

Onderwerp : Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Marum – Kruisweg 43, Synwood
 Zaaknummer : 196996008
 Verantwoordelijk
 portefeuillehouder: H. Haze
 Bijlagen : 24

☀ Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen en Commentaar ontwerp bestemmingsplan Marum- Kruisweg 43, Synwood locatie;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Marum- Kruisweg 43, Synwood locatie, NL.IMRO.1969.BPMA22HERS1-OW01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA22HERS1-VA01 te geven;
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_.IMRO.1969.BPMA22HERS1-VA01.dxf vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

☀ Inhoudelijke toelichting

Aan de Kruisweg 43 in Marum stond een timmerfabriek. Deze locatie staat daarom bekend als de Synwood-locatie. In de beoogde situatie wordt de locatie herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt door er maximaal 115 woningen te realiseren in verschillende types en voor verschillende doelgroepen. Er zijn zowel rijwoningen als twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen mogelijk, maar ook appartementen in woongebouwen. Er is gekozen voor een hoofdstructuur waarmee het plan wordt ontsloten op Alberdaheerd I en de Kruisweg. Deze hoofdstructuur vormt de ontsluiting van de wijk. Vanaf deze hoofdstructuur is gekozen voor kleinere aftakkingen, waar hofjes en/of kleinere stratenpatronen zijn gesitueerd. In figuur 1. is een proefverkaveling weergegeven.

In het plan is rekening gehouden met de activiteiten van de naastgelegen ijsbaan. Parkeren zal wanneer de ijsbaan open is, plaats vinden in de directe omgeving op reguliere parkeerplaatsen, langs de wadi en op de (bevroren) groenstroken.

De woningen zullen functioneel aansluiten op de omgeving. Qua maatvoering zal met name worden aangesloten op de woningen in de Alberdaheerd I. Op deze manier wordt een eenduidig ruimtelijk beeld geschept. Het streven is het plan uit te voeren op de wijze die is opgenomen in het



beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan. Omdat Marum geen welstand kent, wordt dit beeldkwaliteitsplan niet vastgesteld en is het geen officieel toetsingskader. De ontwikkelaar heeft aangegeven wel conform de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan te willen ontwikkelen.

De beoogde woningbouw wordt in twee fasen gerealiseerd. In fase 1 wordt het zuidelijk deel ontwikkeld. Hiermee zal worden begonnen. Fase 2, het noordelijk deel wordt later ontwikkeld. In het bestemmingsplan is ruimte gegeven om maximaal 5 woningen van fase 2 te verplaatsen naar fase 1. Andersom is niet mogelijk. De hoofdstructuur wordt ook fasegewijs gerealiseerd. Het bouwverkeer en woonverkeer wordt zoveel mogelijk gescheiden, met als hoofduitgangspunt dat het bouwverkeer niet door de woonwijk (Alberdaheerd I) gaat.

De bestaande houtsingel op de Pierswijk kan niet worden behouden, omdat uit bodemonderzoeken is gebleken dat de grond ter plaatse gesaneerd moet worden. Binnen het plan wordt de te kappen houtsingel volledig gecompenseerd. Dit wordt weergegeven op figuur 2.



Aangezien de Pierswijk met het dijklichaam en de houtsingel ook van cultuurhistorische betekenis is, wordt een deel van het dijklichaam hersteld (tussen het Malijksepad en het ijsbaangebouw) en voorzien van nieuwe beplanting. Het noordelijke deel van het dijklichaam (tussen het ijsbaangebouw en de Kruisweg) wordt niet hersteld en wordt onderdeel van een kavel. Aan de buitenrand zullen bomen worden geplaatst om de cultuurhistorische betekenis van deze houtsingel te herstellen. Hiervoor worden elzen geplant in een los verband. Middels een privaatrechtelijke overeenkomsten zal de instandhouding hiervan worden geborgd.

In de huidige situatie sluit de Pierswijk aan op de Kruisweg (fiets- en wandelroute, zowel recreatief als voor omwonenden). Deze route kan niet geheel worden behouden. Er komt in het nieuwe plan een (alternatieve) fiets- voet verbinding. De benodigde voorzieningen (waaronder een brug) voor deze route worden aangelegd.

Bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan is op de locatie van de Kruisweg 43 geen woningbouw mogelijk. Er is daarom op basis van het stedenbouwkundig ontwerp een nieuw bestemmingsplan

opgesteld. Dit ontwerp is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Voor het nieuwe bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid en bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, zie bijlage 4, 5 en 6 bij het bestemmingsplan. In eerste instantie is bepaald of sprake is van bodemverontreinigingen die een belemmering kunnen vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan naar de functie wonen. Uit deze onderzoeken kwam naar voren dat er sprake is van enige verontreiniging van de bodem en dat op een aantal locaties mogelijk verontreiniging kan zijn ontstaan. Hieronder wordt dit omschreven.

Pierswijk

Om meer inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid nabij het pad van de Pierswijk is in december 2021 indicatief bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat in de puinverharding van de Pierswijk in alle gegraven sleuven asbesthoudend materiaal is aangetroffen waarbij de hergebruiksnorm (100 mg/kg ds) wordt overschreden. Daarnaast is gebleken dat in de taluds bij alle sleuven ook asbesthoudend materiaal aanwezig is, waarbij in twee sleuven asbesthoudend materiaal boven de hergebruiksnorm aanwezig is. Voor de andere onderzochte parameters zijn in de grond onder de verhardingslaag in de Pierswijk geen verhoogde gehalten vastgesteld en voldoet dit aan de Achtergrondwaarde. In de taluds naast het pad is de grond licht verontreinigd en voldoet aan klasse Wonen of Industrie. Hiermee is de locatie voldoende onderzocht.

Met de huidige bestemming op het terrein is de verontreiniging met asbest ernstig maar niet spoedeisend. Daarnaast is de verontreiniging lang geleden ontstaan. Daarmee is er geen acute reden om te saneren. IL&T is het bevoegd gezag als het gaat om de gevonden asbest in de Pierswijk. Zij hebben aangegeven dat er gesaneerd dient te worden zodra er (bouw)werkzaamheden gaan plaatsvinden.

Gehele plangebied

Op 25 juli 2023 is ook een actualiserend (asbest)bodemonderzoek, nader bodemonderzoek en asfaltonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Uit het uitgevoerde actualiserend en nader (asbest)bodemonderzoek is gebleken dat de aanwezige verontreinigingen in de grond in voldoende mate in kaart zijn gebracht. Er zijn vier locaties waarbij een sterke verontreiniging is aangetroffen in de grond. Verder zijn op het overige terrein ten hoogste wat licht verhoogde gehalten in grond en grondwater aangetroffen. Het asfalt op het terrein is niet teerhoudend.

Voor alle verontreinigingssituaties geldt dat voor grond meer dan 25 m³ en voor grondwater meer dan 100 m³ sterk verontreinigd is en deze voor 1987 zijn ontstaan (asbest voor 1993), waardoor er een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming aanwezig is.

Concluderend kan worden gesteld dat er beperkingen bestaan voor de herontwikkeling van de locatie tot woningbouw, voorafgaand dient een (functiegerichte) bodemsanering uitgevoerd te worden zodat de locatie geschikt gemaakt wordt voor de bestemming.

Voor de sanering is een saneringsplan opgesteld. Het bevoegd gezag om deze te beoordelen en een beschikking af te geven is Gedeputeerde Staten van de provincie. Het doel van het saneringsplan is het beschrijven van de uit te voeren bodemsanering, waarbij zowel uitvoeringstechnische als milieuhygiënische aspecten aan de orde komen. De uit te voeren sanering is zodanig beschreven, dat hierop door het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) een beschikking kan worden afgegeven. De provincie heeft op 21 februari 2024 ingestemd met het saneringsplan en een beschikking afgegeven. Na uitvoering van de sanering is het bestemmingsplan op het aspect bodem uitvoerbaar.

Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets naar beschermde soorten uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 van het bestemmingsplan. In het onderzoeksrapport zijn zowel de quickscan flora en fauna, een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en een aanvullend onderzoek naar de poelkikker opgenomen. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Vleermuizen

Tijdens de quickscan zijn potentiële verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Deze zijn aanwezig in de gebouwen met de platte daken en gaan verloren indien deze gebouwen gesloopt worden. Daarom is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Tijdens het aanvullende onderzoek is een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor kraam- of paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ook zijn geen verblijfplaatsen van overige vleermuissoorten aangetroffen. Voor uitvoering van de sloop van de bebouwing is, in verband met de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, een vergunning in het kader van de Wnb noodzakelijk (de provincie is bevoegd gezag).

