NOTA ZIENWIJZEN & COMMENTAAR ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)

Datum:	mei 2023
Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)

INLEIDING

Ter inzage periode ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)
Het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof) (met identificatienummer: NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-OW01) heeft vanaf 7 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 6 februari 2023.

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

Inhoud van het bestemmingsplan
Op de locatie van voormalig school De Bron in Marum aan de Molenstraat 30A wordt een Knarrenhof voorzien. Deze ontwikkeling behelst de realisatie van 22 levensloopbestendige (senioren) woningen en 6 tiny houses. Om de bouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Indienen zienswijzen
Binnen de gestelde termijn van zes weken konden mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier.

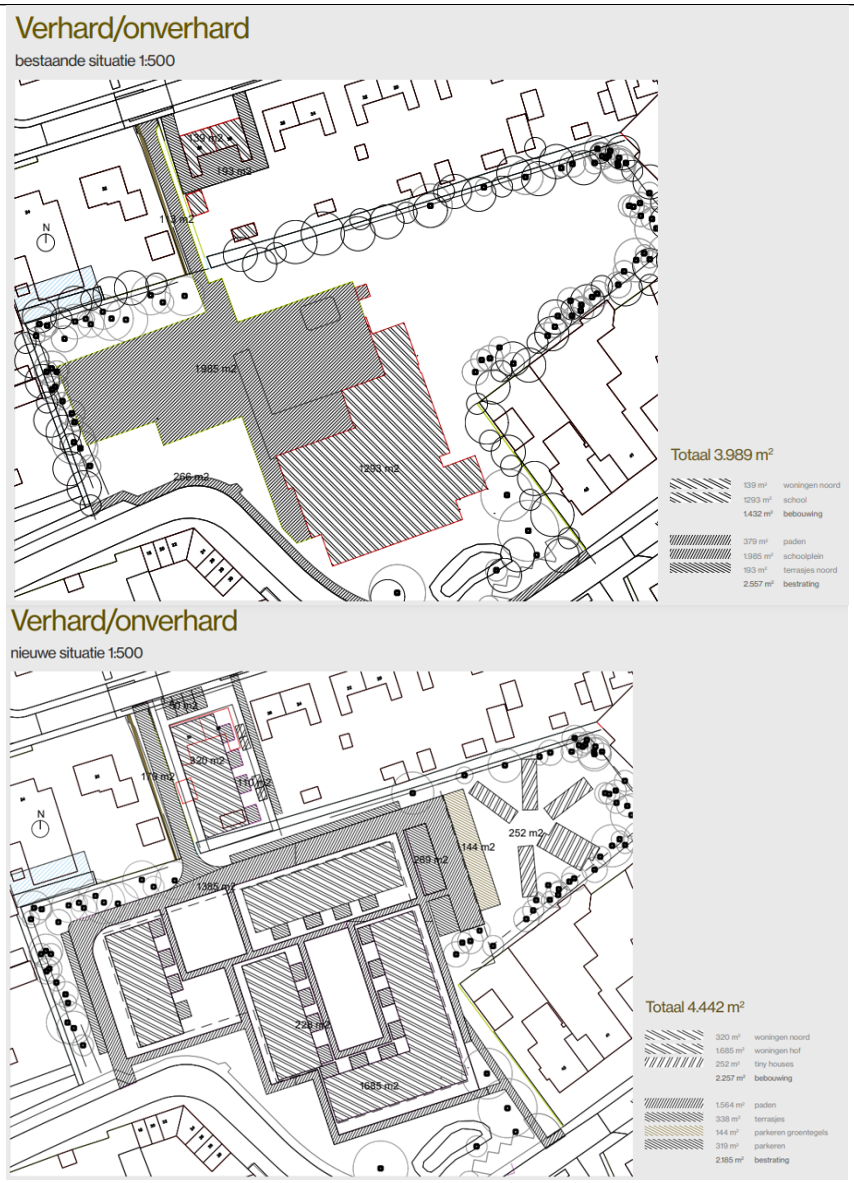
ONTVANGEN ZIENSWIJZEN
Gedurende de tervisielegging zijn zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend door diverse reclamanten (een indiener van een zienswijze noemen wij reclamant).

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 zienswijze is gedateerd op 16 maart 2023 en ontvangen 17 maart 2023. De zienswijze is 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 Reclamanten	**1. Voorgestelde ruimtelijke inrichting en uitvoering van het plangebied** a. Water - Reclamanten stellen dat enkel door ruimen van bomen en onderbeplanting de watercompensatie geregeld kan worden. - Reclamanten stellen voor om het huidige peil van het maaiveld in het plangebied te handhaven waardoor deze nagenoeg zal aansluiten op het peil van het maaiveld van de achtererven van aangrenzende woningen. - Reclamanten stellen dat in het watertakenplan is opgenomen dat bij projecten het grondwater standaard wordt meegenomen in een onderzoek en dat dit niet is gedaan. - Volgens reclamanten is er nu al last van (grond)wateroverlast en is dit ten onrechte niet meegenomen. **2. Voorgestelde verkeersituatie rondom en in de Molenstraat** a. Situatie rondom de toegangsweg naar het nieuwe woongebied vanuit de Molenstraat - Reclamanten stellen voor om de toegangsweg als inrit aan te sluiten op de Molenstraat. - Reclamanten stellen dat de beoogde situering van de vier parkeerplaatsen aan de Molenstraat onaanvaardbaar zijn en stellen voor deze te verplaatsen binnen het plangebied. - Reclamanten stellen voor dat tenminste 1 meter van de beukenhaag naast de woning aan de Molenstraat 32 geen cunet wordt gegraven en (dichte) bestrating wordt aangebracht. b. Verkeersituatie in de Molenstraat - Reclamanten stellen dat ten onrechte uitgegaan wordt van een afname van verkeersbewegingen. - Reclamanten stellen dat de ontsluiting door het plangebied een snellere route is en daarmee niet alleen bestemmingsverkeer zal trekken. - Reclamanten stellen dat de Molenstraat een 'buurtverzamelstraat" en daarmee meer verkeer trekt dan alleen bestemmingsverkeer. - Reclamenten spreken de wens uit dat gemeente en Wold & Waard gezamenlijk met de bewoners van de Molenstraat gaat streven om deze meer geschikt te maken voor de toekomst.
Beoordeling zienswijze	**1. Voorgestelde ruimtelijke inrichting en uitvoering van het plangebied** a. Water <u>Algemeen</u> Met het plan neemt de verharding met circa 453 m² toe. Dat is weergegeven op navolgende afbeeldingen.



