

ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'MARUM – ALBERDAHEERD II'

Behorende bij het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Marum - Alberdaheerd II".

Het ontwerpbestemmingsplan "Marum – Alberdaheerd II" heeft van 5 oktober 2018 tot en met 15 november 2018 ter inzage gelegen op de landelijke voorziening via www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis te Marum. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen.

Er zijn in de periode van ter inzage legging vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In de voorliggende zienswijzennota is in hoofdstuk 1 een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen gegeven en of al dan niet (gedeeltelijk) aan de zienswijzen tegemoet is gekomen. In hoofdstuk 2 is een overzicht van de planaanpassing weergegeven.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Marum-Alberdaheerd II.

Zuidhorn, 8 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Westerkwartier

Inhoud

Hoofdstuk 1	3
Zienswijze nr.1:	3
Zienswijze nr.2:	5
Zienswijze nr.3:	7
Zienswijze nr.4:	8
Hoofdstuk 2	13
Overzicht planaanpassing.....	13

Hoofdstuk 1

Zienswijze nr.1:

Het bestemmingsplan Alberdaheerd II grenst direct aan het perceel van de indiener. Het plan heeft een aantal nadelige gevolgen voor indiener, te weten:

- *Aantasting van privacy.* De indieners zijn van mening dat hun privacy door de voorgenomen bouw wordt aangetast, zowel vanuit hun woning als vanuit de tuin. De afstand tot de bestemmingsgrens waarbinnen de nieuwe woningen komen, 25 meter, wordt als onvoldoende geacht.
- *Verlies van vrije uitzicht.* Verder achten de indieners het verlies van uitzicht als onaanvaardbaar. Dit vrije uitzicht was voor indieners destijds een belangrijke reden de huidige woning te kopen. Het feit dat de voorgenomen ontwikkeling in de structuurvisie reeds was voorzien achten de indieners niet van belang.
- *Calamiteitenontsluiting leidt tot toename verkeersdruk.* De voorziene calamiteitenontsluiting zal leiden toe een toename van de verkeersdruk. Dit wordt ongewenst geacht. Ook willen de indieners graag vastgelegd zien worden dat recreatief verkeer van die ontsluiting geen gebruik mag maken.
- *Overlast van bouwverkeer langs het Boereveld/Malijksepad.* Indieners vrezen geluidsoverlast en trillinghinder van het bouwverkeer over het Boereveld / Malijksepad. Indieners vragen te verhinderen dat bouwverkeer over dit pad zal rijden.

In de zienswijze zijn bovenstaande punten nader toegelicht. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet te laten vaststellen en anders tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan hierop aan te passen.

Reactie:

Aantasting van privacy.

Voor het plan Alberdaheerd II is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Er is gekozen voor een rechtlijnige structuur aansluitend op de aanwezige landschappelijke lijnen. De percelen van de woningen ten westen van het plan (de Weide en de Poel) liggen op een gemiddelde afstand van 25 meter tot de nieuwe kavels. Binnen deze 25 meter liggen: het Boereveld, een watergang, een groenstrook, een weg en voortuinen. Het perceel van de indieners ligt ten noordwesten van het plan Alberdaheerd II. Doordat vanuit het noorden gezien eerst een groenstrook wordt aangelegd, ligt het perceel van de indieners op circa 30 meter vanaf de eerste kavel in het plan. Vanaf de woning gerekend is deze afstand zelfs 45 meter. Kijkend naar de verkaveling, wordt er ten oosten van de woning van de indieners geen kavels voorzien maar een groenstrook.

Verlies van vrije uitzicht.

Bij aankoop van de woning was al bekend dat het achterliggende gebied bestemd was voor woningbouw. De uitbreiding van Alberdaheerd fase II is in de Structuurvisie Marum 2010 aangegeven. Indieners hadden bij aankoop van de woning kunnen weten dat voor het gebied woningbouw was gepland en dat het vrije uitzicht mogelijk teloor zou gaan. De woning van de indieners ligt ten noordwesten van het plangebied. Vanuit het noorden gezien wordt in het plan eerst een brede groenstrook aangelegd. Vanuit de woning van de indieners zal het uitzicht gedeeltelijk vrij blijven. Er worden ten oosten van de woning geen kavels voorzien. Het plan Alberdaheerd II voorziet alleen in vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Waar mogelijk wordt dit afgewisseld zodat er in de wijk geen gesloten bouwmassa ontstaat. Bovendien is in Nederland geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Calamiteitenontsluiting leidt tot toename verkeersdruk.

