

**Gemeente Westerkwartier**

# **Bestemmingsplan Schoolstraat 8 Marum**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

12 maart 2024

Kenmerk 1969-03-T01  
Projectnummer 1969-03



## Inhoudsopgave

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                             | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                   | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                           | 1         |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan                      | 1         |
| 1.4.      | Leeswijzer                                   | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                      | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Historie                                     | 3         |
| 2.2.      | Huidige situatie                             | 4         |
| 2.3.      | Toekomstige situatie                         | 5         |
| 2.4.      | Beeldkwaliteit                               | 6         |
| 2.5.      | Verkeer en parkeren                          | 6         |
| 2.5.1.    | Verkeer                                      | 6         |
| 2.5.2.    | Parkeren                                     | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>                          | <b>8</b>  |
| 3.1.      | Rijksbeleid                                  | 8         |
| 3.1.1.    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)              | 8         |
| 3.1.2.    | Besluit ruimtelijke ordening                 | 9         |
| 3.1.3.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 10        |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                           | 10        |
| 3.2.1.    | Omgevingsvisie provincie Groningen           | 10        |
| 3.2.2.    | Provinciale Omgevingsverordening             | 11        |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid                          | 12        |
| 3.3.1.    | Omgevingsvisie Westerkwartier 2040           | 12        |
| 3.3.2.    | Woonvisie Westerkwartier 2020-2025           | 12        |
| <b>4.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                       | <b>15</b> |
| 4.1.      | Water                                        | 15        |
| 4.2.      | Milieuaspecten                               | 16        |
| 4.2.1.    | Bedrijven en milieuzonering                  | 16        |
| 4.2.2.    | Geluid                                       | 18        |
| 4.2.3.    | Bodem                                        | 18        |
| 4.2.4.    | Externe veiligheid                           | 20        |
| 4.2.5.    | Luchtkwaliteit                               | 21        |
| 4.3.      | Ecologie                                     | 22        |
| 4.4.      | Archeologie en cultuurhistorie               | 24        |
| 4.4.1.    | Archeologie                                  | 24        |
| 4.4.2.    | Cultuurhistorie                              | 25        |
| 4.5.      | Vormvrije mer-beoordeling                    | 26        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>Verklaring van de regels</b>               | <b>28</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                      | 28        |
| 5.2.      | Bestemmingsplan                               | 28        |
| 5.3.      | Plansystematiek                               | 28        |
| 5.4.      | Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan | 28        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>31</b> |
| 6.1.      | Financiële uitvoerbaarheid                    | 31        |
| 6.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid              | 31        |
| 6.2.1.    | Participatie                                  | 31        |
| 6.2.2.    | Vooroverleg                                   | 31        |
| 6.2.3.    | Zienswijzen                                   | 31        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 - Bodemonderzoek
- Bijlage 3 - Quickscan Wet natuurbescherming
- Bijlage 4 - Stikstofberekening
- Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6 - Nader ecologisch onderzoek

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Schoolstraat 8 in Marum is momenteel multifunctioneel centrum 't Marheem gevestigd. Het voornemen is om dit pand te slopen en in plaats daarvan 6 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de gewenste realisatie van de 6 woningen mogelijk. De maatschappelijke bestemming ter plaatse van het multifunctioneel centrum 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 de bebouwde kom van de kern van Marum in de gemeente Westerkwartier (kadastraal bekend als Marum, sectie F, nummer 6313, 6700, 6717, 6718 en 5282). De locatie ligt op de hoek van de Langestraat en de Schoolstraat waar het terrein aan de zuid- en oostzijde door wordt begrensd. Aan de noord- en westzijde wordt het terrein begrensd door bestaande woningen en een huisartsenpraktijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied

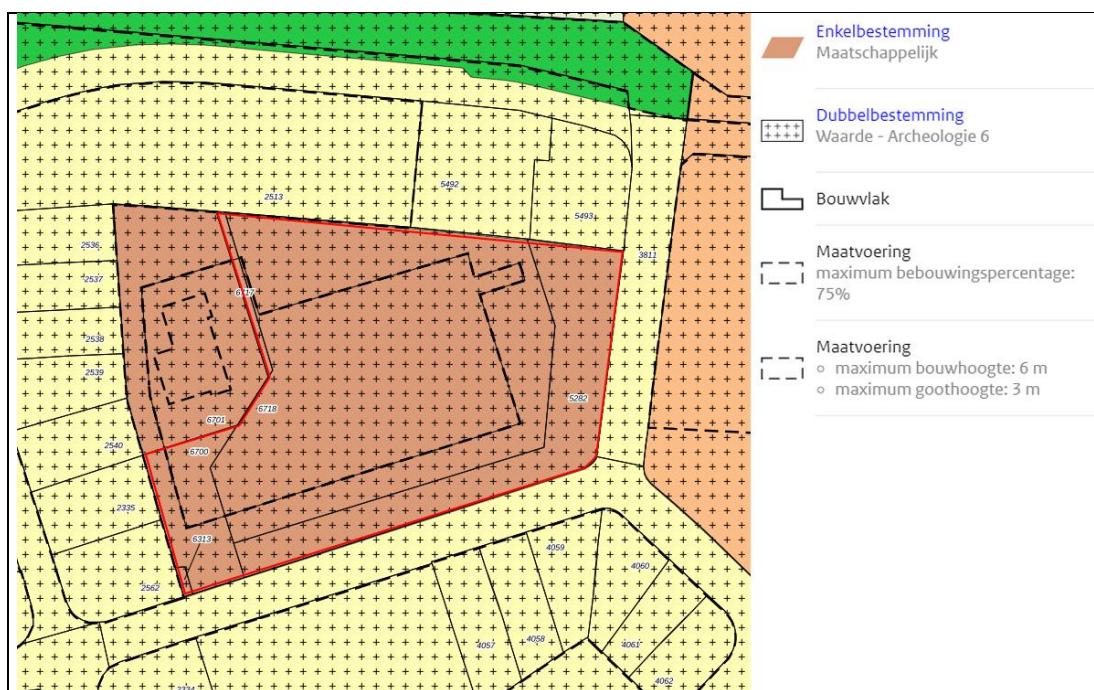


### 1.3. Geldend bestemmingsplan

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 dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen die bestemming mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Er geldt in de bestemming 'Maatschappelijk' een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 75%.

Daarnaast geldt hier 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 m<sup>2</sup>. Dit vormt het vrijstellingsoppervlak. Het oppervlak van het plangebied is 6.222 m<sup>2</sup>. Het vrijstellingsoppervlak wordt daarmee overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. De conclusies uit dit onderzoek worden behandeld in paragraaf 4.4.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015'



