

NOTA ZIENWIJZEN & COMMENTAAR
ontwerpbestemmingsplan Marum – Kruisweg 43,
Synwood locatie

Datum:	22-05-2024
Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan

INLEIDING

Ter inzage periode ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan (met identificatienummer: NL.IMRO.1969.BPMA22HERS1-OW01) heeft vanaf 20-12-2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 19-12-2023.

De Provincie Groningen en Waterschap Noorderzijlvest zijn via de e-mail geïnformeerd. Tevens is de raad gelicht van de tervisielegging via de Griffie.

Inhoud van het ontwerp bestemmingsplan

Aan de Kruisweg 43 in Marum stond een timmerfabriek. Deze locatie staat daarom bekend als de Synwood-locatie. Een gedeelte van de bebouwing is in het verleden reeds gesloopt/gesaneerd. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn grotendeels beëindigd. De initiatiefnemer wil deze locatie herontwikkelen naar woningbouw. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het gebied wordt ontwikkeld door er maximaal 115 woningen te realiseren, in verschillende types en voor verschillende doelgroepen.

Indienen zienswijzen

Binnen de gestelde termijn van zes weken (20-12-2023 tot en met 30-01-2024) konden mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier.

ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Gedurende de tervisielegging zijn 7 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Nummer Zienswijze	Zienswijze gedateerd op:	Zienswijze ontvangen op:
Zienswijze 1	1-1-2024	8-1-2024
Zienswijze 2	26-1-2024	30-1-2024
Zienswijze 3	28-1-2024	29-1-2024
Zienswijze 4	8-1-2024	09-01-2024
	12-01-2024	16-01-2024
Zienswijze 5	17-1-2024	18-1-2024
Zienswijze 6	08-1-2024	15-01-2024
	26-01-2024	26-01-2024
Zienswijze 7	29-1-2024	29-01-2024
	30-1-2024	30-1-2024

In deze nota zienswijzen en commentaar zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van reclamanten vervangen door de term reclamanten. Het weglaten van de NAW-gegevens, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AvG). De AvG bepaalt dat de NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van reclamanten zijn bekend bij de gemeente Westerkwartier.

Ontvankelijkheid ingediende zienswijze

De hierboven genoemde zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

BEOORDELING ZIENSWIJZE

De zienswijze wordt samengevat, beoordeeld en tot slot wordt geconcludeerd of de zienswijze gegrond, deels gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze gegrond of deels gegrond is dan wordt de wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast concreet aangegeven.

Samenvatting zienswijze 1	Reclamanten zijn positief over de ontwikkelingen in het ontwerp bestemmingsplan. <u>Bodem</u> Reclamanten zijn bezorgd over de integriteit en volledigheid van het ontwerp bestemmingsplan. Reclamanten benadrukken dat er tekortkomingen zijn in de integratie van bijlagen met de voorgestelde proefverkaveling. Er wordt ook bezorgdheid geuit over het ontbreken van concrete kansberekeningen op ongelukken en gedetailleerde risicoanalyses. Verder wordt aangedrongen op de sanering van de resterende 5 verdachte locaties op het gehele bouwterrein voorafgaand aan de bouw van nieuwe woningen. Dit is kosteneffectief en veiliger voor toekomstige bewoners. <u>Effect leefomgeving</u> Reclamanten maken zich zorgen over de impact van het ontwerp bestemmingsplan, met name op de natuur en de huidige omwonenden langs het Malijksepad en de Pierswijk. Reclamanten bekritisieren het gebrek aan concrete aandacht voor de effecten op de huidige leefomgeving en benadrukken specifieke problemen, zoals de voorgestelde verkeerstructuur met haakse bochten bij het Malijksepad die o.a. door grote landbouwmachines wordt gebruikt, en de mogelijke verstoring van de rust en leefbaarheid voor de Pierswijkers. <i>Ontsluiting Pierswijk / Malijksepad 13</i> Er wordt gepleit voor wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan, zoals het schrappen van de voorgestelde toegangsweg met haakse bochten en vervangen met een rechte uitvalsweg van voldoende breedte vanaf het Malijksepad 13. Verder pleiten reclamanten voor het overdragen van de verantwoordelijkheid voor het Pierswijkpad naar de gemeente. De reclamanten dringen aan op een meer evenwichtige benadering die de belangen van zowel de nieuwe als de bestaande bewoners respecteert.
Beoordeling zienswijze	<u>Bodem</u> Het bodemonderzoek is afgerond en er is een saneringsplan opgesteld. De provincie heeft inmiddels de beschikking afgegeven, d.d. 21-2-24. De grond moet eerst gesaneerd worden om het geschikt te maken voor de beoogde woningbouwfunctie. De veiligheid van de toekomstige bewoners staat hierbij voorop. Alle locaties die gesaneerd dienen te worden maken onderdeel uit van het saneringsplan en worden ook gesaneerd. <u>Effect leefomgeving</u> Reclamanten vragen aandacht voor de effecten van het plan op de leefomgeving voor de omwonenden langs het Malijksepad en de Pierswijk. In de huidige situatie heeft het plangebied deels een bedrijfs- en deels een agrarische bestemming. Wij realiseren ons dat het toevoegen van woningen invloed kan hebben op de leefomgeving. Wij hebben in het plan zoveel mogelijk rekening proberen te houden met de belangen van de omwonenden. Er wordt een ruime groene bufferzone aangelegd aan de noordzijde van het Malijksepad.

Ontsluiting Pierswijk / Malijksepad 13

Reclamant stelt voor om een betere ontsluiting met een rechte uitvalsweg te realiseren voor het perceel Malijksepad 13. Wij hebben de voorgestelde ontsluitingsroute onderzocht en kunnen hiermee instemmen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld. Hieronder is de gewijzigde situatie weergegeven. In het plan wordt rekening gehouden met de juiste boogstralen, zodat de percelen ook bereikbaar zijn voor groot verkeer en landbouwverkeer. Deze is hieronder eveneens gevisualiseerd.



Afbeelding: boogstralen vracht- en landbouwverkeer aansluiting Pierswijk op nieuwbouwlocatie

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld:

- Verbeelding: De gewijzigde ontsluiting wordt voorzien van de bestemming 'verkeer'. De te verwijderen ontsluiting wordt voorzien van de bestemming 'groen'.

Samenvatting zienswijze 2

Reclamant maakt zich zorgen over het ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot de impact op hun belangen als bewoners.