In het kader van deze vergunning zullen bij de herinrichting van het plangebied nieuwe groenstructuren aangelegd worden die voor gewone dwergvleermuizen zorgen voor nieuw leefgebied. Gewone dwergvleermuis is een algemene soort in de omgeving van het plangebied. Door het nemen van mitigerende maatregelen, zoals voorzien in tijdelijke en permanente vervangende verblijfplaatsen en werken buiten de kwetsbare perioden, wordt de lokale staat van instandhouding niet bedreigd.

Het aanvullend onderzoek naar de Poelkikker heeft opgeleverd dat er geen vervolgstappen nodig zijn.

Kap houtsingel

In het kader van de asbestsanering van de taluds en de asbestweg op de Pierswijk zal de houtsingel verwijderd moeten worden. Ter plaatse van deze houtsingel kunnen zich beschermde natuurwaarden bevinden. Hiervoor is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, die is opgenomen in bijlage 10 van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er, naast de hiervoor beschreven ontheffingsaanvraag in verband met de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, geen andere bijzondere maatregelen nodig zijn.

Vooroverleg

Het plan is voor overleg toegestuurd naar de provincie Groningen en het waterschap.

Waterschap

Het waterschap heeft per brief van 8 november 2023 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Zij geven aan dat de wateraspecten goed zijn verwerkt in het plan en benadrukken dat de plannen in overleg met het waterschap uitgewerkt moeten worden.

Provincie

De provincie heeft gereageerd per brief van 18 november 2022 en deze aangevuld per brief van 20 november 2023. Deze reactie betrof een aantal opmerkingen over de volgende onderwerpen:

Brief 18 november 2022

De provincie geeft aan dat de toelichting niet correct verwijst naar de gemaakte afspraken in de regio, dit is aangepast. De provincie doet verder een aantal suggesties ten aanzien van de ruimtelijke inpassing. Aangegeven is dat hier zo veel mogelijk rekening mee is gehouden. Tevens mist het stikstofonderzoek, deze is ondertussen toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Voor de soorten haas, bunzing en hermelijn dient het onderzoek te worden aangevuld. Dit is gedaan en levert geen belemmering in de uitvoering op. Ten aanzien van de houtsingels heeft de provincie opgemerkt dat deze beschermd dienen te worden in het bestemmingsplan. Aangegeven is dat vanwege de noodzakelijke sanering van de Pierswijk de betreffende houtsingelstructuur voor een deel niet behouden kan blijven. Waar mogelijk wordt deze hersteld. Compensatie van de houtsingelstructuur wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Er is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen om de deels te behouden houtsingelstructuur te beschermen en de nieuwe structuur aan te leggen en eveneens te beschermen.

Brief 20 november 2023

De provincie vraagt om in de toelichting een beschrijving op te nemen van het vooroverleg van de provincie d.d. 18 november 2022. Verder vraagt de provincie een stikstofberekening uit te voeren. De inspraakreactie is verwerkt in het bestemmingsplan en de stikstofberekening is toegevoegd.

Geluidsonderzoek

Er is in kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op de gevels. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op twee woningen ten gevolge van wegverkeer op de Kruisweg ten hoogste 59 dB en 49 dB bedragen op de gevel van de woningen. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar wel aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor woningen gelegen binnen de bebouwde kom. Voor deze twee woningen is een hogere waarde nodig.

Bij het afwegen van hogere waarden dient te worden onderzocht of er maatregelen mogelijk en/of doelmatig zijn. Aangezien het hier gaat om twee woningen waarvoor een hogere waarde nodig is, zijn maatregelen (geluid reducerend wegdek en/of geluidschermen) niet kosteneffectief. De nieuwe woning aan de Kruisweg staat verder van de weg dan de bestaande woningen, zodat maatregelen eerder relevant zijn voor de bestaande woningen.

De vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een bevoegdheid van het college. Voor de vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een ontwerpbesluit opgesteld. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde, is gekoppeld aan het

bijbehorend ruimtelijk besluit. Dit betekent dat het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid voor het indienen van zienswijze(n), tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen en commentaar. Op een aantal punten is het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde. Het college heeft daarom besloten om op 4 juni 2024 een hogere grenswaarde vast te stellen.

✿ Participatie

Het initiatief kent een lange geschiedenis en is gestart in 2018 met een bijeenkomst in Kruisweg in Marum. Deze bijeenkomst heeft mede geleid tot veranderde uitgangspunten en een aangepast stedenbouwkundig kader.

In 2021 hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse klankbordgroepen. Ook zijn er gesprekken met enkele omwonenden geweest.

Op 21 november 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden. De initiatiefnemer heeft deze bijeenkomst georganiseerd. De uitnodiging is via diverse kanalen verspreid zoals week aan week bladen, per brief of via dorpsbelangen. Er was een zeer grote belangstelling voor de inloopbijeenkomst.

Op 9 januari 2024 is door de gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd naar aanleiding van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. Deze bijeenkomst was op initiatief van de gemeente. Deze uitnodiging is via de Streekkrant en dorpsbelangen gegaan. Ook hier was vanuit het dorp veel belangstelling voor het plan.

✿ Financieel

Er is een Programma van Eisen (PvE) gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte.

Voor Beheer en onderhoud is sprake van areaal uitbreiding. Op basis van de uitwerking van de openbare ruimte zijn de beheerskosten bepaald. Deze kosten zijn ingeschat op € 25.540,- per jaar.

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

Naast de beheerskosten levert het plan de gemeente ook geld op in de vorm van rijksmiddelen en belastingen.

✿ Uitvoerbaarheid

De gronden zijn in handen van de initiatiefnemer. De kosten van de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Op 13 juli 2022 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de kosten die verband houden met de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van de ontwikkelaar komen. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen over het verhalen van planschade op de initiatiefnemer.

✿ Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 19

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 zijn zeven zienswijzen ingediend namens meerdere buurtbewoners. In de 'Nota zienswijzen en commentaar ontwerp bestemmingsplan Marum-Kruisweg 43, Synwood locatie' zijn de zienswijzen samengevat en beoordeeld.

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op meerdere punten aan te passen. In de nota is precies te lezen op welke punten wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De ontsluiting vanaf het Malijksepad wordt aangepast
- Bij woningen grenzend aan de Kruisweg en Alberdaheerd wordt een gevelrooilijn opgenomen om de ligging van de voorgevels te garanderen.
- De bestemming groen is toegevoegd (in aanvulling op de privaatrechtelijke afspraken) om het behoud van de aan te leggen bomensingel op de Pierswijk.
- De regels in het plan worden aangepast zodat tussen de te bouwen woningen en het Malijksepad geen bouwwerken en terreinafscheidingen worden geplaatst.
- Een aantal tekeningen in de toelichting zijn ter verduidelijking aangepast.
- De geplande langzaam verkeersroute via de Buurrechtersweg wordt voorzien van de bestemming 'Groen' in plaats van 'Verkeer'.
- Er is nader geluidsonderzoek uitgevoerd nabij de ijsbaan.
- Het stikstofonderzoek is aangepast uitgevoerd. Dit heeft niet tot een andere uitkomst geleid.

Het totale overzicht aan wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid (pagina 52 e.v.) van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal met inachtneming van deze wijzigingen worden vastgesteld.

☀ **Vervolgtraject en bekendmaking**

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Marum – Kruisweg 43, Synwood, met inachtneming van de ingediende zienswijzen, gewijzigd vast te stellen. Bekendmaking van de ter inzage legging van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. De stukken liggen vervolgens opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal er een fysiek exemplaar op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

☀ **Programma**

Dit voorstel past in ambitie 2 Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid van het college uitvoeringsprogramma 2023-2026.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Marum- Kruisweg 43, Synwood locatie van 04 juni 2024,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen en Commentaar ontwerp bestemmingsplan Marum-Kruisweg 43, Synwood locatie;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Marum- Kruisweg 43, Synwood locatie, NL.IMRO.1969.BPMA22HERS1-OW01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA22HERS1-VA01 te geven;
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_.IMRO.1969.BPMA22HERS1-VA01.dxf vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 10 juli 2024.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier