

Onderwerp : Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 8 te Marum (Marheem)
Zaaknummer : 1969134209
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Haze
Bijlagen : 10

• **Voorgesteld besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 8 te Marum (Marheem) NL.IMRO.1969.BPMA23HERS2-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA23HERS2-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPMA23HERS2-VAo1.dxf vast te stellen;
4. De grondexploitatie opgenomen in bijlage 7 vast te stellen

• **Aanleiding**

Met de komst van De Plint (de Hazelaar) en het IKC Marum zijn diverse maatschappelijke functies, die waren ondergebracht in het Marheem, verhuisd. Het gebouw aan de Schoolstraat staat inmiddels leeg. Met de wetenschap dat het gebouw op termijn leeg zou komen te staan, is in 2020 al een stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Op dat moment was nog niet duidelijk of het Groene Kruisgebouw vrij zou komen voor een eventuele herbestemming en werd ook gewacht op de toekomstige bestemming van het parkeerterrein aan de Tolhuisstraat (Kruisweg). Ondertussen is bekend dat het Groene Kruisgebouw een nieuwe gebruiker heeft (huisarts) en vormt daarom geen onderdeel meer van het plan. Omdat dit gebouw verscholen ligt achter het Marheem, dient dit gebouw wel een duidelijk adres aan de straat (Langestraat) te krijgen. Hier is bij de stedenbouwkundige uitwerking rekening mee gehouden. Verder is eerder besloten de ontwikkeling van het nabij gelegen parkeerterrein aan de Kruisweg niet te integreren in deze ontwikkeling.

• **Ligging**

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Marum. De locatie ligt op de hoek van de Lange straat en de Schoolstraat.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

• Beoogde situering

Op basis van de stedenbouwkundige verkenning is een ontwerp gemaakt voor de locatie, zie afbeelding 2. In het planvoorstel is zoveel mogelijk rekening gehouden met de handhaving van de bestaande groenstructuur, behoud van bomen en is het zicht op bestaande schuttingen daar waar het kan weggenomen. Qua programma is rekening gehouden met twee vrijstaande woningen op de hoek en twee tweekappers (in totaal 6 woningen). Daarbij is gekozen voor woningen bestaande uit één bouwlaag met kap, waarmee deze bijzonder geschikt zijn voor de doelgroep senior. Een ander uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost op eigen erf. Alle woningen worden ontsloten op de ontsluitingsweg die door het gebied loopt.



Afbeelding 2. Beoogde invulling van het gebied

• Bestemmingsplan

De locatie van het Marheem is gelegen in het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' en is daarin voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en woonzorg complexen. Woningen op deze locatie zijn niet toegestaan. Om de ontwikkeling van zes woningen op deze locatie mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het plan is voor vooroverleg gedeeld met onze overlegpartners, de provincie en het Waterschap. Zij hadden enkele opmerkingen/adviezen op het plan. Het Waterschap heeft gevraagd om enkele aspecten nader in het bestemmingsplan te verwerken. De provincie had een paar tekstuele opmerkingen.

• Communicatie

Op 17 oktober is een inloop georganiseerd in Marum. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen nader toegelicht aan direct omwonenden. De huisarts, gevestigd in het voormalig Groene Kruisgebouw, is reeds op de hoogte van de plannen. Bij de civiele uitwerking van het plan, zal dit perceel ook worden meegenomen.

• Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 5 december 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 in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke bepaling is daarom uit de regels gehaald. Op dit punt 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.

✿ **Financiën**

Voor dit project is een grondexploitatie opgesteld, rekening houdend met de sloop van het gebouw, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de verkoop van de woningbouwkavels. De exploitatie sluit op € 1.000 positief per januari 2023. De herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2024 volgt in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties. De grondexploitatie is opgenomen als bijlage 7.

Geheimhouding

Dit voorstel kent vanwege de in het geding zijnde financiële belangen een vertrouwelijk karakter. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid kan het college geheimhouding opleggen, vanwege de bij het voorstel en de daarbij behorende bijlagen betrokken financiële belangen van de gemeente. Het college heeft op bijlage 7 Grondexploitatie locatie Marheem geheimhouding gelegd.

✿ **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.

Het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 8 te Marum (Marheem) van 13 februari 2024,

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 8 te Marum (Marheem) NL.IMRO.1969.BPMA23HERS2-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA23HERS2-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPMA23HERS2-VAo1.dxf vast te stellen;
4. De grondexploitatie opgenomen in bijlage 7 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