De calamiteitenontsluiting heeft bijna geen toename van de verkeersdruk tot gevolg. Deze wordt afgesloten met een paal, zodat er geen gemotoriseerd verkeer gebruik van kan maken. Het bestemmingsplan is er niet voor om uitvoeringstechnische elementen (soort verharding, palen, drempels ed.) te regelen. Het bestemmingsplan legt het gebruik van de gronden en het bouwen van bouwwerken vast. In het plan is de locatie van de calamiteitenontsluiting vastgelegd. Dit betreft een afsluitbare ontsluiting die bij calamiteiten kan worden gebruikt door hulpdiensten en voor het ontvluchten van het gebied. Vanuit de veiligheidsregio is positief gereageerd op de voorziene calamiteitenontsluiting ten noordwesten van het plangebied richting het Malijksepad. In geval van een calamiteit in de wijk moet het altijd mogelijk zijn om de wijk via een veilige (vlucht)route te kunnen verlaten. Het uitsluiten van recreatieverkeer kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd, het Malijksepad en het Boereveld zijn openbaar toegankelijk en worden nu ook al mede gebruikt door recreatieverkeer.

Overlast van bouwverkeer langs het Boereveld/Malijksepad.

De route van het bouwverkeer zal niet via het Malijksepad en het Boereveld gaan, maar gaat via de Griestmansweg naar het plangebied. Ook wordt het fysiek onmogelijk om van deze route gebruik te maken. De (calamiteiten)route wordt afgesloten met een paal.

Voorgestelde planaanpassing:

De zienswijze achten wij op grond van de hierboven aangegeven reactie ongegrond, er wordt geen planaanpassing voorgesteld.

Zienswijze nr.2:

Algemeen

Indieners vinden de groenzone langs het Malijksepad niet toereikend. Zij verzoeken om deze zone te vergroten.

Motivatie

Indieners motiveren hun zienswijze door de vergelijking van de ruimtelijke visie 2003 en de structuurvisie 2010 waaruit geconcludeerd wordt dat:

- de structuurvisie 2010 globaler is dan de 'detailkaart' 2003;
- de raad van Marum in 2010 niet geattendeerd is op de consequenties van het wegvallen van de details op de visiekaart;
- de visiekaart ontoereikend is om beleid tot uitvoering te brengen;
- de lopende plannen niet gebaseerd zijn op de visiekaart 2010 maar wel op de kaart van 2003.

Indieners vinden dat de detailkaart 2003 nog vigerend blijft en de witte vlakken moeten worden gerespecteerd.

Indieners geven aan dat de grens van het woongebied Alberdaheerd II met het buitengebied gerespecteerd dient te worden en een natuurlijke overgang recht doet aan deze grens.

De woningen van de indieners liggen in het buitengebied van Marum. De gemeente moet het landelijk wonen van de indieners respecteren en zorg dragen voor compensatie langs beide kavels.

Visie op en voorstel tot aanpassing

In de visie van de indieners dient de groenblauwe strook langs het Malijksepad voor vele doeleinden waaronder: het voldoen aan het gestelde kader, behoud cultuurhistorische karakter van het Malijksepad, groen 'hart' richting omliggende wijken, stimuleren leef- en woongenot van de nieuwe woonwijk, het respecteren van het buitengebied specifiek de woningen van de indieners.

Indieners stellen voor om het plan aan te passen op de volgende punten: de toerit naar de kavel van de indieners te laten vervallen, een groenblauwe zone ten oosten van de ontsluitingsweg vanaf het Malijksepad tot aan de achterzijde van het perceel van de indiener, invulling groenblauwe zone in overleg met de omwonenden, het aan te leggen wandelpad op ruime afstand van de woningen van de indieners realiseren.

Reactie:

Algemeen

Er wordt rekening gehouden met de historische en recreatieve waarde van het Malijksepad door aan de zuidkant meer ruimte te maken voor het pad om zo de beleefbaarheid van het pad in stand te houden. De groenzone is dan ook ruimer genomen dan aan de noordkant van het pad. De cultuurhistorische waarde van het pad wordt hiermee gewaarborgd. Ook is de groenzone langs de oostzijde van het plangebied breder ingetekend.

