. Er wordt ingezet op doorstroming door producten aan te bieden die leiden tot verhuisketens. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambitie: Herontwikkeling boven uitbreiding.

Duurzaam wonen

Ten aanzien van duurzaamheid stelt de gemeente dat bij de (her)inrichting van gebieden en transformatie van gebieden standaard klimaatvriendelijk ontwerpprincipes worden toegepast. De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwbouwproject en is daarmee automatisch ook gasloos en de isolatiewaarden zijn conform de meest recente eisen uit het Bouwbesluit en BENG-regelgeving.

Voor iedereen betaalbaar

In de woonvisie staat dat een aantal groepen op de woningmarkt moeite heeft om een passende betaalbare woning te vinden, in huur of koop. Soms gaat het om verbeteren van de doorstroming. Het kan ook zijn dat de voorraad van een product te klein is en dan is toevoeging nodig. In Marum is al een relatief grote sociale huurvoorraad, die door haar centrumfunctie verklaarbaar is. Een kleine toename van 25 tot 35 Woningen wordt nodig geacht volgens de woonvisie. Daarin voorziet de voorgenomen ontwikkeling.

Veilig wonen en goede zorg dichtbij

In de woonvisie staat dat een deel van de inwoners prettig in hun dorp wonen en zich prima zonder hulp redden. Een deel van hen is echter kwetsbaarder dan anderen. Zij hebben extra aandacht nodig om prettig te kunnen wonen en om te zorgen dat hun burens ook prettig wonen. In dit geval ligt de locatie nabij de belangrijkste centrumvoorzieningen van Marum. De belangrijkste (zorg) voorzieningen zijn dus dichtbij.

Gelet op bovenstaand past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025.

4. Randvoorwaarden

4.1. Water

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een zogenoemde waterparagraaf te worden opgenomen. In deze waterparagraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke neerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van een watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. De watertoets is ingevuld en daaruit blijkt dat er een standaard advies procedure moet worden gevolgd.

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen zij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Het regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied.

Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit). Schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit).

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in bebouwde gebieden) is compensatie voor versnelde afvoer nodig. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt echter geen toename van meer dan 750 m² plaats en compensatie voor versnelde afvoer is dan ook niet noodzakelijk.

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Het plan wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Het hemelwater zal worden geborgd in het plangebied. Hiervoor wordt onder andere de bestaande waterpartij aan de zuidzijde van het plangebied gebruikt. Dit water en bijhorende duikers blijven dan ook behouden. Het overige water zal moeten worden geborgen in het plangebied wat bij de civiele uitwerking nader moet worden uitgezocht. Het vasthouden in het plangebied van hemelwater heeft een gunstig effect op het ontvangende en lager gelegen regionale watersysteem.

Verder valt op dat er hoogteverschil zit tussen het plangebied en het gebied ten zuiden van het plangebied. De vloerpeilen zijn daarbij een aandachtspunt in relatie tot de afvoer van hemelwater. Bij de civiele uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 8: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Met gemengd gebied met wonen wordt een (stedelijk) gebied waar een menging van functies inclusief woningen aanwezig is of wordt geambieerd en mogelijk gemaakt bedoelt. Er worden naast wonen andere functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid, die geschikt zijn voor functiemenging. Binnen een straal van circa 100 meter rondom het plangebied bevinden zich de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Centrum', 'Gemengd' en 'Woongebied', waardoor het gebied gekenmerkt kan worden als een gemengd gebied. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt.

De richtafstanden van de functies binnen de bestemming 'Centrum' rijken niet tot aan het plangebied. Wat betreft de bestemming 'Maatschappelijk' gaat dit om het gemeentehuis ten noorden van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en woon-zorgcomplexen toegestaan. De richtafstanden van deze functies en het gemeentehuis zijn maximaal 10 meter in een gemengd gebied. Aan die richtafstand wordt voldaan. Ook ten zuiden van het plangebied bevindt zich een perceel met de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betreft een voormalig schoolgebouw. Hier is momenteel echter een plan in ontwikkeling voor de bouw van woningen, waarmee de milieubelastende functie ook verdwijnt. Dit wordt ook met een bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt. Ten westen en zuiden van het plangebied bevinden zich enkele percelen die in het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' zijn bestemd als 'Gemengd'. Voor die percelen zijn geen bouwvlakken opgenomen, maar geldt dat het gaat om bedrijven tot maximaal categorie 2. In de praktijk zullen zich hier echter alleen bedrijven tot maximaal categorie 1 kunnen vestigen gezien de korte afstand tot omliggende woningen. Voor een categorie 1 bedrijf geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Aan die richtafstand kan ten alle tijden worden voldaan.

Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed- woon en leefklimaat en de bestaande bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Daarnaast zijn woningen geen milieubelastende functie en zal er geen milieuhinder vanuit het plangebied op de omgeving optreden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom akoestisch onderzoek¹ in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de Molenstraat, Raadhuisstraat, de Parkstraat en de Grote Hoorn. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'. Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Het blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels de 53 dB overschrijdt ter plaatse van de noordwestgevels. Daarmee worden voor deze gevels niet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk om aan het binnenniveau van 33 dB te voldoen. Dat moet in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

Dit gevelweringsonderzoek zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning en daaruit moet blijken dat de gevels voldoende geluidwerend zijn.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling hebben twee bodemonderzoeken² & ³ plaatsgevonden. De conclusies van deze onderzoeken zijn als volgt.

¹ Munsterhuis geluidsadvies, Plan zestien woningen Molenstraat, Marum, B01.23.071-RM, Borne, 3 april 2023

² MUG, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Molenstraat 34 te Marum, 22301596, Leek, 19 december 2022

³ MUG, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Molenstraat 12-26 te Marum, 22301487, Leek, 14 november 2022

Molenstraat 12 tot en met 26

De resultaten zijn formeel gezien in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als verdacht beschouwd kan worden ten aanzien van het voorkomen van lichte bodemverontreinigingen. De aangetroffen gehalten in de grond en concentraties in het grondwater vormen echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. De resultaten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing en de daaropvolgende nieuwbouw van woningen op de locatie. Na indicatieve toetsing volgens de 'Regeling en het Besluit bodemkwaliteit', volgt dat de bovengrond van MMbg2 indicatief is aangemerkt als klasse wonen. De grond van de overige mengmonsters is indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'. De bovengrond is volgens het 'Handelingskader PFAS' als toepasbaar aangemerkt, met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden.

Bij toepassingen in grondwaterbeschermingsgebieden dient de ontvangende bodem van ten minste dezelfde kwaliteit te zijn. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Molenstraat 34

De resultaten zijn formeel gezien niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van bodemverontreinigingen. Dit vanwege de lichte verontreiniging met nikkel in het grondwater. De aangetoonde licht verhoogde concentratie aan nikkel in het grondwater vormt echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie waarbij het terrein de functie 'wonen' krijgt. Na indicatieve toetsing volgens de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit wordt de boven- en ondergrond indicatief aangemerkt als kwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'.

Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het 'Handelingskader PFAS' rekening te worden gehouden met analyse op PFAS. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende

de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Ongevallen gevaarlijke stoffen

- ☐ Inrichtingen
 - ☒ LPG
 - ☒ Opslag
 - ☒ Ammoniak
 - ☒ Emplacement
 - ☒ Vervoer
 - ☒ Vuurwerk
 - ☒ Nucleair
 - ☒ Defensie
 - ☒ Overig
 - ☒ BRZO
 - ☒ Terreingrens
- ☐ Transport
 - ☒ Incident regionale weg
 - ☒ Basisnet weg
 - met PAG indicatie
 - zonder PAG indicatie
 - ☒ Basisnet spoor
 - met PAG indicatie
 - zonder PAG indicatie
 - ☒ Basisnet water
 - zeevaartroutes
 - binnenvaartroutes
 - ☒ Buisleiding