Stedenbouwkundig plan Kruisweg

Reclamant is het niet eens met het stedenbouwkundig beeld ter hoogte van de toegang naar het nieuwe woongebied, gekeken vanaf de Kruisweg. Dit beeld doet het kenmerkende

	karakter van vrijstaande huizen met diepe achtertuin aan de zuidzijde van de Kruisweg teniet. Daarnaast zou de voorgestelde bestemmingsregeling op de locatie van de huidige kavels Kruisweg 41 en 43, waar dubbele blokjes kunnen komen, afwijken van het kenmerkende vrijstaande karakter van de bestaande woningen. <u>Kaveldiepte</u> Een zorg van reclamant is de bebouwingsmogelijkheden van twee-onder-één kap woningen aan de Kruisweg 43 (op de locatie van het oude Synwood kantoor) op minder dan 20 meter afstand van de Kruisweg. De wens van reclamant is dat de kaveldiepte wordt vergroot naar 30 meter. <u>Privacy</u> Reclamant maakt zich zorgen over de proefverkaveling en de mogelijkheid van een hoofdgebouw aan de oostzijde van hun tuin. Reclamant acht het wenselijk dat de tuin van Kruisweg 41 en 43 ook 30 meter diep wordt, zonder nieuwe bebouwing voor en 2^e huishouden per kavel, gecombineerd met een goothoogte van max 3.00 meter voor behoud van privacy. <u>Waardevermindering</u> Er zijn zorgen om, bij een ongewijzigde vaststelling, een eventuele waardevermindering van het pand van reclamant.
Beoordeling zienswijze	<u>Stedenbouwkundig plan Kruisweg</u> De hoofdopzet van het plan gaat uit van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen in de zuidzijde van het plangebied (aansluitend aan Alberdaheerd) en een meer intensiever programma richting het noorden. Voor de woningen direct achter de Kruisweg is in eerdere plannen ook gekozen voor rijwoningen. Op basis van opmerkingen van aanwonenden is er voor gekozen om deze woningen ook uit te voeren als vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Door het toepassen van deze typologie is steegvorming niet mogelijk en wordt overlast voor reclamant zoveel mogelijk voorkomen. <u>Kaveldiepte / privacy</u> Zoals reeds hiervoor aangegeven komen direct achter de woning van reclamant vrijstaande of twee-onder-één kap woningen. De tuinen van de woningen aan de Kruisweg grenzen aan de tuinen van de nieuwbouwwoningen. Zowel de tuinen van de woningen aan de Kruisweg, als de tuinen van de nieuwbouwwoningen zijn relatief diep, waardoor de woningen vrij ver uit elkaar staan. Wij realiseren ons dat er in het bestemmingsplan geen beperking is opgenomen voor de plaatsing van de woningen op het perceel. Hiermee is het theoretisch mogelijk dat de woning achter op het perceel, en hiermee dicht tegen het perceel van reclamant wordt gebouwd. Dit achten wij onwenselijk. Daarom wordt ter hoogte van de betreffende nieuwbouwwoningen een gevellijn in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt gegarandeerd dat de woningen aan de weg worden gebouwd. Voor zowel de nieuwbouwwoningen die grenzen aan de percelen van de Kruisweg als de woningen naast Alberdaheerd wordt een verplichte gevellijn opgenomen waarbij de voorgevel 5 meter uit de erfgrans ligt.

	<u>Waardevermindering</u> Mocht er sprake zijn van waardevermindering van het pand van reclamant, dan bestaat er de mogelijkheid dit te compenseren door het aanvragen van een verzoek om planschade. Dit kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld: - Verbeelding: Er wordt een gevellijn opgenomen voor de woningen direct achter de Kruisweg en voor de woningen aansluitend aan Alberdaheerd. - Regels: aan artikel 7.2.1 wordt een nieuw sublid b toegevoegd: indien ter plaatse een gevellijn is aangegeven, wordt de naar weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw in de gevellijn gebouwd;
Samenvatting zienswijze 3	Reclamanten geven aan niet in te gaan op het bestemmingsplan zelf maar te reageren op zienswijze 1 en geven aan het deel over “De Pierswijkers” en Pierswijk niet te ondersteunen en zich hiervan te distantieren. <u>Pierswijkpad</u> Reclamanten willen het pad van de Pierswijk behouden zoals het nu is en geven aan dat de gemeente geen eigenaar hoeft te worden van Pierswijk. Reclamanten willen dat de huidige situatie gehandhaafd wordt.
Beoordeling zienswijze	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen, met inachtneming van onderstaande. <u>Pierswijkpad</u> De zuidzijde van de Pierswijk vanaf het Malijssepad richting de Jonkersvaart blijft behouden. Dit pad is geen onderdeel van onderhavig plangebied. De functie van de Pierswijk, voor zover gelegen binnen het plangebied, vervalt gedeeltelijk. Binnen het plan is hier rekening mee gehouden door het realiseren van goede alternatieve ontsluitingsroutes.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Samenvatting zienswijze 4	<u>Presentatie van het Plan</u> Reclamanten uiten hun zorgen over de presentatie van het bestemmingsplan, dat zich 'low profile' voordoet, maar in werkelijkheid een grootschalig woningbouwplan met 115 woningen omvat. Ze benadrukken dat agrarisch gebied en eeuwenoude paden aan het Malijssepad en de Pierswijk worden aangetast. <u>Informatieavonden en Inrit Pierswijk</u> Reclamanten merken op dat ondanks twee informatieavonden, waarop de projectontwikkelaar werd aangedrongen op behoud van de inrit van de Pierswijk aan de Kruisweg, hieraan geen gehoor is gegeven. Ze onderstrepen het belang van deze inrit voor de bestaande bewoners en fietsers. <u>Bereikbaarheid</u> Bezorgdheid wordt geuit over de bereikbaarheid van de woningen aan de Pierswijk/Malijssepad en de mogelijke belemmering door geparkeerde auto's voor hulpdiensten en afvalcontainers.

Parkeernorm

Reclamanten twifelen aan het halen van de parkeernorm en voorzien parkeerproblemen bij de natuurijsbaan, wat overlast zou veroorzaken voor bewoners van de nieuwe woonwijk.