#### 1.4. Leeswijzer

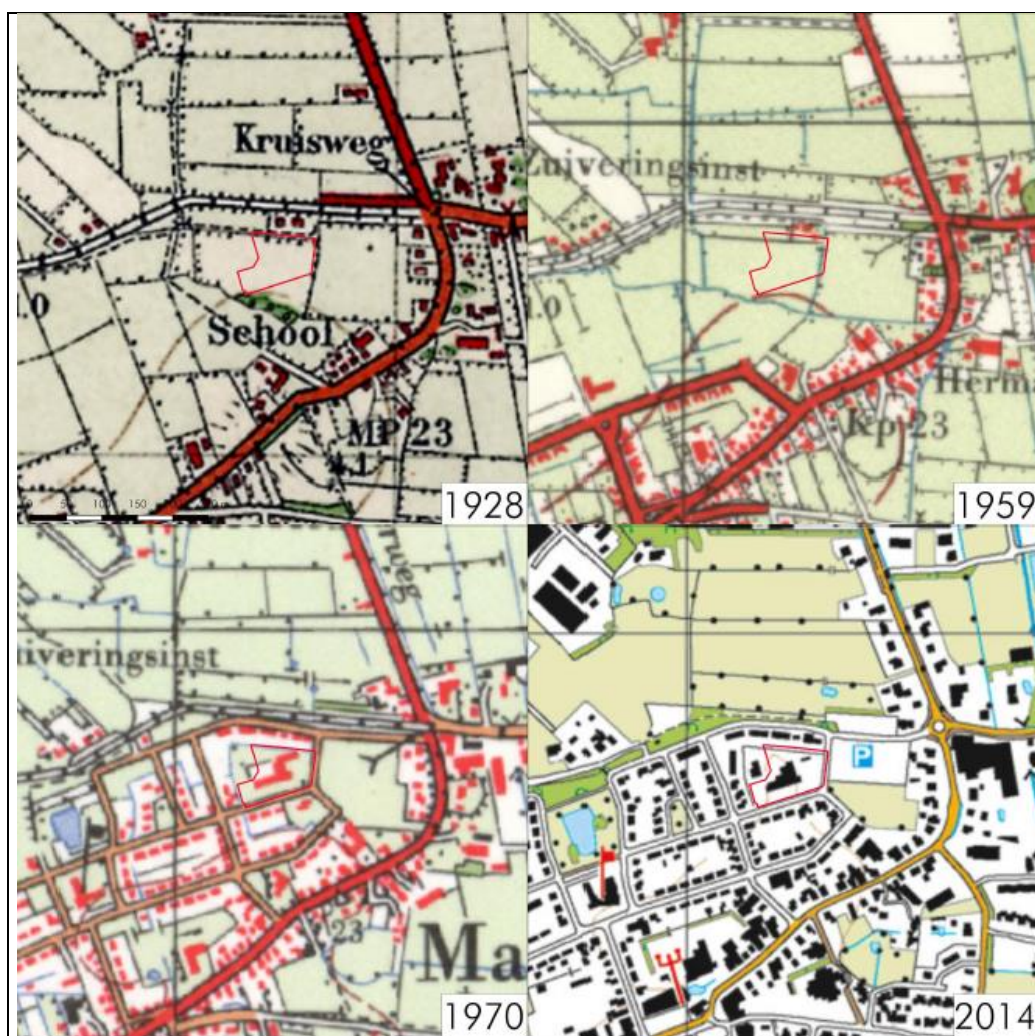
Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante overheidsbeleid gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk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

## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Historie

Het gebied waarin de locatie is gelegen is ontwikkeld vanaf de jaren 50. Het overgrote deel van de bebouwing stamt uit de jaren 60. Kenmerkend voor het gebied is de onregelmatige blokverkaveling die deels haar oorsprong vindt in de oorspronkelijke perceelsstructuur. In de open tot halfopen woonblokken is een zeer gemengd woonsegment met vrijstaande woningen, rijen en tweekappers te vinden. Op basis van de oorspronkelijke perceelstructuur zijn de bouwblokken gevormd in een onregelmatige open- tot halfopen blokverkaveling. Er is sprake van een voor de jaren 60 kenmerkende kleine korrel. De opbouw van de bouwmassa's is overwegend twee lagen met kap en de kappen staan in langsrichting. De gevels zijn gericht op het openbare gebied en hebben een traditionele indeling. Volgens de BAG-viewer van het Kadaster is het bouwjaar 1960.

Afbeelding 3: Uitsneden van topografische kaarten uit 1928, 1959, 1970



## 2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel Schoolstraat 8 multifunctioneel centrum 't Marheem. Het pand wordt gebruikt door een aantal vaste huurders, maar is ook voor incidentele gebeurtenissen te boeken. De voorzieningen die in 't Marheem zaten zijn merendeel verhuisd naar De Plint en voor een kleiner deel naar het IKC Marum. Daarmee is het gebouw leeg komen te staan. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.000 m<sup>2</sup> en is volledig in eigendom van de gemeente Westerkwartier. Het omliggende terrein bestaat grotendeels uit een verhard plein, gras en bomen. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 6.222 m<sup>2</sup>. Op de volgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.

Afbeelding 4: Aanzicht plangebied vanaf de Langelaan



Afbeelding 5: Aanzicht plangebied vanaf de Schoolstraat



### 2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied maximaal 6 woningen gerealiseerd. Er worden 4 twee-onder-één-kap woningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Ter ontsluiting van de 6 woningen wordt er een toegang aangelegd die op twee locaties aansluit op de Langestraat. Binnen deze ontsluitingsweg is ruimte voor groen.

Afbeelding 6: Verkaveling toekomstige situatie



## 2.4. Beeldkwaliteit

Voor de locatie van 't Marheem in Marum is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat uitgaat van het bouwen van 2 vrijstaande- en 4 halfvrijstaande woningen. In dit plan is rekening gehouden met behoud van zoveel als mogelijk bestaand groen (bomen) en de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de huidige huisartsenpraktijk in het voormalige Groene Kruisgebouw. De regels in dit bestemmingsplan ondersteunen die aanwezige functies.