Motivatie

In de motivatie van de indieners wordt teruggerepen op de ruimtelijke visiekaart uit 2003. In 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Marum een nieuwe structuurvisie vastgesteld. De visie uit 2010 is een geactualiseerde versie van de visie uit 2003. In de Structuurvisie 2010 zijn ook nieuwe inzichten meegenomen. Vanaf het moment van vaststelling is de ruimtelijke visie van 2003 komen te vervallen. De visie uit 2010 is leidend en geldend beleid.

De grens tussen het woongebied en het buitengebied wordt gerespecteerd en voorzien van een groenzone. De groenzone is nu circa 15 meter breed. Hiermee wordt de overgang van het woongebied naar het buitengebied voldoende afgeschermd.

Visie op en voorstel tot aanpassing

In het noordelijke deel van het plangebied wordt een groen(blauwe) zone aangelegd waar het Malijksepad onderdeel van wordt. Het groene hart loopt van oost naar west en vormt de scheiding tussen Alberdaheerd I en II. Het Malijksepad blijft behouden en wordt door de planvorming niet aangetast. Het cultuurhistorische karakter van het pad blijft intact. Naast de historische functie heeft het pad ook een belangrijke recreatieve functie. Het pad vormt de verbinding tussen het landgoed Coendersborg, het Iwema Steenhuis, Trimunt en Strandheem.

Door het toevoegen van groenzones rondom de wijk en de aanleg van een recreatieve zone aan de zuidkant van het plangebied wordt voldoende mogelijkheden geboden om het woon- en leefgenot in de wijk te stimuleren.

De voorgestelde toerit naar de indieners komt te vervallen. Dit wordt in de uitwerking van de verkaveling meegenomen.

De inrichting van het (groen)gebied is nog niet vastgelegd. Figuur 4 in de toelichting van het bestemmingsplan laat een indicatieve weergave zien. Bij de uitvoering van het plan (en naar de behoefte) zal worden bepaald hoe de inrichting van het gebied eruit komt te zijn. De invulling van het (groen)gebied zal waar mogelijk plaatsvinden in overleg met de (toekomstige) bewoners en omwonenden.

Eventuele aan te leggen wandelpaden liggen ook nog niet vast. Deze worden nog nader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat deze op voldoende afstand van de bestaande én nieuwe woningen worden aangelegd.

De illustratie van de indieners wordt voor kennisgeving aangenomen.

Om iets meer ruimte te krijgen tussen de woningen van de indieners en de nieuwe kavels in het plan Alberdaheerd II zal de groenstrook aan de oostzijde van het plan ter hoogte van hun woningen met drie meter worden verbreed, daarmee worden de kavels minder diep.

Voorgestelde planaanpassing:

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast. De diepte van de eerste kavels aan de oostzijde van het plan nabij de percelen van indieners wordt drie meter minder diep.

Hierop wordt de groenstrook aangepast en wordt deze ter hoogte van de eerste oostelijke kavels met drie meter verbreed.

De voorgestelde toerit komt te vervallen.

Zienswijze nr.3:

Indieners voorzien lichthinder door de toegepaste knik in de centrale weg in het voorgestelde plan. De indieners hebben bezwaar tegen de knik omdat dit 's avonds/'s nachts lichtoverlast op de woningen geeft. Dit vinden de indieners onacceptabel. De indieners stellen voor om de knik in de weg flauwer te maken en afschermende beplanting aan te brengen. Indieners verzoeken om de knik in de centrale weg te heroverwegen of een goede oplossing te bieden voor de verwachte lichthinder.

Reactie:

De lichthinder wordt met name veroorzaakt door het verkeer dat de wijk verlaat. De knik in de Grietmansweg wordt niet rechtgetrokken. Bij de uitvoering van het werk zal de knik in de weg wel flauwer worden aangelegd. De weg wordt aangelegd volgens de richtlijnen die gelden voor wegen binnen 30 km/uur zones. Bij een rechtgetrokken weg kan de snelheid van het verkeer (te) hoog zijn. De knik zorgt er mede voor dat de snelheid van het verkeer wordt afgeremd. Met beplanting kan het inschijnen van lichten van het verkeer worden verminderd. Tevens is aan weerszijden van het Malijksepad voldoende ruimte om afschermende beplanting aan te leggen om de lichthinder op de woningen tot een minimum te beperken.