Landschappelijke Inpassing

Reclamanten geven kritiek op de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het plangebied. Reclamanten stellen een grenssloot voor en behoud van de Pierswijk door deze "hard" te bestemmen om zo de cultuurhistorische waarden van Pierswijk te waarborgen. Volgens reclamanten zou een bestemming groenstrook van voldoende breedte langs de oostgrens nodig zijn om een goede overgang naar het landelijk gebied te creëren.

Afstand tot bedrijvigheid

Reclamanten wijzen op het ontbreken van voldoende afstand tot het naastgelegen bedrijf. Reclamanten benadrukken dat geluidsoverlast en risico's voor de woonomgeving niet zijn meegenomen in de milieuzonering.

Anterieure overeenkomst

Reclamanten hebben vragen over de status van de anterieure overeenkomst.

Woonblokken

Reclamanten geven kritiek op de omvang van de woonblokken aan de zuidzijde van het plangebied en de impact ervan op de recreatieve waarde en landschappelijke beleving van het Malijksepad.

Water van de Pierswijk en Bomenbehoud

Reclamanten beschouwen het als een gemiste kans om niet meer te doen met het bestaande water van de Pierswijk in noord-zuidelijke richting en pleiten voor behoud van bomen in het gebied.

Aanvulling zienswijze d.d. 12-1-24, ontvangen d.d. 16-1-24

Noot: De aanvullende zienswijze is niet door iedereen ondertekend die in eerste aanleg een zienswijze heeft ingediend. Daarnaast is de aanvullende zienswijze door enkele reclamanten ondertekend die niet in eerste aanleg een zienswijze heeft ingediend.

Recht van weg

Reclamanten stellen dat op de huidige toegang tot de Pierswijk een recht van weg bestaat. In het bestemmingsplan wordt de erfdienstbaarheid verlegd. De eigenaar van het dienende erf (initiatiefnemer) heeft dit naar de mening van reclamanten zonder instemming gedaan.

Artikel 5:73, tweede lid Burgerlijk Wetboek stelt dat:

"een ander gedeelte van het dienende erf voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid kan worden aangewezen, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor de eigenaar van het heersend erf mogelijk is.

Reclamanten gaan niet akkoord omdat:

- er sprake is van vermindering van de huidige vrije doorgang;
- de huizen en bedrijven van reclamanten zullen niet meer rechtstreeks en onbelemmerd toegang hebben tot de Kruisweg;
- Door de bajonetaansluiting over een woonerf treedt verhoging op van aan- en afrijtijden. Dit kan irritaties en conflicten veroorzaken;

	- Door de bajonetaansluiting zullen hulpdiensten de huizen van reclamanten minder gemakkelijk kunnen vinden; - spelende kinderen op het woonerf zullen de toegang van reclamanten kunnen bemoeilijken of zelfs incidenteel beletten; Reclamanten verzoeken om de Pierswijk in zijn huidige vorm in het bestemmingsplan te behouden, door de weg als zodanig te bestemmen
Beoordeling zienswijze	<u>Presentatie van het Plan</u> Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van de meest recente woningbouwplannen binnen de gemeente, zoals het bestemmingsplan voor Alberdaheerd. In de huidige situatie heeft het terrein van de beoogde ontwikkeling deels een bedrijfs- en deels een agrarische bestemming. Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van maximaal 115 woningen. Er is hierbij zoveel als mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische betekenis van het Malijksepad en de Pierswijk. <u>Informatieavonden en Inrit Pierswijk / bereikbaarheid</u> Het zuidelijk deel van de Pierswijk (ten noorden van het Malijksepad tot aan de ingang van de ijsbaan blijft behouden en wordt een openbaar toegankelijk pad. De rest van het pad vanaf de ingang van de ijsbaan tot de Kruisweg 53 op de Pierswijk komt te vervallen.. Er is in het plan voldoende rekening gehouden met de bereikbaarheid van de achtergelegen percelen. Dit is reeds verwoord en gevisualiseerd bij zienswijze 1. De routing loopt door het nieuwbouwplan en sluit met een te realiseren kruising aan op de Kruisweg en krijgt ook een ontsluiting op de bestaande wijk Alberdaheerd. Ook voor fiets- en voetgangers is er in een goed alternatief voorzien door het aanleggen van een aparte langzaamverkeersroute door de wijk. Hiermee worden de belangen van reclamanten op een goede manier geborgd. <u>Parkeernorm</u> In het plan is rekening gehouden met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. In de planregels is opgenomen dat voldaan moet worden aan de beleidsregels 'parkeernormen gemeente Westerkwartier', waardoor is gewaarborgd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Bij opening van de natuurijsbaan zal de parkeerdruk worden vergroot. Parkeren is in dat geval mogelijk op de groenstroken. Er is verder voldoende parkeerruimte in de nabije omgeving aanwezig. <u>Landschappelijke Inpassing</u> Reclamanten stellen voor om een grenssloot aan de oostzijde van het plangebied te realiseren en de Pierswijk te behouden. De Pierswijk wordt ten zuiden van de inrit naar de natuurijsbaan hersteld (na sanering). De noordzijde van de Pierswijk wordt verwijderd. Er is hier reeds sprake van een grenssloot tussen het beoogde plangebied en het buitengebied. Daarnaast wordt er bij de aanleg van de kavels een nieuwe bomensingel aan de oostzijde aangelegd. Via privaatrechtelijke overeenkomsten wordt het behoud van de nieuw aan te leggen bomensingel geborgd. Voor de rechtszekerheid wordt aanvullend daarop de betreffende strook voorzien van een bestemming groen, inclusief een vergunningsplicht voor het verwijderen van (opgaande) beplanting (exclusief verwijderen in het kader van de sanering). Omdat de groenstrook wordt gebruikt als tuin, wordt dit geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op deze punten gewijzigd vastgesteld. <u>Afstand tot Bedrijvigheid</u> Nabij het beoogde woningbouwplan is een bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is juridisch planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan “Marum dorp 2015” en heeft hierin de bestemming ‘gemengd’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven onder categorie 1 en 2 toegestaan. Dergelijke bedrijfstypen verenigen zich goed in een woonomgeving.

	Er bevinden zich in de huidige situatie enkele woningen nabij het bedrijf. Deze bevinden zich op een kortere afstand tot het bedrijf dan de in het plangebied te realiseren woningen. Hierdoor wordt het bedrijf met deze nieuwbouwplannen niet belemmerd in zijn ontwikkeling. <u>Anterieure overeenkomst</u> Er is in de zomer van 2022 een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. <u>Woonblokken</u> Wij realiseren ons dat het Malijksepada cultuurhistorisch waardevol is. Hier is in het plan rekening mee gehouden. Er worden grotere kavels langs het Malijksepada gecreëerd, met diepe tuinen. De bebouwingstypologie en architectuur zullen aansluiten bij de bestaande structuur van boerderijen in het gebied en langs het Malijksepada. De hoofdbebouwing volgt de richting van het landschap. Daarnaast wordt gestreefd naar een groene inrichting van de tuinen, waarbij open tuinen met lage groene erfafscheidingen worden nagestreefd. Dit draagt bij aan het behoud van het open karakter van het Malijksepada en zorgt voor een aangenaam uitzicht vanaf het pad richting de woningen. Het plaatsen van schuttingen aan de voorzijde, grenzend aan het Malijksepada, wordt uitgesloten om het open karakter en de landschappelijke beleving te behouden. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat er geen erf- en terreinafscheidingen gerealiseerd kunnen worden in de zone tussen het Malijksepada en de drie bouwblokken. Om het open karakter nog meer te borgen worden bijgebouwen alleen toegestaan binnen de bouwvlakken. Het bestemmingsplan wordt op deze punten gewijzigd vastgesteld. <u>Water van de Pierswijk en Bomenbehoud</u> Er wordt voldoende water aangelegd ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Bij de invulling van de waterstructuur is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande watergangen. Het behoud van bomen langs de Pierswijk (binnen het plangebied) is niet mogelijk vanwege de noodzakelijke sanering. Na de sanering worden nieuwe bomen geplant langs de Pierswijk en wordt het deel van de bomen dat niet behouden kan blijven gecompenseerd binnen het plangebied. <u>Recht van weg</u> Reclamanten maken bezwaar tegen het verdwijnen van de rechtstreekse aansluiting van de Pierswijk op de Kruisweg. Hiervan maken reclamanten in de huidige situatie gebruik van, via een (niet gevestigd) recht van overpad op grond van de initiatiefnemer en de eigenaar van Kruisweg 53. Dit is door verjaring verkregen. In de beoogde situatie verdwijnt dit recht van overpad. Wij realiseren ons dat de ontsluitingsroute voor deze bewoners wijzigt. De bewoners zullen (gedeeltelijk) via de nieuwbouwwijk rechtstreeks ontsluiten op de Kruisweg (zie visualisatie bij zienswijze 1). Het wegontwerp van de nieuwe ontsluitingsroute voldoet aan de gemeentelijke normen en ook de kruising met de Kruisweg wordt op een verkeersveilige wijze uitgevoerd. Er is dan ook geen aanleiding om de naastgelegen aansluiting vanaf het Malijksepada in stand te houden. Er wordt verder rekening gehouden met ruime bochten, zodat de woningen ook bereikbaar zijn voor vracht- of landbouwverkeer.
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten gewijzigd vastgesteld: - Verbeelding: toevoegen bestemming 'groen' aan de oostzijde van het plangebied;

	- Regels: aan artikel 4.1 wordt een nieuw sublid c toegevoegd: tuinen; - Regels: aan artikel 4 wordt een nieuw lid 6 toegevoegd: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden <i>4.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden</i> Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist: a. het verwijderen van (opgaande) beplanting. <i>4.6.2 Uitzonderingen</i> Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke: a. het normale onderhoud betreffen; b. benodigd zijn voor het saneren van de gronden; c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan. - Verbeelding: toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen erf – en terreinafscheiding' in de zone tussen het Malijksepad en de drie bouwblokken; - Regels: aan artikel 7.2.3 wordt een nieuw sublid b toegevoegd: indien ter plaatse van een perceel een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, worden de bijgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd; - Regels: aan artikel 7.2.4 wordt een nieuw sublid b toegevoegd: in afwijking van het bepaalde in lid a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- geen erf- en terreinafscheiding' geen erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd;
Samenvatting zienswijze 5	De voormalige eigenaar van de Synwood-locatie heeft faciliteiten gratis ter beschikking gesteld aan de ijsvereniging. Bij de verkoop ervan zijn deze 'gebruiksrechten' niet wettelijk vastgelegd. Met de beoogde ontwikkelplannen dreigen nu enkele van deze faciliteiten te vervallen. Hoewel bij de presentatie van het ontwerp de belangen deels zijn erkend, zijn er nog enkele punten waarop reclamant aandacht wil vestigen. <u>Geluid ijsbaan</u> Reclamant heeft zorgen over het geluid. Hoewel het bestemmingsplan aangeeft dat toekomstige bewoners op de hoogte worden gebracht van de ijsbaan, vindt reclamant dit onvoldoende. Er wordt gewezen op eerdere geluidsmeldingen en het ontbreken van een akoestisch onderzoek voor de ijsbaan. Reclamant geeft aan dat de huidige geluidsproductie binnen de toegestane grenzen blijft, maar met de voorgestelde woningen dichterbij zou dit in de toekomst kunnen leiden tot geluidsoverlast en mogelijke klachten. Er wordt gepleit voor een uitgebreid akoestisch onderzoek, en hiermee de bestaande geluidsrechten wettelijk vast te leggen. <u>Lichthinder</u> Reclamant is van mening dat de bewoners bij aankoop van de woning op de hoogte moeten worden gebracht van de aanwezigheid van verlichting van de ijsbaan.

	<u>Parkeerruimte</u> Reclamant wil dat er duidelijke aanwijzingen komen dat bij opening van de ijsbaan de parkeerplaatsen en groenstroken gebruikt mogen worden door ijsbaangebruikers. Reclamant is tevreden met de gereserveerde locatie voor een fietsenstalling. <u>Watervoorziening</u> Reclamant wil dat de gemeente Westerkwartier zich garant stelt om de watervoorziening voor de ijsbaan te behouden of de ontwikkelaar te verplichten er zorg voor te dragen dat de watervoorziening van de ijsbaan in stand wordt gehouden.
Beoordeling zienswijze	Wij hechten als gemeente veel belang bij het in stand houden van de natuurijsbaan. <u>Geluid ijsbaan</u> De ijsbaan valt onder het evenementenbeleid van de gemeente Westerkwartier. In het beleid zijn geluidsnormen opgenomen voor evenementen. Dit is vastgesteld op 75 dB(a) op de gevel. Hieraan wordt voldaan. Het uitgevoerde geluidsonderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. <u>Lichthinder</u> Wij realiseren ons dat, gezien de zeer beperkte opening van de natuurijsbaan, dat nieuwe bewoners niet automatisch op de hoogte zijn van de aanwezigheid van de natuurijsbaan en de mogelijke lichthinder die dan optreedt. Wij zullen de ontwikkelaar vragen om de toekomstige bewoners hiervan op de hoogte te stellen. <u>Parkeerruimte</u> Als er sprake is van de opening van de ijsbaan zal hier uitvoering aan worden gegeven. <u>Watervoorziening</u> De watervoorziening voor de ijsbaan zal, conform de huidige situatie, beschikbaar blijven. Bij wijziging van de huidige situatie dient de ontwikkelaar er zorg voor te dragen dat er een watervoorziening t.b.v. de natuurijsbaan blijft/ wordt gerealiseerd.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Op basis van de zienswijze is wel een geluidsonderzoek naar de ijsbaan uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan.
Samenvatting zienswijze 6	Reclamanten geven aan een alternatief voorstel te hebben voor de aanrijroute voor de percelen Malijksepad 9, 11 en 13. <u>Erfdienstbaarheid</u> Reclamanten hebben bezwaren tegen de aanrijroute van de percelen Malijksepad 9, 11 en 13. De veranderingen zouden voortkomen uit de verlegging van erfdienstbaarheid, waarbij de eigenaar van het dienende erf een wijziging heeft voorgesteld in het conceptplan zonder de instemming van reclamanten. Reclamanten stellen dat instemming is benodigd volgens artikel 5:73, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het huidige plan omvat haakse bochten op het Malijksepad voor het verkeer van en naar perceel 13, wat volgens reclamanten problemen oplevert voor zwaar landbouwverkeer. Reclamanten wijzen op het historische karakter van het Malijksepad, benadrukken de extra belasting op het pad door zwaar verkeer en wijzen op het extra ruimtegebruik van beide haakse bochten wat ten koste gaat van de grootte van de percelen die grenzen aan het pad.

	Reclamanten stellen voor het plan aan te passen zodat de uitrit voor perceel 13 in een rechte lijn benaderd kan worden, zonder de situering van aangrenzende percelen te beïnvloeden. Ze wijzen op dat het Malijksepad intensiever benut zal worden met de komst van de nieuwe wijk en dat het toevoegen van zwaar verkeer van/naar perceel 13 de veiligheid niet kan garanderen.
Beoordeling zienswijze	<u>Erfdienstbaarheid</u> Voor de reactie op de erfdienstbaarheid wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 4, recht van weg. Reclamanten stellen verder voor om een betere ontsluiting te realiseren voor het perceel nummer 13. Wij hebben de voorgestelde ontsluitingsroute onderzocht en kunnen hiermee instemmen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld. Hieronder is de gewijzigde situatie weergegeven. In het plan wordt rekening gehouden met de juiste boogstralen, zodat de percelen ook bereikbaar zijn voor groot verkeer en landbouwverkeer. Deze is hieronder eveneens gevisualiseerd.  <i>Afbeelding: boogstralen vracht- en landbouwverkeer gewijzigde ontsluiting Malijksepad</i>
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld: - Verbeelding: De gewijzigde ontsluiting wordt voorzien van de bestemming 'verkeer'. De te verwijderen ontsluiting wordt voorzien van de bestemming 'groen'.

Samenvatting zienswijze 7	Reclamanten zijn van mening dat de voorgestelde wijziging mogelijk in strijd is met de geldende wet- en regelgeving en nadelige gevolgen kan hebben voor reclamanten. <u>Tijdsdruk en tegenstrijdigheden in stukken</u> Reclamanten hebben het idee dat het plan en het verzoek tot wijziging van de bestemming met tijdsdruk zijn ingediend om behandeling onder de oude wet- en regelgeving te krijgen. Dit heeft geleid tot tegenstrijdigheden en onvolkomenheden in de stukken, wat het voor reclamanten bemoeilijkt om het plan adequaat te beoordelen. <u>Gebrek aan harde toezeggingen en participatieproblemen</u> Ondanks gesprekken met de ontwikkelaar en de gemeente, die onder de noemer participatie plaatsvonden, ervaren reclamanten dat zaken niet goed zijn gegaan. Sinds 2018 zijn reclamanten in gesprek, maar zij hebben nog geen harde toezeggingen ontvangen voor een nette afhandeling. <u>Bestemming agrarisch perceel</u> Reclamanten willen de agrarische bestemming van perceel 3751 handhaven, omdat reclamanten destijds de bouwgrond (Alberdaheerd) hebben aangekocht met aan de oostzijde de toezegging van een landelijke inpassing met bos- en waterrand, zoals gesuggereerd in de tekeningen van het bestemmingsplan Alberdaheerd 1. Reclamanten willen een groene zone creëren en een passend stedenbouwkundig plan ontwikkelen. <u>Woningen en omgevingsvisie</u> Reclamanten hebben bezwaar tegen het aantal woningen op de fabriekslocatie. Zij vinden dat 100 woningen voldoende is voor Marum. Ook verwijzen ze naar de omgevingsvisie van de Provincie Groningen en het belang van ruimtelijke kwaliteit, natuurbescherming, waterveiligheid, mobiliteit, en milieu. Deze zaken komen niet overeen met de nieuwe plannen. <u>Afstand geplande bebouwing</u> Reclamanten uiten hun bezorgdheid over de minimale afstand tussen de geplande bebouwing en bestaande woningen, vooral de mogelijkheid dat bouwwerken en schuttingen binnen 10 meter van de perceelsgrens worden geplaatst. Dit beperkt hun woongenot en zorgt voor waardevermindering van de woning. <u>Breedte groenzone naar Alberdaheerd 1</u> Met het plan wordt woningbouw dicht bij de woningen van reclamanten mogelijk gemaakt. Gewezen wordt op eerdere afspraken over kavelgrenzen en groenstroken. Reclamanten vrezen waardevermindering van hun woningen en beperking van woongenot door de beoogde ontwikkelingen. Gesteld wordt dat de voorgestelde oplossing voor slootonderhoud onpraktisch is. Reclamanten willen een ruime landschappelijke inpassing met groen, bos- en waterrand tussen Alberdaheerd 1 en de nieuwe bebouwing. <u>Fouten en tegenstrijdigheden in documenten</u> Reclamanten constateren tegenstrijdigheden tussen de bestemmingsplantekening die door de gemeente op de informatieavond is getoond en de bestemmingsplantekeningen die op ruimtelijkeplannen.nl zijn gepubliceerd. Er zijn verschillen ten aanzien van de positie van

watergangen, perceelsgrenzen en definities. Reclamanten willen duidelijkheid over welke tekeningen leidend en bindend zijn en welke informatief.

Welstandsvrij of stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitsplan

Reclamanten stellen dat de stukken geen duidelijk beeld geven over wat de intentie is. Reclamanten eisen een helder beeld van wat er straks mag worden gebouwd op de locatie. Ze vinden het redelijk als het voorgestelde beeldkwaliteitsplan als bindend opgenomen wordt.

Waterafvoer en -gang

Reclamanten zijn van mening dat de wadi als oplossing voor de problematiek rondom de afvoer van hemelwater te ondoordacht is. Overstromingen zouden zeer nadelige milieueffecten en schade kunnen veroorzaken. Reclamanten willen duidelijkheid over waar de watergang komt en zien graag een onderbouwing of motivatie welke maatregelen er worden getroffen om milieu- en financiële schade te voorkomen.

Verbinding Buurrechtersweg

Reclamanten willen duidelijkheid over de openbare bestratingen en het wegenverloop. De tekeningen en het stedenbouwkundig ontwerp van de gemeente spreken elkaar tegen. Ook is er verwarring over de benaming van de tekeningen.

Aanleg woningen direct naast het water

Reclamanten maken zich zorgen over de wateraspecten in het nieuwbouwplan. Gesteld wordt dat het waterpeil van de Pierswijk 2 meter hoger ligt dan de omgeving, waardoor de woningen niet zonder aanpassingen in de watergang of verandering van het waterpeil mogelijk gemaakt kunnen worden. Gevraagd wordt om dit op te lossen. Reclamanten benadrukken verder dat de hoogte van de woningen impact heeft op het landschap en de infrastructuur van de Pierswijk.

Stikstofdepositie

Reclamanten twijfelen over de volledigheid en/of juistheid van de memo stikstofemissie. Ze missen de berekening van de uitstoot van de gehele sanering, de aanpassingen aan de Pierswijk, het afgraven van de dijk en de impact van alle reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden.

Onduidelijkheid woningen Malijksepad

Reclamanten willen weten hoe de voorgevels aan het Malijksepad worden ontsloten, of er paden naar het Malijksepad komen en waar de voordeur komt van de nieuwe woningen. Gesteld wordt dat dit voor verwarring zorgt en niet in het straatbeeld past van de Buurrechtersweg. Er wordt gevraagd een duidelijk kader op te stellen ten aanzien van gevellijn en het effect op nadere planuitwerking. Daarnaast wordt gevraagd waarom de rooilijn indicatief is.

Parkeerplaatsen

Gesteld wordt dat teksten en tekeningen van de parkeeroplossingen niet overeen komen. Het is reclamanten niet duidelijk welke parkeernorm bindend is.

Overgang naar Alberdaheerd 1

Reclamanten stellen dat er maximaal twee vrijstaande woningen op het perceel westelijk naast perceel 6133 zijn gesitueerd. Gewezen wordt op het gebrek aan samenhang in het straatbeeld van de Buurrechtersweg, vooral in vergelijking met de overzijde waar twee 'lage goot' woningen op een groot perceel staan. Reclamanten zijn kritisch over de

	onduidelijkheid tussen de toelichting en proefverkaveling, waarbij volgens reclamanten de voorgestelde bebouwing geen overgang creëert maar leidt tot verdichting zonder overgang. Dit achten zijn niet acceptabel en is een aantasting van hun woongenot en uitzicht. <u>Mogelijkheden ten westen van percelen 6139 en 6140</u> Het is reclamanten niet duidelijk wat er op het perceel ten westen van de percelen 6139 en 6140 wordt gerealiseerd. Ze vragen om een goed kader vast te stellen om de ruimtelijk landelijke kwaliteit te behouden. <u>Onduidelijkheid aantal woningen</u> Reclamanten zijn van mening dat 115 woningen teveel is en adviseren een maximum aantal van 100 woningen. Verder zien zij graag dat de locatie met de agrarische bestemming komt te vervallen. Gevraagd wordt om duidelijkheid over het maximum aantal woningen. <u>Cultuurhistorische plek</u> Reclamanten willen verduidelijking en een juiste aanduiding van de precieze locatie en invulling van de cultuurhistorische plek aangegeven in hoofdstuk 2.2 van de toelichting (figuur 2.2 en 2.3). <u>Afwijking van de structuurvisie Marum</u> Reclamanten benadrukken dat de toelichting onjuist is wat betreft verwijzing naar de Structuurvisie Marum uit 2010. Ze wijzen erop dat er geen vermelding van woningbouw op de huidige locatie staat, slechts een vage tekening die Alberdaheerd I markeert. Ze benadrukken dat de planvorming van Alberdaheerd 1 is gebaseerd op de veronderstelling dat woningbouw mogelijk is met inachtneming van landschappelijke waarden, zoals beloofd in het verleden maar nog niet gerealiseerd. <u>Bouwvolgorde</u> Reclamanten hebben bezwaren tegen de voorgestelde bouwvolgorde en vinden het onlogisch om eerst op een weiland te bouwen voordat het verouderde fabrieksterrein wordt aangepakt. Ze wijzen op mogelijke risico's, zoals een ontwikkelaar die het weiland volbouwt en het ontmantelen van het fabrieksterrein vertraagt. Reclamanten verzoeken de gemeente om de realisatie van de fases aan elkaar te koppelen om te voorkomen dat de gemeente Westerkwartier met een vervallen bedrijfslocatie blijft zitten. <u>Geluidsbelasting</u> Reclamanten uiten hun zorgen over een mogelijke toename van geluidsbelasting door het extra verkeer als gevolg van de woningen. Verzocht wordt om voor vaststelling te onderzoeken of het voornemen voldoet aan de regelgeving. <u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> Reclamanten zijn van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijk onvoldoende is toegepast. Volgens reclamanten wordt gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied. Er dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan woningbouw kan worden voorzien.
Beoordeling zienswijze	<u>Bestemming agrarisch perceel</u> Het voorgenomen initiatief voorziet in maximaal 115 woningen in Marum. Op basis van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 wordt hiermee voorzien in een deel van de woningbehoefte in de periode 2020 - 2029. Daarmee past het initiatief binnen het gemeentelijke woonbeleid. Ook in het coalitieakkoord gemeente Westerkwartier 2022-2026 is afgesproken een impuls aan wonen te geven. De gemeente wil in de komende periode