Op het grondgebied van de voormalige gemeente Marum is de welstandstoets (nog) niet van toepassing. Om die reden heeft een beeldkwaliteitplan geen status en heeft het maken daarvan op dit moment geen zin.

Uitgifte in de projectmatige sfeer biedt kansen voor onderlinge afstemming voor de nieuw te bouwen woningen. Aan die uitgifte worden, al dan niet in overleg met een gekozen partij, beeldkwaliteitscriteria verbonden, bedoeld om die nieuwe ontwikkeling op een goede wijze in de bestaande omgeving in te bedden zonder de creativiteit van die ontwikkeling te veel in te perken. Deze keuze biedt flexibiliteit in keuzes en maximale kansen om in te spelen op de marktsituatie van dat moment.

## 2.5. Verkeer en parkeren

### 2.5.1. Verkeer

In de huidige situatie bevindt zich een multifunctioneel centrum in het plangebied waar een bepaalde verkeersgeneratie vanuit gaat. In de kerngetallen van de ASVV 2021 van het CROW is geen multifunctioneel centrum of vergelijkbare functie opgenomen. Het is daarom lastig een theoretische berekening te maken van het verschil in verkeersgeneratie tussen de huidige- en toekomstige situatie. In ieder geval kan wel de toekomstige verkeersgeneratie in beeld worden gebracht op basis van de kerngetallen van de ASVV 2021 van het CROW. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Afbeelding 7: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

| Functie                        | Aantal woningen | Ligging           | Stedelijkheidsgraad | Gemiddelde verkeersgeneratie per eenheid | Totale gemiddelde verkeersgeneratie |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Koop, huis, vrijstaand         | 2               | Rest bebouwde kom | Niet stedelijk      | 8,2                                      | 16,4                                |
| Koop, huis, twee-onder-één-kap | 4               | Rest bebouwde kom | Niet stedelijk      | 7,8                                      | 31,2                                |
|                                |                 |                   |                     |                                          | 47,6                                |

In de toekomstige situatie zal de totale gemiddelde verkeersgeneratie 47,6 motorverkeersbewegingen per etmaal zijn. In de praktijk zal er met het verdwijnen van het multifunctioneel centrum ook verkeersgeneratie verdwijnen. Echter ook als dit niet het geval zou zijn en de 47,6 motorverkeersbewegingen volledig als toename zouden worden gezien is er geen reden om

aan te nemen dat de bestaande verkeersstructuur deze beperkte toename niet aan zou kunnen. Verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **2.5.2. Parkeren**

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 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,2 parkeerplaatsen per twee-onder-één-kap-woning geldt. Er moeten dus  $(2,3 \times 2 + 2,2 \times 4)$  13,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Per woning is ruimte voor twee parkeerplaatsen op het eigen erf. In de parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen wordt daarmee al voorzien. De resterende parkeerbehoefte van 1,4 (lees twee parkeerplaatsen) wordt opgevangen in het openbaar gebied. Daarvoor in het plangebied voldoende ruimte. 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.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om een multifunctioneel centrum te slopen en 6 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 er 6 woningen 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 15 november 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 voor het grondgebied van de voormalige gemeente Marum en Grootegast. Deze voormalige gemeenten namen namelijk niet deel aan de regio Groningen-Assen:

- 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 is 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. Dit plan sluit aan bij deze visie doordat er sprake is van binnenstedelijk bouwen. Het multifunctioneel centrum wordt gesloopt ten behoeve van nieuwe woningen. In de laatste ramingen is de behoefte van 2022 tot 2030 bijgesteld naar 235-290 woningen in Marum.

#### *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. Het multifunctioneel centrum wordt weliswaar gesloopt, maar de voorzieningen die in 't Marheem zaten zijn merendeel verhuisd naar De Plint en voor een kleiner deel naar het IKC Marum. Daarmee is het gebouw leeg komen te staan en is gezocht naar een andere invulling, namelijk woningbouw waar ook behoefte aan is als blijkt uit de Woonvisie.

#### *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 multifunctioneel centrum. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed waarvoor een nieuwe passende invulling wordt gegeven in de vorm van nieuwe woningen.

#### *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. De voorgenomen ontwikkeling betreft koopwoningen en valt niet onder de categorie betaalbaar. In het centrum van Marum zijn op moment echter enkele plannen in voorbereiding die deels betaalbaar zijn, maar ook deels sociale huur betreffen. Dit maakt dat er iets verderop ruimte is voor minder betaalbare woningen.

*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 relatief nabij de belangrijkste centrumvoorzieningen van Marum. De belangrijkste (zorg) voorzieningen zijn dus dichtbij. Gezien de beoogde maatvoering zouden in het plangebied ook heel goed levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden.

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 m<sup>2</sup> (in bebouwde gebieden) is compensatie voor versnelde afvoer nodig. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt echter geen toename van meer dan 750 m<sup>2</sup> 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. Hoe dit plaatsvindt zal 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.

Om wateroverlast te voorkomen bij hevige neerslag adviseert het waterschap een minimale drooglegging van 1.00 m bij woningen zonder kruipruimte en bij woningen met kruipruimte is dat

minimaal 1.30 m. Bij de civiele uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

#### *Afkoppelen hemelwater*

Er ligt een regenwaterriool in de Schoolstraat waar gebruik van gemaakt gaat worden. Tevens wordt een deel van het regenwater afgevoerd via de achterliggende watergang

#### *Water vasthouden en vertraagd afvoeren;*

Door deels het regenwater via de achterliggende watergangen af te voeren wordt water vastgehouden en een vertraagde waterafvoer gerealiseerd.

#### *Drooglegging*

Er wordt een drooglegging van 1.30 m gerekend vanaf de feitelijk voorkomende waterstand van de omliggende watergangen.

#### *Beheer- en onderhoudsaspecten van het oppervlaktewater.*

De watergangen rondom het plangebied liggen in de toekomst op de erfgrans van twee particuliere percelen. Deze perceeleigenaren dienen vervolgens ook het onderhoud en beheer van de mandelige watergang op zich te nemen.

#### *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. Het plangebied bevindt zich in een omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door wonen. Het gebied moet daarom gekenmerkt worden als 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het perceel zijn enkele milieubelastende functies te vinden. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid waar een maximale richtafstand 30 meter voor geldt volgens de handreiking. Dit betekent dat er dan een richtafstand van 30 meter aangehouden dient te worden tussen de bestemmingsgrens van de milieugevoelige bestemming en de gevel van de te realiseren woningen. Deze afstand kan overal behaald worden. Daarnaast is er een locatie ten oosten van het plangebied aangeduid als evenemententerrein. Het gaat hier om incidentele evenementen en waarvan berekend is dat deze op de betreffende locatie passen binnen de normeringen die een goed woon- en leefklimaat verlangt. Er bevinden zich in de huidige situatie namelijk woningen dicht bij dit terrein dan het plangebied. In het kader van bedrijven en milieuzonering is er dan ook geen onderzoek nodig.

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 railverkeerslawaaï.

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 onderzoek<sup>1</sup> in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de Langestraat, de Vondelstraat, de Spoorstraat, de Tolhuisstraat, de Schoolstraat, de Noorderweg en de Wendtsteinweg. 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.

- uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Noorderweg en de Wendtsteinweg niet wordt overschreden op de gevels. De maximale geluidbelasting bedraagt 36 dB;
- het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de 53 dB niet overschrijdt ter plaatse van de gevels van de geplande woningen. Daarmee wordt voor alle gevels voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting bedraagt 51 dB. Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

### *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

---

<sup>1</sup> Munsterhuis geluidsadvies, Plan zes woningen Schoolstraat, Marum, B02.22.272-RM, Borne, 24 april 2023

het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft een bodemonderzoek<sup>2</sup> plaatsgevonden. De conclusies van dit onderzoek is als volgt.