Voorgestelde planaanpassing:

De zienswijze achten wij op grond van de hierboven aangegeven reactie ongegrond, er wordt geen planaanpassing voorgesteld.

Bij de planuitvoering wordt de knik in de weg flauwer aangelegd en wordt afschermende beplanting toegepast om lichthinder te beperken.

Zienswijze nr.4:

Algemeen:

Indieners maken bezwaar tegen de invulling van het plangebied Alberdaheerd II. Volgens de indieners mist het voorliggende plan voldoende visie en creativiteit en zal het plangebied niet bijdragen aan het woon- en leefklimaat dat past bij de kenmerken van het gebied.

Kaders:

Ruimtelijke visie 2003 versus Woonvisie 2010

Indieners motiveren hun zienswijze door de vergelijking van de ruimtelijke visie 2003 en de structuurvisie 2010 waaruit geconcludeerd wordt dat:

- de structuurvisie 2010 globaler is dan de 'detailkaart' 2003;
- de raad van Marum in 2010 niet geattendeerd is op de consequenties van het wegvallen van de details op de visiekaart;
- de visiekaart ontoereikend is om beleid tot uitvoering te brengen;
- de lopende plannen niet gebaseerd zijn op de visiekaart 2010 maar wel op de kaart van 2003.

Indieners vinden dat de detailkaart 2003 nog vigerend blijft en de witte vlakken moeten worden gerespecteerd.

Precedentwerking

De gemeente Marum heeft een omgevingsvergunning afgegeven voor het zonnepark. Hierin is contractueel opgenomen dat er een bufferzone wordt aangelegd van 2,4 ha als onderdeel van het zonnepark. Deze bufferzone is ter compensatie van de aanwonende bewoner. De indieners willen op dezelfde manier worden behandeld en gecompenseerd worden.

Noodzaak tot bouw

Voor de uitwerking van Alberdaheerd II zijn door de raad van de gemeente Marum kaders meegegeven. Indieners zijn van mening dat tijdens de uitwerking van de planvorming Alberdaheerd II nieuwe inzichten zijn ontstaan, te weten:

- Door het gereedkomen van het integraal kindcentrum komen een aantal schoollocaties vrij. Deze locaties zijn zeer geschikt voor inbreidingslocaties;
- De locatie van Marheem komt op korte termijn vrij voor inbreidingslocatie;
- De uitbreidingslocatie 'Synwood' is een betere locatie voor woningbouw qua ontsluiting en locatie;
- In het kader van de gemeentelijke herindeling moet de woningbouw in een ander perspectief worden gezien van deze nieuwe gemeente. Andere locaties zoals in Leek en Zuidhorn zijn erg gewild om te wonen.

Al deze factoren vragen om een herijking van de nut en noodzaak van Alberdaheerd II. Zoals de indieners aangeven is er in de komende jaren veel inbreidingspotentie in Marum en zijn er diverse locaties buiten Marum geschikt voor woningbouw. Initiatiefnemers stellen voor om het bebouwde oppervlak te reduceren ten gunste van de landschappelijke inpassing en groenblauwe zone.

Visie:

Landschapselementen/-lijnen

Met het plan Alberdaheerd II wordt afgeweken van eerdere schetsen ten tijde van het bestemmingsplan Alberdaheerd I, waarin het borgwonen met centrale laan werd geïntroduceerd. In de directe omgeving van het plan Alberdaheerd wordt volledig afgeweken van de landschapselementen/-lijnen. Dit geldt voor de wijk ten westen, het zonnepark als voor de wijk Alberdaheerd I.

Wensen toekomstige bewoners

De inrichting van het plan Alberdaheerd II voldoet niet aan de wensen van de toekomstige bewoners, 'zo vrij mogelijk wonen passend in een landschappelijk beeld'. Vermeden moet worden dat kavels aan drie zijden worden omsloten door burens. Het plan Alberdaheerd II lijkt puur op

uitgifte te zijn ingericht. Er is interesse getoond voor het wonen in Alberdaheerd II dat gemakshalve wordt uitgelegd dat het dan een kwalitatieve goede wijk is. Indieners menen op basis van gesprekken dat dit niet juist is omdat er gewoonweg geen keuze is.

Groen hart

Indieners zien graag een bundeling van de cultuurhistorische waarde, recreatie, groenbeleving en het respecteren van het buitengebied tot één groen-blauw hart langs het Malijksepad. Hiermee wordt ook de verstedelijking van het plan Alberdaheerd I mee gecompenseerd.