1.600 woningen bouwen, waarbij voor starters de mogelijkheid moet zijn om in hun eigen dorp te wonen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze ambitie. Reclamanten stellen dat, conform het bestemmingsplan, de oostzijde van hun woningen waren voorzien van een landschappelijke inpassing met bos- en waterrand. In de door reclamanten aangehaalde tekening staat een 'bos- en waterrand'. Ten overvloede willen wij opmerken dat het hier om een tekening gaat die als bijlage in de toelichting van het bijbehorende bestemmingsplan is opgenomen. Deze tekening is daarmee niet juridisch bindend. In het plan Synwood is hier een nadere invulling aan gegeven door een groene bufferzone te creëren tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. In deze groene bufferzone is ook voorzien in een watergang en een voldoende brede onderhoudsstrook. Uit deze tekening valt tevens te concluderen dat indertijd al werd beoogd om de Synwood-locatie te ontwikkelen naar woningbouw.

Woningen en omgevingsvisie

In het plan is rekening gehouden met de ontwikkeling van maximaal 115 woningen (was ten tijde van de presentatie van de eerste plannen 130 woningen). Met deze aantallen wordt een goede mix verkregen in type woningen. Het aantal woningen is voorgelegd aan de provincie Groningen. Zij zijn akkoord met deze aantallen. Wij zien, alles overwegende, dan ook geen aanleiding het maximaal aantal woningen naar 100 te brengen.

Afstand geplande bebouwing

Er is voorzien in een groene bufferzone van tien meter vanaf de perceelsgrens tussen de percelen van reclamanten en de percelen van de beoogde ontwikkeling. In deze zone kunnen, anders dan reclamanten beweren, geen bouwwerken worden geplaatst.

Breedte groenzone naar Alberdaheerd 1

Verwezen wordt naar eerdere afspraken. Het klopt dat er in 2018 door de ontwikkelaar een voorstel is gedaan voor behoud van de huidige kavelgrens onder de voorwaarde dat een overeenkomst zou worden gesloten. Het is toen niet gelukt om tot ondertekening van de anterieure overeenkomst te komen en daarmee is de afspraak komen te vervallen.

Bovendien wordt een brede groenstrook van 10 meter tussen woningen in vergelijkbare situaties als aanvaardbaar geacht. De groenstrook waarborgt dat er voldoende afstand is tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw.

Reclamanten hebben problemen met het feit dat het onderhoud van de sloot mogelijk, na uitvoering van het plan, vanaf de Alberdaheerd zal plaatsvinden. De strook die er ligt is aangelegd om het noodzakelijke onderhoud te kunnen verrichten. Dat reclamanten deze gronden voor eigen kosten hebben geëgaliseerd, zoals ze in de zienswijze aangeven, doet daar geen afbreuk aan af. Het is en blijft een gemeentelijke onderhoudsstrook.

Fouten en tegenstrijdigheden in documenten

Reclamanten stellen dat er tegenstrijdigheden zijn in de tekeningen. Wij willen reclamanten er op wijzen dat de verbeelding van het bestemmingsplan, in combinatie met de regels, het juridisch kader vormen voor deze ontwikkeling. De overige tekeningen geven een indicatie van de ontwikkeling. De proefverkaveling geeft een beeld van hoe de ontwikkeling kan verlopen. De tekeningen in de toelichting zijn niet juridisch bindend. Voor de duidelijkheid is een aantal tekeningen op een aantal punten aangepast. Het gaat om de figuren: 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1 en de verbeeldingen in bijlage 1, 2, 3 en 13.

Welstandsvrij of stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitsplan?

In het verleden heeft de toenmalige gemeente Marum besloten om het hele dorp welstandsvrij te maken. In het kader van deze bestemmingsplanwijziging hebben wij niet de intentie om hiervan af te wijken. De ontwikkelende partij heeft wel de intentie om de beeldkwaliteit te realiseren zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Waterafvoer en -gang

Er is uitvoerig overleg met het waterschap geweest over de inrichting van het watersysteem en de afvoer van het hemelwaterafvoer. De voorgestelde waterberging in de vorm van een wadi is akkoord bevonden door het waterschap. Daarmee is de afvoer van het hemelwater voldoende geborgd. Verdere uitwerking zal in samenwerking met het waterschap worden gedaan. De waterbelangen zijn hiermee voldoende geborgd.

Verbinding Buurrechtersweg

Reclamanten willen duidelijkheid over de openbare bestratingen en het wegenverloop. Er is geen stedenbouwkundig ontwerp vanuit de gemeente. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming verkeer opgenomen ter hoogte van de verbinding met de Buurrechtersweg. Binnen deze bestemming past ook een fiets-wandelverbinding. Om meer recht te doen aan het gebruik van de betreffende verbinding als fiets- en voetpad wordt de ontsluiting voorzien van een bestemming 'Groen' (doortrekken westelijke groenstrook tussen locatie Synwood en Alberdaheerd). Het overige deel van de bestemming 'verkeer' krijgt de bestemming 'Woongebied'. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

In onderstaande verbeelding is de situatie van de Buurrechtersweg in het ontwerpbestemmingsplan en de gewijzigde vaststelling weergegeven.



Afbeelding: ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding: gewijzigde vaststelling

Aanleg woningen direct naast het water

In en aansluitend aan het gebied bevinden zich meerdere waterpeilgebieden. In overleg met het waterschap wordt hier een adequate oplossing voor geboden. Met de principe-oplossing is het waterschap akkoord. De verdere uitwerking van het water vindt in nauw overleg met het waterschap plaats. Op dit moment is nog niet bekend wat er gebouwd gaat worden. Te zijner tijd zal een omgevingsvergunning bouw aangevraagd moeten worden. Hier kan dan middels bezwaar op worden gereageerd.