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen en/of andere bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Verder zijn er geen andere bijmengingen in de bodem aangetroffen. Tijdens de locatieinspectie (zowel inpandig als buitenterrein) is geen HBO-tank aangetroffen. In de grond van één van de mengmonsters is een licht verhoogd gehalte aan PCB's aangetoond (boven de achtergrondwaarde). In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Op de meest logische locatie voor de HBO-tank is een grondmonster verzameld op grondwaterniveau. Hierin zijn geen verhoogde gehalten aan brandstofcomponenten aangetoond. In het grondwater zijn ten opzichte van de streefwaarden, geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond. Op de meest logische locatie voor de HBO-tank is een peilbuis geplaatst, waarvan het grondwater geanalyseerd is op het voorkomen van minerale olie en vluchtige aromaten. Hieruit blijkt dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aan brandstofcomponenten zijn aangetoond.

De hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden, dient formeel gesproken, op basis van de licht verhoogde gehalte aan PCB's, te worden verworpen. De resultaten geven echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en 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 wordt de grond van één van de mengmonsters indicatief aangemerkt als klasse industrie. Alle overige onderzochte grond is indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'. Grond met de kwaliteitsklassen industrie is op bepaalde voorwaarden herbruikbaar. Hiervoor gelden de beleidsregels van het bevoegd gezag (veelal de gemeente waarbinnen de grond wordt toegepast). Altijd toepasbare grond is multifunctioneel toepasbaar en mag als bodem worden toegepast. Daarnaast mag de grond met de kwaliteitsklassen industrie en 'altijd toepasbaar' onbewerkt worden hergebruikt op de locatie/in het werk zelf (tijdelijke uitname en terugplaatsing). 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. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Het verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen, met name ter plaatse van de mogelijk locatie van een ondergrondse HBO-tank.

---

<sup>2</sup> MUG, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Schoolstraat 8 te Marum, 22301596, Leek, 20 december 2022

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

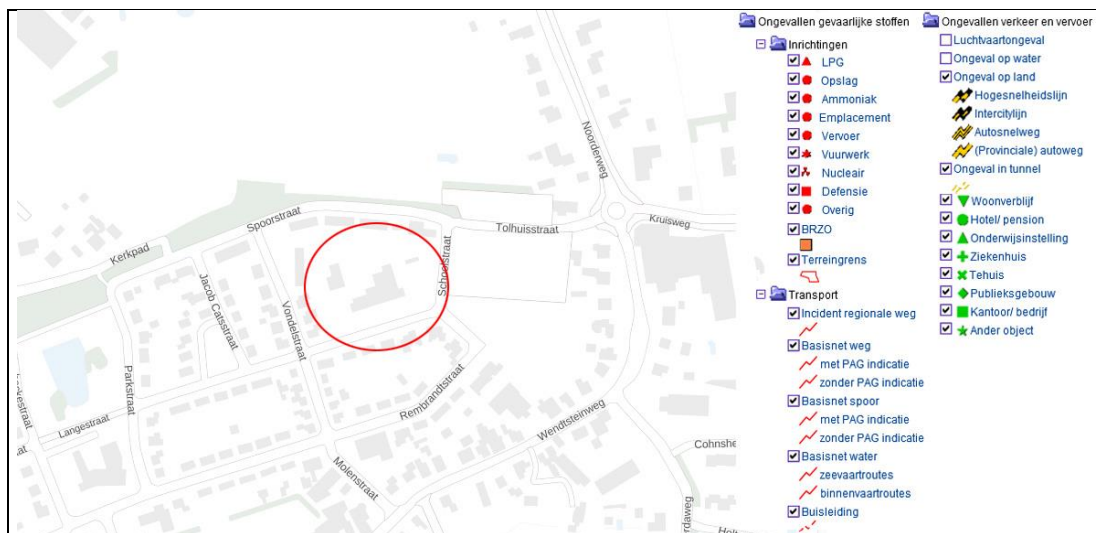
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene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

Afbeelding 9: Fragment risicokaart



Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen ligt. Ook maakt het voorliggende bestemmingsplan geen risicoveroorzakende inrichtingen mogelijk in het plangebied.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling.

#### 4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenoemde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 6 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling.

### 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 een quickscan Wet natuurbescherming<sup>3</sup> uitgevoerd. 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, namelijk:
  - huismus;
- het plangebied is geschikt voor Categorie-5 beschermde broedvogels, namelijk:
  - spreeuw;
  - grote bonte specht, pimpelmees, boomkruiper (bomen);
- in en rondom het plangebied kunnen algemene broedvogels broeden;
- het plangebied beschikt over geschikte locaties voor verblijfplaatsen voor meerdere soorten vleermuizen, namelijk:
  - in het schoolgebouw op meerdere en verscheidene plekken in en rondom de dakranden;
  - in de holtes van de lindes aan de noordkant en ruwe berken aan de zuidkant;
- het plangebied is geen onderdeel van essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied;
- steenmarter komt voor in het gebied, maar het plangebied in haar huidige staat, biedt geen geschikte verblijfplaatsen. Wel kunnen de werkzaamheden leiden tot geschikte verblijfplaatsen;
- de haagstructuren binnen het plangebied kunnen functioneren als overwinterplaats voor bruine kikker, gewone pad, groene kikker en kleine watersalamander.
- egel komt voor in het gebied en kan verblijven in het plangebied tussen de haagstructuren. De egel staat op de vrijgestelde lijst van ontheffingsplicht in de provincie Groningen, maar zorgplicht is altijd van toepassing;

---

<sup>3</sup> ATKb, Quickscan Wet natuurbescherming Schoolstraat 8 Marum, 20221976, Assen, 23 januari 2023

- negatieve effecten op andere soorten, zoals vos, haas, ree worden uitgesloten.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, spreeuw, vleermuis en steenmarter<sup>4</sup>. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

Plangebied:

- Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Op basis van het nader onderzoek is de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten.
- Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen nestlocaties van huismus verloren gaan door de voorgenomen werkzaamheden. Op basis van het nader onderzoek is de aanwezigheid van nestlocaties van huismus uitgesloten.
- In de boomtoppen van de lindes zijn twee eksternesten vastgesteld, waarvan 1 actief nest van één broedpaar. Indien deze lindes gerooid of gesnoeid worden kunnen verbodsbepalingen van de Vogelrichtlijn plaatsvinden (Verstoring en vernietiging vaste rust- en broedplaatsen, vernietigen van eieren en doden van individuen). Daarnaast kunnen de sloop- en bouwwerkzaamheden actieve nesten verstoren en broedsucces beïnvloeden. Vervolgstappen zijn dan aan de orde.
- De egel kan overdag rusten in de groenstructuren. Vervolgstappen zijn aan de orde.

Omgeving:

- De rust- en broedplaatsen van de huismus, spreeuw en ekster in de directe omgeving van het plangebied vallen buiten de invloedssfeer van de toekomstige sloopwerkzaamheden. Verstoringseffecten op broedplaatsen van huismus, spreeuw en ekster in de omgeving zijn daarmee uitgesloten.
- De werkzaamheden vinden overdag plaats. Er vinden effecten plaats op verblijfplaatsen van vleermuizen, met uitzondering van:
  - De kraamverblijfplaats aan de spoorstraat 10 kan in de nieuwe situatie ongeschikt worden door het plaatsen van lichtarmatuur. Hier dient op gelet te worden wanneer het planvoornemen wordt verfijnd.

In het onderzoek worden enkele vervolgstappen benoemd die moeten worden genomen voorafgaand en tijdens de werkzaamheden. Indien die stappen in acht worden genomen worden er geen rust- en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten verstoord.

### Stikstof

Ten aanzien van stikstof is een AERIUS-berekening<sup>5</sup> 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

---

<sup>4</sup> ATKB, Nader onderzoek Schoolstraat 8 Marum, 20230177, Assen, 13 december 2023

<sup>5</sup> buRO – Bureau voor ruimtelijke ordening, AERIUS-berekening gebruik- en aanlegfase, 1969-03-N01.DOC, Amersfoort, 14 augustus 2023

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*

In het nader onderzoek worden enkele vervolgstappen geadviseerd. Indien die vervolgstappen als beschreven worden uitgevoerd voorafgaand en tijdens de werkzaamheden 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.

Daarnaast geldt hier 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 m<sup>2</sup>. Dit vormt het vrijstellingsoppervlak. Het oppervlak van het plangebied is 6.222 m<sup>2</sup>. Het vrijstellingsoppervlak wordt daarmee overschreden. Er heeft daarom archeologisch onderzoek<sup>6</sup> plaatsgevonden.