Hofjes

Het toepassen van hofjes en de inrichting als 'shared space' uit te voeren heeft de afgelopen jaren een vlucht genomen. Er zijn veel voorbeelden recent gerealiseerd die eigentijds zijn. Indieners hebben hun plan eigentijds gemaakt door de hoofdlaan te combineren met hofjes en doodlopende straten. Daarbij is het geen kopie van de naastgelegen wijk geworden maar sluit het vanuit stedenbouwkundig oogpunt er op aan.

Alternatief plan

In aanvulling op de inspraakreactie van de indieners stellen zij enkele aanpassingen voor die indieners acceptabel achten:

- De grens naar de bufferzone kunnen indieners accepteren als dit ten koste gaat van het bebouwde oppervlak;
- De knik in de Grietmansweg kunnen de indieners accepteren indien er geen lichthinder optreedt en de knik wordt voorzien van passende afschermende beplanting;
- Indien de noodontsluiting niet mogelijk is vanuit het zuiden kan de noodontsluiting vanuit het eerste hofje worden gesitueerd naar het noorden.

Bijlage 1-4

Bij de ingediende zienswijze zijn vier bijlagen toegevoegd.

Bijlage 1, 2 en 3 zijn overeenkomstig de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Marum – Alberdaheerd II.

Bijlage 4 is nieuw toegevoegd aan de zienswijze. In deze bijlage geeft de indiener zijn relaas weer over de gevoerde procedure en de reactie van de gemeente Marum op ingebrachte inspraakreactie.

Reactie:

Algemeen:

In het kader van de participatie zijn de bewoners rond het plangebied op diverse wijzen betrokken geweest bij de planvorming van het plan Alberdaheerd II.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft de voormalige gemeente Marum, het voorontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is aan een ieder de mogelijkheid gegeven om een inspraakreactie kenbaar te maken. Daarnaast heeft de gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd om het planvoornemen toe te lichten.

Na het verwerken van de ingebrachte inspraakreacties volgt de gemeente de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt aan een ieder de mogelijkheid gegeven om een zienswijze in te dienen.

Voordat het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage is gelegd zijn met de direct betrokken omwonenden gesprekken gevoerd over de voorgenomen planontwikkeling.

De gemeente is van mening dat het plan Alberdaheerd II voldoende kwaliteit heeft. De kwaliteiten van het plan zijn met name te vinden in de lijnstructuur (noord-zuid richting) zoals aanwezig is in het plangebied en in het omliggende houtsingelgebied. Het plangebied zelf, is ook aangemerkt als 'Houtsingelgebied'. In het bestemmingsplan zijn ter bescherming van de houtsingels en de herkenbare verkaveling regels opgenomen. Hoewel er in het plangebied geen houtsingels aanwezig zijn wordt de bestaande verkaveling zoveel mogelijk behouden. Daartoe is

ter hoogte van de groenstrook aan de noord-, oost- en zuidzijde de dubbelbestemming 'Waarde – Houtsingelgebied' opgenomen.

Kaders:

Ruimtelijke visie 2003 versus Woonvisie 2010

In de motivatie van de indieners wordt teruggegrepen op de ruimtelijke visiekaart uit 2003. In 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Marum een nieuwe structuurvisie vastgesteld. De visie uit 2010 is een geactualiseerde versie van de visie uit 2003. In de Structuurvisie 2010 zijn ook nieuwe inzichten meegenomen. Vanaf het moment van vaststelling is de ruimtelijke visie van 2003 komen te vervallen. De visie uit 2010 is leidend en geldend beleid.

Precedentwerking

De bufferzone heeft niet te maken met het woningbouwplan Alberdaheerd II, maar was nodig voor de realisatie van het zonnepark. Die situatie is niet vergelijkbaar.

Noodzaak tot bouw

Het bezwaar richt zich feitelijk tegen het gehele bestemmingsplan Alberdaheerd II. De noodzaak voor woningbouw is echter wel aanwezig, nu de bouwmogelijkheden elders in Marum ontbreken. Er is in Marum veel vraag naar nieuwe woningen. Er hebben zich meer gegadigden gemeld dan er kavels beschikbaar zijn in het plan Alberdaheerd II. De door indieners aangegeven invullocaties zijn nu (nog) niet beschikbaar. Daarnaast wil de gemeente ook in de lokale behoefte aan nieuwbouwwoningen voorzien.