Ongevallen verkeer en vervoer

- ☐ Luchtvaartongeval
- ☐ Ongeval op water
- ☒ Ongeval op land
 - Hogesnelheidslijn
 - Intercitylijn
 - Autosnelweg
 - (Provinciale) autoweg
 - ☒ Ongeval in tunnel
- ☒ Woonverblijf
- ☒ Hotel/ pensioen
- ☒ Onderwijsinstelling
- ☒ Ziekenhuis
- ☒ Tehuis
- ☒ Publieksgebouw
- ☒ Kantoor/ bedrijf
- ☒ Ander object

Conclusie

4.2.5. Luchtkwaliteit

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

vastgesteld

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is voor zowel Molenstraat 34 als Molenstraat 12 tot en met 26 een quickscan Wet natuurbescherming⁴ & ⁵ en ook nader ecologisch onderzoek⁶ & ⁷ uitgevoerd.

Quickscan Molenstraat 34

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- het plangebied is geschikt voor jaarrond beschermde broedvogels en hun nesten, te weten: Huismus
- in en rondom het plangebied kunnen categorie-5 en algemene broedvogels tot broeden komen;
- de bibliotheek beschikt over geschikte locaties voor verblijfplaatsen voor vleermuizen
- de bibliotheek en het perceel zijn geen essentieel onderdeel van vliegroutes of foerageergebied;
- in en rond het plangebied komen een aantal nationaal beschermde soorten voor, namelijk de steenmarter en egel, maar negatieve effecten op mogelijke verblijfplaatsen zijn uitgesloten. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

⁴ ATKB-Buro de Bakker, Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 34 in Marum, 20221495, Assen, 28 september 2022

⁵ Bureau Biota, Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming Sloop/nieuwbouw van diverse woningen in Opende en Marum, 2021-024, Zwolle, 7 december 2021

⁶ Bureau Biota, Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming Huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in Marum, 2022-045b, Zwolle, 9 februari 2023

⁷ ATKB, Nader onderzoek Bibliotheek Molenweg 34, 20231630, Assen, 23 februari 2024

Er is nader onderzoek nodig naar de huismus en vleermuizen. Effecten op broedende vogels kunnen in zijn geheel worden uitgesloten als de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen omvat globaal de periode van maart tot september. Voor alle soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen.

Op circa 6 kilometer afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Bakkeveense Duinen. Dit is op voldoende afstand dat directe negatieve effecten (zoals bijvoorbeeld trillingen en lichtverstoring) zijn uitgesloten. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand van circa 3 kilometer tot deze gebieden, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Quickscan Molenstraat 12 tot en met 26

De woningen in Marum hebben potentie voor vaste rust- of verblijfplaatsen van huismussen. De woningen lijken wat minder potenties voor vleermuizen te bieden, maar gebruik van deze woningen door vleermuizen is vooralsnog niet uit te sluiten. Voor de overige soort(groep)en beschermd onder de Wet natuurbescherming zijn bij de woningen geen potenties aangetroffen en verwachten we geen negatieve effecten als gevolg van de geplande werkzaamheden.

Omdat bij de onderzochte woningen sprake kan zijn van de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van diverse beschermde soorten en deze verstoord en/of vernietigd zouden worden met de geplande sloopwerkzaamheden, dient voor deze soorten eerst nader onderzoek plaats te vinden om vast te kunnen stellen of deze verblijfplaatsen werkelijk aanwezig zijn. Pas daarna kan geconcludeerd worden of het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan de orde is.

