

Onderwerp : Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 12 t/m 26 en 34 te Marum
Zaaknummer : 1969113281
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Haze
Bijlagen : 11

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 12 t/m 26 en 34 te Marum, NL.IMRO.1969.BPMA23HERS1-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA23HERS1-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPMA23HERS1-VAo1.dxf vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

✿ **Samenvatting**

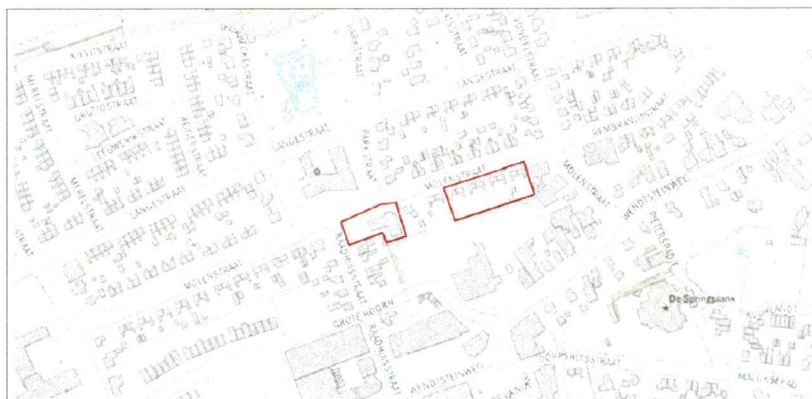
De bibliotheek in Marum was gelegen aan de Molenstraat 34 maar is bij het gereedkomen van De Plint daar naartoe verhuist. Het pand leent zich niet goed voor hergebruik waardoor de locatie is aangeboden aan Wold & Waard om te herontwikkelen. Zij hebben aangegeven op deze locatie 6 sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

Op de percelen Molenstraat 12 t/m 26 bevinden zich vier twee-onder-één kap woningen (in totaal 8 woningen) van Wold & Waard. Deze woningen zijn verouderd en zullen worden vervangen voor 10 sociale huurwoningen.

In totaal worden er dus 8 woningen gesloopt en 16 sociale huurwoningen nieuw gebouwd. Omdat beide ontwikkelingen niet passen in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Uw raad wordt voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

✿ **Ligging**

Beide ontwikkelingen liggen in het centrum van Marum.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

☀ **Beoogde situering**

Bibliotheeklocatie (Molenstraat 34)

Voor de bibliotheeklocatie is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Op de locatie mogen maximaal 6 woningen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter en maximale goothoogte van 4 meter. Om niet voorbij de voorgevel te komen van de naastgelegen woning aan de Molenstraat 32 is een verspringing in de bouwblokken gemaakt. Vier woningen zijn verder naar voren geplaatst om ook aan de achterzijde voldoende ruimte te genereren. De woningen zullen via een achterpad ook aan de achterzijde bereikbaar zijn.

Locatie Wold & Waard (Molenstraat 12 t/m 26)

Op het perceel Molenstraat 12 tot en met 26 bevinden zich vier twee-onder-één-kap woningen (8 woningen) van Wold & Waard. Deze woningen zijn verouderd en het plan is deze woningen te slopen en tien nieuwe woningen op te richten.

Onderstaand is de beoogde verkaveling weergegeven. Hierop is duidelijk te zien dat er in totaal 16 woningen zullen worden gebouwd.



Afbeelding 2. Beoogde invulling van het plangebied

☀ **Bestemmingsplan**

Beide ontwikkelingen liggen in het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' en zijn daarin voorzien van de bestemming 'Gemengd' (bibliotheek locatie) en 'Woongebied' (locatie Wold & Waard). Beide bestemmingen staan niet toe dat er woningen danwel extra woningen worden gebouwd. Om medewerking aan de plannen te kunnen verlenen moet een bestemmingsplan procedure worden gevolgd. Er is daarvoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De onderzoeken hebben geen

bijzonderheden opgeleverd. Het plan is voor vooroverleg gedeeld met onze overlegpartners, de provincie en het Waterschap. Zij hebben aangegeven enkele opmerkingen op het plan te hebben.

Provincie

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 eerder 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.

Waterschap

Het waterschap heeft de volgende aandachtspunten mee voor het plan meegegeven:

- 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.

✿ **Communicatie**

Op 10 oktober is een inloop georganiseerd in Marum. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen nader toegelicht aan geïnteresseerden.

✿ **Procedure**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 oktober 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 10 oktober 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 geen zienswijze ingediend.

✿ **Gewijzigd plan**

Ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan was vervolg onderzoek nodig naar de aanwezigheid van de huismus, spreeuw, steenmarter en vleermuis. Omdat dit vervolgonderzoek nog niet klaar was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is zekerheidshalve een voorwaardelijke bepaling in de regels opgenomen. Dit betekent dat het gebouw alleen gesloopt mag worden als duidelijk is dat er geen beschermde diersoorten zitten. Het vervolgonderzoek is inmiddels afgerond en gebleken is dat er geen beschermde diersoorten zitten. De voorwaardelijke bepaling is daarom uit de regels gehaald. Daarnaast bleek na inmeting van het perceel dat het bouwvlak iets gekanteld moest worden om voldoende achtertuinen te generen. Op dit punt is de verbeelding aangepast.

Op voorgenoemde punten wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

✿ **Vervolgtraject en bekendmaking**

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.

✿ **Planschade overeenkomst**

De ontwikkeling van de locatie, waarbij het afwijken van de huidige bestemming noodzakelijk is, kan planschade veroorzaken. In dergelijke gevallen wordt met een initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Wanneer planschade door deze ontwikkeling ontstaat kan deze op basis van de overeenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer. Er is daarom met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

✿ **Didam arrest**

Het voornemen om de voormalige bibliotheeklocatie in Marum te verkopen aan Wold & Waard is op 26 januari 2023 gepubliceerd. Er zijn geen reacties binnengekomen. Er is daarmee geen juridische belemmering meer om de beoogde locatie te verkopen aan Wold & Waard.

✿ **Programma**

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

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 12 t/m 26 en 34 te Marum van 13 februari 2024,

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 12 t/m 26 en 34 te Marum, NL.IMRO.1969.BPMA23HERS1-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA23HERS1-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPMA23HERS1-VAo1.dxf vast te stellen;
4. 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 maart 2024.



A. van der Tuuk
Voorzitter



O. E. de Vries
Griffier