Visie:

Landschapselementen/-lijnen

Het bestemmingsplan Alberdaheerd is op 25 juni 2008 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Marum.

Voor het totale gebied 'Alberdaheerd' is een stedenbouwkundige visie gemaakt. De visie houdt rekening met de ligging van het gebied en de karakteristieken van het landschap, zoals deze naar voren komen in het sterk lineaire karakter, de opstreckende verkaveling en de groenstructuur van het coulisselandschap/houtsingelgebied. De stedenbouwkundige visie vormde de onderlegger voor dat bestemmingsplan.

Het plan Alberdaheerd fase I had een bouwcapaciteit van circa 100 woningen. Voor de vervolgfase (Alberdaheerd fase II) moest de bouwcapaciteit nog worden bepaald. Dit was mede afhankelijk van de te kiezen woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Ook diende er voor de vervolgfase afstemming met de provincie Groningen plaats te vinden.

Ook in de uitwerking van 'Alberdaheerd fase I' is rekening gehouden met de bestaande landschapselementen en -structuren in het gebied. Rond het Malijksepad is een groenzone opgenomen. In de stedenbouwkundige opzet uit 2005, zijn woningen geprojecteerd direct nabij het Malijksepad nummer 9. Tussen de nieuwe woningen en de woning van nummer 9 was een smalle strook groen voorzien.

Het zuidelijke deel van het bestemmingsplan 'Marum – Alberdaheerd' is nog niet ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn geen initiatieven geweest om dit plangebied als 'borgwonen' te ontwikkelen. Bij de actualisering van het bestemmingsplan 'Marum – Dorp (2015)' is het plan Alberdaheerd meegenomen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Marum – Dorp is besloten om het 'borgwonen-concept' niet over te nemen. Ook de wijzigingsbevoegdheid is niet overgenomen. Dit betekent dat voor de uitwerking van het zuidelijke deel een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld waaraan een nieuw stedenbouwkundige uitwerking ten grondslag ligt.

Voor het plandeel 'Alberdaheerd fase II' wordt de stedenbouwkundige hoofdopzet doorgezet zoals die bij het bestemmingsplan 'Marum – Alberdaheerd' is opgesteld. Ook in het bestemmingsplan worden de mogelijkheden uit de eerdere delen van Alberdaheerd (fase 1) doorgezet. Daarbij wordt zoveel mogelijk gewerkt met dezelfde planuitgangspunten zodat voor het totale gebied een uniform planologisch kader wordt gevormd.

In het plan 'Alberdaheerd fase II' blijft de centrale laan (noord-zuidrichting) aanwezig, zij het met een kleine knik ten zuiden van het Malijksepad. De inzichten en behoefte naar typen woningen zijn in de afgelopen jaren veranderd, waardoor er deels voor een andere stedenbouwkundige opzet gekozen is. Doordat er geen initiatieven zijn geweest voor het 'borgwonen' is een deel van het oorspronkelijke plangebied Alberdaheerd onderdeel geworden van de bufferzone voor het zonnepark.

De indieners geven aan dat de omliggende wijken afwijken van de landschapselementen en -lijnen. Dit is ten dele een juiste constatering. Bij de planontwikkeling van die wijken had men minder oog voor de aanwezige landschapselementen en lijnen in het gebied. In het plan Alberdaheerd fase I is rekening gehouden met de aanwezige elementen en lijnen. In het plan Alberdaheerd II wordt dit versterkt door de landschapselementen en lijnen, in noord-zuid en oost-west richting in stand te houden en (landschaps)elementen van het houtsingelgebied toe te voegen. Ook is de provincie Groningen strenger geworden op het gebied van landschap. In de Omgevingsverordening heeft de provincie vastgelegd dat de houtsingels en de verkaveling worden beschermd. In het plan wordt aangesloten op de bestaande verkaveling in het landschap (noord-zuid richting).