Nader onderzoek Molenstraat 34

Uit de nadere onderzoeken naar huismussen en vleermuizen komt het volgende naar voren;
Plangebied

- Er zijn geen broedplaatsen van huismus aangetroffen in de bibliotheek;
 - Er zijn geen kraam-, zomer- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bibliotheek;
 - In de directe omgeving zijn in totaal 12 nesten van de huismus onder de pannen van de aanliggende woningen vastgesteld;
 - In een boom aan de Molenweg is één eksternest vastgesteld;
 - In de omliggende woningen zijn wel meerdere verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.
- Hoewel er geen ontheffing aangevraagd moet worden bij de provincie, is ten alle tijden de zorgplicht wel van kracht. Dit houdt in dat schade aan flora- en fauna, zoveel als redelijkerwijs mogelijk, wordt voorkomen. In het kader van de zorgplicht worden de volgende stappen voorgeschreven:

- Buiten het broedseizoen sloop- en bouwwerkzaamheden uitvoeren. Indien wel in het broedseizoen gewerkt wordt, dan moet het gebouw voor 1 april (of september of oktober) natuurvrij worden gemaakt. De werkelijk opstart dient opstarten voor het broedseizoen (1 maart t/m 1 september), zodat gewinning kan plaatsvinden.
- De rooi van de dichte haagstructuren tegen het gebouw aan moet worden gecontroleerd op egels. Indien egels aanwezig zijn, moeten deze met dikke handschoenen voorzichtig worden verplaatst naar dicht groen in de directe omgeving.
- De rooi van het groen moet in één richting uitgevoerd.
- Verder geldt dat voordat de sloop begint, de bibliotheek natuurvrij gemaakt te worden. Dit houdt in dat in april, september of oktober (de minst kwetsbare periode van vleermuizen) alle gaten en kieren worden dichtgezet met vulschuim en exclusion flaps. Op deze manier kan geborgd worden dat vleermuizen zich niet vooralsnog in de bibliotheek vestigen.

Nader onderzoek Molenstraat 12 tot en met 26

In Marum zullen met de voorgenomen sloopwerkzaamheden verblijfplaatsen van huismussen en gewone dwergvleermuizen verloren gaan. Hiermee worden verschillende verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Dit betekent dat voor de uitvoering van de werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd. Voor de vogels betreft dit Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming en voor de vleermuizen betreft dit Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Als onderlegger bij de aanvraag van een ontheffing van de Wet natuurbescherming dient een activiteitenplan opgesteld te worden. Hierin dienen, los van de voorgenomen plannen, onder andere een effectenanalyse met maatregelen, een belangenafweging en een alternatieven afweging te worden besproken. Dit activiteitenplan is inmiddels opgesteld en de ontheffing bij de provincie Groningen is aangevraagd.

Stikstof

Ten aanzien van stikstof is een AERIUS-berekening⁸ uitgevoerd omdat een toename in stikstofdepositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Voor dit plan is voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase een berekening gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Conclusie

Op het perceel Molestraat zijn in de bebouwing op het perceel verblijfsplaatsen van huismussen en gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Er is daarom een activiteitenplan opgesteld en ontheffing voor de sloop verleend door de provincie Groningen. Verder dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Het beste is om de werkzaamheden te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen. Indien de voorgeschreven

⁸ buRO – Buro voor ruimtelijke ordening, AERIUS-berekening gebruik- en aanlegfase, 1969-02-N01.DOC, Amersfoort, 30 maart 2023

maatregelen in acht worden genomen vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is ingeval van omgevingsvergunningen voor de bouw met een grotere oppervlakte dan 5.000 m². Dit vormt het vrijstellingsoppervlak. Het perceeloppervlak van het plangebied is 4.580 m². Archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. De archeologische dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen ter bescherming van eventueel aanwezig archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2. Cultuurhistorie

De bibliotheek en woningen behoren tot één van de complexmatige uitbreidingslocaties rondom het centrum van Marum. Cultuurhistorisch gezien kennen de panden en het plangebied geen

specifieke waarden. In het bouwplan zal de nieuwe bebouwing worden uitgevoerd in overeenstemming met de stedenbouwkundige eisen die de gemeente stelt aan nieuwe bebouwing.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt een bestaande bibliotheek en woningen gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Marum, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij de systematiek van de gemeente Westerkwartier. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale 'Bestemmingsplan Molenstraat 12 t/m 26 en 34 te Marum' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 1969-02-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is de bestemming 'Gemengd' en 'Woongebied' verwijderd en er is een woon-, tuin-, water-, en groenbestemming toegevoegd die passen bij het toekomstig gebruik. Daarnaast is de archeologische dubbelbestemming overgenomen waarmee eventueel aanwezig archeologisch aanwezige waarden worden beschermd.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevat de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin' 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast is de enkelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen.

Groen (artikel 3)

De bestemming 'Groen' regelt het openbare groen in de vorm van buurtparkjes, groenvoorzieningen, water, bermstroken e.d. De bestemming 'Groen' is een onbebouwde bestemming.

Tuin (artikel 4)

De bestemming 'Tuin' komt voor in de voortuinen en beoogt het onbebouwde karakter te bewaren. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Omwille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden.

Verkeer (artikel 5)

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de parkeerplaatsen grenzend aan de Molenstraat. Binnen de bestemming zijn wegen, straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen (artikel 6)

In de bestemming 'Wonen' zijn woningen met één bouwlaag en een kap toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de goothoogte ten hoogste 4 en de bouwhoogte ten hoogste 9,5 meter bedraagt. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken in het erfbebouwingsgebied worden gebouwd waarbij maximaal 50% van dat erfbebouwingsgebied mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 en 5 meter.

Waarde – Archeologie 6 (artikel 7)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 6' is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Er moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen (grondroerend) groter dan 5000 m².

Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 8)

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen en meetverschillen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In een bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen inzake afwijking van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning. Deze afwijkingen van de regels zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Deze zijn opgenomen in de algemene afwijkingsregels.

Overige regels (artikel 12)

In de overige regels is in artikel 12 is de verplichting om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen

Slotregel (artikel 14)

Tenslotte bevat het plan een slotregel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Er is met Wold en Waard een anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarnaast zal er een separate overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een formeel informatiemoment voor omwonenden plaatsvinden die wordt georganiseerd door Wold en Waard in samenwerking met de gemeente Westerkwartier.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg verzonden aan het Waterschap Noorderzijlvest en aan de provincie Groningen.

Het waterschap geeft de volgende aandachtspunten mee voor het plan:

- het advies is om geen woningen met kruipruimtes of kelders te maken om wateroverlast te voorkomen;
- geadviseerd wordt de vloerpeilhoogte ten minste 30 cm hoger te leggen dan het hoogste punt van de weg;
- ondanks dat er vanuit de regel geen watercompensatie nodig is door toename in verhard oppervlak of af te koppelen gebied is het wel degelijk van belang om dit onderdeel goed mee te nemen in de verdere planuitwerking.

Bovenstaande adviezen zijn aan de initiatiefnemer meegegeven voor de verdere planuitwerking.

De provincie geeft in de vooroverlegreactie aan dat ze graag zien dat in het bestemmingsplan geborgd wordt dat er een dove gevel wordt gerealiseerd in de betreffende nieuwbouwwoningen, wat noodzakelijk blijkt conform het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Daarnaast zou de provincie graag zien dat er geborgd wordt dat de bestaande woningen en bibliotheek niet eer-

der gesloopt worden dan dat er uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn of er ontheffing is verleend en eventueel hieruit voortvloeiende verplichte vervolgstappen zijn genomen. Naar aanleiding van deze reactie is in de regels van dit bestemmingsplan een verplichting opgenomen om dove gevels te realiseren op de in het akoestisch onderzoek aangewezen plekken en dat de bestaande gebouwen enkel gesloopt mogen worden nadat uit vervolgonderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn of er ontheffing is verleend.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken is gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 - Bodemonderzoek Molenstraat 34

Bijlage 3 - Bodemonderzoek Molenstraat 12 tm 30

Bijlage 4 - Quicksan Wet natuurbescherming Molenstraat 34

Bijlage 5 - Quicksan Wet natuurbescherming Molenstraat 12 tm 30

Bijlage 6 - Nader onderzoek Wet natuurbescherming Molenstraat 34

Bijlage 7 - Nader onderzoek Wet natuurbescherming Molenstraat 12 tm 30

Bijlage 8 - Stikstofberekening