Tijdens het veldonderzoek zijn zeven boringen geplaatst om de opbouw en gaafheid van de

---

<sup>6</sup> De Steekproef, Marum, Schoolstraat 8 Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende en Karterende Fase, 2023-01/04, Zuidhorn, 27 januari 2023

bodem te bepalen en te zoeken naar archeologische materialen. Plangebied Schoolstraat 8 ligt op een glaciële rug. Omstreeks het eind van het neolithicum ontwikkelde zich rondom een uitgestrekt veenmoeras, waar de hogere gronden van Marum als een eiland in kwamen te liggen. Binnen een halve kilometer rondom het plangebied zijn in het verleden geen archeologische waarden gemeld. Tijdens de negentiende en twintigste eeuw maakte het plangebied deel uit van een akker. In 1960 werd het huidige gebouw geplaatst dat tegenwoordig als multifunctioneel centrum in gebruik is maar aanvankelijk een school was.

Het westen van het plangebied maakt deel uit van een dekzandkop. Deze is langdurig droog geweest voorafgaand aan de vernatting en veenvorming. Op basis daarvan lijkt dit deel een geschikte vestigingsplek te zijn geweest tijdens de steentijd en vanaf de late middeleeuwen. De bodem is redelijk bewaard gebleven, met waarschijnlijk plaatselijk diepe verstoringen zoals ter plaatse van de bebouwing en kabels en leidingen. Diepere delen van eventuele archeologische grondsporen kunnen in het westen bewaard gebleven zijn. Het oosten van het plangebied was van nature lager en natter waardoor dit minder geschikt lijkt te zijn geweest als vestigingsplek voor mensen tijdens met name de steentijd. Het onderzoek heeft vondsten opgeleverd van verbrand vuursteen, kogelpot aardewerk en roodbakkerd aardewerk. Het vuursteen kan verbrand zijn door menselijk toedoen, maar kan ook op natuurlijke wijze zijn gebeurd. De scherven aardewerk vormen slechts een zwakke aanwijzing voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats tijdens de late middeleeuwen of nieuwe tijd. Het lijkt waarschijnlijker dat de scherven in het verleden van elders zijn aangevoerd.

Aangezien het oostelijke deel van het plangebied geen geschikte vestigingsplek lijkt te zijn geweest voor de mens en aangezien het onderzoek nauwelijks vondsten heeft opgeleverd en uit het verleden uit de nabije omgeving evenmin archeologische waarden bekend wordt geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen woningbouw. Wel wordt er op gewezen dat voor alle graafwerkzaamheden geldt dat als er archeologische sporen worden aangetroffen of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. De Gemeente heeft aangegeven akkoord te zijn met dit selectieadvies.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.4.2. Cultuurhistorie**

Het multifunctioneel centrum behoort tot één van de complexmatige uitbreidingslocaties in Marum. Cultuurhistorisch gezien kent het pand 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 m<sup>2</sup> 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 bestaand pand gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Marum, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

### *Conclusie*

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 gebruiksbeperkingen 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 Schoolstraat 8 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 1969-03-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 'Maatschappelijk' verwijderd en er is een woon-, tuin-, verkeer- 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 3,5 en de bouwhoogte ten hoogste 10 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 m<sup>2</sup>.

##### *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.

Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs. Ten aanzien van de dekking van reeds gemaakte en nog te maken kosten kan gesteld worden dat deze worden gedekt uit de grondopbrengsten woningbouw. Op basis van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1. Participatie**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft op 17 oktober 2023 een bijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. Deze omwonenden zullen door de gemeente Westerkwartier op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan.

#### **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.

##### *Waterschap Noorderzijlvest*

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gevraagd om enkele aspecten in het bestemmingsplan nader te verwerken. In paragraaf 4.1 van dit bestemmingsplan zijn de gevraagde aspecten nader uitgewerkt.

##### *Provincie Groningen*

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg enkele tekstuele opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt die zijn verwerkt in paragraaf 3.2.2.

#### **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 ingediend.

## **Bijlagen**

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 - Bodemonderzoek

Bijlage 3 - Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4 - Stikstofberekening

Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 - Nader ecologisch onderzoek