Wensen toekomstige bewoners

In een stedelijk gebied is het onmogelijk om geen directe aaneengesloten buurkavels te hebben. Ook bij vrijstaande woningen is dat het geval. Bij het wonen in het buitengebied kan het wel voorkomen dat er geen directe buurkavels aanwezig zijn. De verkaveling van de wijk is aan de hand van de aanwezige landschapselementen en -lijnen opgesteld. De interesse in kavels zegt niets over de toekomstige kwaliteit van de wijk. Het is aan de geïnteresseerden een keuze om wel of niet in deze wijk te gaan wonen. De toekomstige bewoners bepalen mede de kwaliteit van de woonwijk. Zij zijn nog vrij in de grootte en het uiterlijk van de woningen.

Groen hart

De cultuurhistorische waarden van het Malijksepad zijn voldoende gewaarborgd. De groenzone in het plan is zelfs ruimer ingetekend dan aan de noordzijde van het pad. Het voorgestelde 'blauw' past niet in de landschappelijke context van het gebied. Het aanwezige slotenpatroon blijft intact. Dit is in het plan verwerkt in het groene hart langs het Malijksepad (oost-west richting). Het gebied is nu nog 'buitengebied', maar in de Structuurvisie Marum 2010 is dit gebied aangemerkt als toekomstige uitbreidingslocatie van Marum. Dit gebied loopt tot de Pierswijk. Dit kan er in de toekomst toe leiden dat Malijksepad nummers 9, 11 en 13 midden in de uitbreidingslocatie komen te liggen.

In het plan Alberdaheerd I zijn meer grondgebonden woningen gerealiseerd dan de voorgestelde appartementengebouwen waardoor het aanzicht van de wijk meer stedelijk is geworden. Ook zijn er meer starterswoningen in rijen gebouwd dan de voorziene twee-onder-één kap woningen. Door de bouw van starterwoningen heeft de gemeente Marum wel in een behoefte kunnen voorzien.

Hofjes

Hofjes zijn wellicht ook in de huidige tijd prima, maar er is bewust voor gekozen om aan te sluiten bij de uitgangspunten zoals die ook al in de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied Alberdaheerd zijn opgesteld (bestaande lijnen en landschapselementen behouden). De hofjes passen niet in de landschappelijke structuur (rechte lijnen) van het gebied.

Alternatief plan

In de beantwoording van de inspraakreactie op dit punt is uitvoerig gemotiveerd waarom de gemeente tot de huidige planvorming is gekomen. Er worden in de zienswijze geen nieuwe argumenten aangedragen t.o.v. de eerdere inspraakreactie. Ook zijn bijlage 1, 2 en 3 bij deze zienswijze al gemotiveerd in de reactienota Overleg en Inspraak.

Bijlage 1-4

Bijlage 1, 2 en 3 zijn identiek aan de inspraakreactie.

Bijlage 4:

Indieners hebben ingesproken tijdens de commissievergadering van 5 november 2018.

Voorgestelde planaanpassing:

De zienswijze achten wij op grond van de hierboven aangegeven reactie ongegrond, er wordt geen planaanpassing voorgesteld.

Hoofdstuk 2

Overzicht planaanpassing

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

Verbeelding:

Nabij de woningen Malijksepad 9 en 11 zal de bestemmingrens 'Groen' met drie meter worden verbreed en daarmee worden de eerste bouwkavels gelegen aan de oostzijde van het plan drie meter minder diep.

Regels:

In de regels wordt de volgende aanpassing doorgevoerd: Artikel 6.3 lid 'f' wijzigen in lid 'a', en lid 'g' wijzigen in lid 'b'.

Toelichting:

De volgende redactionele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting.

- Artikel 2.2, 2^e alinea, 1^e regel 'de kern Marum' vervangen door 'het plangebied Alberdaheerd', 3^e alinea, 1^e regel na het woord 'vrijstaande' toevoegen: 'en half vrijstaande' en 4^e alinea, 1^e regel, na het cijfer 50 het woord 'vrijstaande' verwijderen;
- Artikel 3.1, 4^e alinea 1 na laatste zin verwijderen en vervangen door: 'De gemiddelde vraagprijs is 3,5% gestegen.', en de 6^e alinea, 1^e regel het woord 'circa' vervangen door 'minimaal';
- Artikel 4.10, 1^e alinea, 1^e regel, het woord 'het' vervangen door 'met', 2^e regel, het woord 'ze' vervangen door 'zo';
- Artikel 4.12, 2^e alinea, datum besluit opnemen: '26 september 2018'.

In het bijgevoegde corrigeerde bestemmingsplan zijn de aanpassingen verwerkt en aangegeven.