Stikstofdepositie

Het stikstofonderzoek is, conform de zienswijze van reclamanten, gewijzigd en geactualiseerd. Het gewijzigde onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van stikstofdepositie, waardoor significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Onduidelijkheid woningen Malijksepad

Reclamanten willen weten hoe de voorgevels aan het Malijksepad worden ontsloten, of er paden naar het Malijksepad komen en waar de voordeur komt van de nieuwe woningen. Deze onderdelen worden nog nader uitgewerkt in de verdere planvorming. In de proefverkaveling is hier een aanzet voor gegeven. Om te borgen dat er geen erf- en terreinafscheidingen worden gerealiseerd tussen het Malijksepad en de drie bouwblokken wordt een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen om dit te borgen. Aanvullend daarop dienen bijgebouwen ook binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden (zie beantwoording zienswijze 4). Dit om het open karakter te borgen. Het bestemmingsplan wordt op deze punten gewijzigd vastgesteld. De woningen worden verder via de weg in het plangebied ontsloten (en niet via het Malijksepad).

Parkeerplaatsen

Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Overgang naar Alberdaheerd 1

Dit plan hanteert voor de goot en bouwhoogte een concept van twee lagen met kap, in overeenstemming met het hele plan Alberdaheerd 1. Voor de drie blokken langs het Malijksepad is daarentegen gekozen voor één laag met kap, met als doel een geleidelijke overgang van het landelijke gebied naar het nieuwbouwplan. Deze keuze wordt mede bepaald door het historische karakter van het Malijksepad. Er is hier geen sprake van een verdicht plan.

Mogelijkheden ten westen van percelen 6139 en 6140

Het is reclamanten niet duidelijk wat er op het perceel ten westen van de percelen 6139 en 6140 wordt gerealiseerd. Dit gaat om het perceel direct aansluitend aan Alberdaheerd 1/Malijksepad. Dit betreft een kavel waarop, binnen een bouwvlak, woningen gerealiseerd kunnen worden. Tevens zal een gevellijn worden bepaald. Dit zal het kader zijn voor een nog uit te werken bouwplan.

Onduidelijkheid aantal woningen

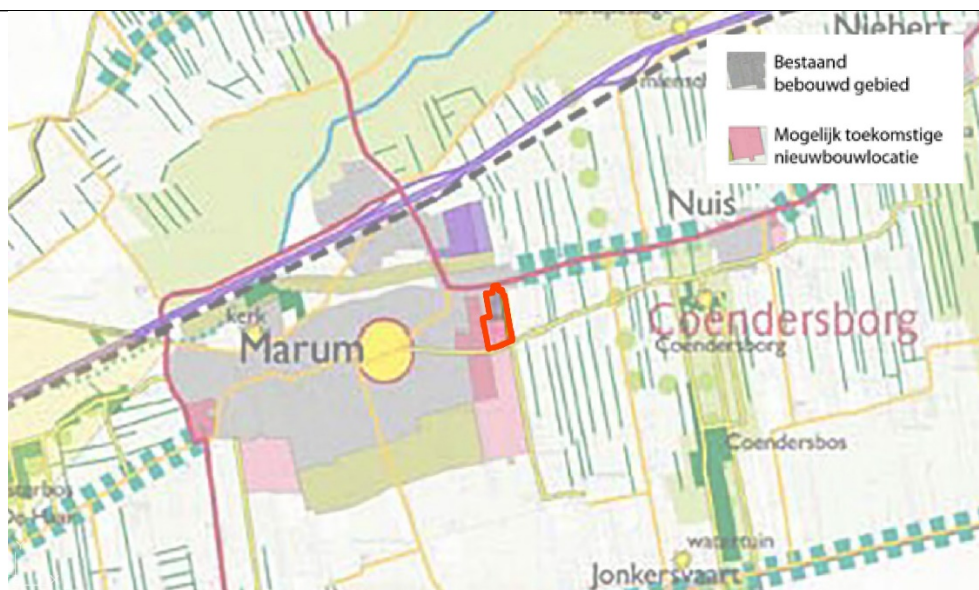
In het plan is rekening gehouden met de ontwikkeling van maximaal 115 woningen. Dit aantal is ook juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Wij zien zoals eerder aangegeven geen aanleiding dit aantal aan te passen naar 100 woningen.

Cultuurhistorische plek

De betreffende cultuurhistorische plek valt buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan.

Afwijking van de structuurvisie Marum

In tegenstelling tot wat reclamanten beweren staat op de visiekaart uit de structuurvisie van Marum uit 2010 de Synwood locatie weldegelijk aangegeven als mogelijk toekomstige nieuwbouwlocatie. Zie verduidelijking van de Synwoodlocatie op de visiekaart van Marum uit 2010 in figuur 1.



Figuur 1 Synwoodlocatie als mogelijk toekomstige nieuwbouwlocatie aangeduid in structuurvisie Marum uit 2010 (Bron: Rho Adviseurs)

Bouwvolgorde

De wens van de gemeente is om een goede scheiding te realiseren tussen het woonverkeer en het bouwverkeer, met als hoofduitgangspunt dat het bouwverkeer niet door de woonwijk Alberdaheerd hoeft. Met de voorgestelde fasering wordt hier invulling aan gegeven. Verder sluit de riolering van de Synwood locatie aan op Alberdaheerd 1, waardoor het vanuit dit oogpunt het meest wenselijk en praktisch is om aansluitend aan Alberdaheerd te starten met fase 1 van deze ontwikkeling.

Geluidsbelasting

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het akoestisch rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat realisatie van het plan mogelijk is binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Wel dient voor 2 woningen een hogere waarde te worden vastgesteld. Hier wordt invulling aan gegeven. Er is hierdoor sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De locatie ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de delen buiten bestaand stedelijk gebied, geldt dat deze gronden hier wel direct aan grenzen. De woningbehoefte kan niet uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Voor een samenhangend woningbouwprogramma is, binnen de kern van Marum, te weinig ruimte beschikbaar. In de structuurvisie Marum (vastgesteld 1 maart 2010) is al voorzien in een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld:

- Verbeelding: Ter hoogte van de aansluiting van het nieuwbouwplan op de Buurrechtsweg wordt de bestemming 'verkeer' vervangen door de bestemmingen 'groen' en 'woongebied'.
- Verbeelding: Opnemen gevellijn voor de drie bouwblokken aan het Malijksepad.
- Verbeelding: toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen erf – en terreinafscheiding' in de zone tussen het Malijksepad en de drie bouwblokken;

	- Regels: aan artikel 7.2.3 wordt een nieuw sublid b toegevoegd: indien ter plaatse van een perceel een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, worden de bijgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd; - Regels: aan artikel 7.2.4 wordt een nieuw sublid b toegevoegd: in afwijking van het bepaalde in lid a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen erf- en terreinafscheiding' geen erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd;
--	--