De waterparagraaf in het bestemmingsplan is opgesteld op basis van een eerder ontwerp en daarom is in de watertoets aangegeven dat de verharding met meer dan 750 m² toeneemt. Bij toename van meer dan 750 m² verharding (in bebouwde gebieden) is conform het beleid van het waterschap Noorderzijlvest compensatie voor versnelde afvoer nodig. Daarvoor geldt als stelregel dat 10% van de toename van het verhard oppervlak aan extra wateroppervlak moet worden gerealiseerd. Omdat in eerdere plannen de toename aan verharding nog circa 900 m² was, is in de waterparagraaf uitgegaan van een bergingscapaciteit van 90 m². Op basis van het huidige ontwerp is watercompensatie niet meer aan de orde. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- Omdat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden, zullen er in dat kader geen bomen of onder beplanting worden geruimd.
- In de civiele uitwerking van het plan zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de bestaande maaiveld hoogtes.

	- In het watertakenplan is opgenomen dat indien een bodemonderzoek wordt uitgevoerd er vaak ook naar de grondwaterstand wordt gekeken. In grote uitleg locaties, waar niets bekend is over grondwaterstanden, wordt vaak geohydrologisch onderzoek gedaan. Bij een herontwikkelingslocatie, zoals hier het geval is, wordt dit aspect afgestemd met het Waterschap Noorderzijlvest in de 'watertoets'. - In de reactie van het Waterschap op het ontwerp bestemmingsplan hebben zij aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het is aan de gemeente om in overleg met de initiatiefnemer in de verdere planuitwerking tot een goede civiele inrichting te komen. Daarbij zal het Waterschap worden betrokken voor het aspect water. - Op basis van het watertakenplan is in de gemeente een grondwatermeetnet opgezet om meer inzicht te krijgen in de grondwaterstanden. Voor de betreffende locatie blijkt hieruit dat in de afgelopen maanden het grondwater in de peilbuis maximaal 60 cm beneden het maaiveld bereikte. - Bij de gemeente zijn geen klachten bekend over grondwateroverlast. *De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.* 2. **Voorgestelde verkeersituatie rondom en in de Molenstraat** a. Situatie rondom de toegangsweg naar het nieuwe woongebied vanuit de Molenstraat - Op basis van het verzoek van reclamanten is advies ingewonnen over de gewenste uitritconstructie bij Politie Noord-Nederland. Zij geven duidelijk aan dat in 30 km zones, waar de Molenstraat toe behoort, de inrichtingseisen voorschrijven dat verkeer van rechts voorrang heeft. Zij zien geen noodzaak dit te wijzigen. Mede omdat het hier gaat om een kruising, en niet om een oprit en je niet mag parkeren binnen 5 meter gemeten van het kruisingsvak. - De gemeente is het eens met reclamanten dat de vier parkeervlakken aan de Molenstaat niet ideaal zijn gelegen. Voor deze vier parkeerplaatsen zal binnen het plangebied ruimte worden gezocht. - De gemeente wil de bestaande beukenhaag naast woning Molenstraat 32 behouden en is in de toekomstige situatie verantwoordelijk voor het beheer. Voor de gemeente is het dus ook van belang dat de omstandigheden zo zijn dat de haag intact blijft. Bij de civiele inrichting van het gebied zal hier rekening mee gehouden worden. *De zienswijze geeft aanleiding om de vier parkeerplaatsen aan de Molenweg te verplaatsen naar een plek binnen het plangebied. Dit is echter een wijziging*

	die plaats kan vinden binnen de huidige kaders van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze geeft dus aanleiding tot een aanpassing van het ontwerp in de verdere civiele uitwerking, maar niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. b. Verkeersituatie in de Molenstraat - Het klopt dat het halen en brengen van scholieren voornamelijk gebeurde, voor wat betreft auto's, op het parkeerterrein van De Wending. In die zin zal het aantal verkeersbewegingen op de Molenstraat mogelijk door de komst van de Knarrenhof iets toenemen. Dit kan de straat echter prima hebben. Uit een telling van juni 2021 blijkt dat er over een week sprake is van 3557 verkeersbewegingen in de Molenstraat. Dat zijn 508 verkeersbewegingen per dag. Dit aantal verkeersbewegingen per dag is niet afwijkend ten aanzien van het landelijke Duurzaam Veilig beleid waarin als richtlijn is opgenomen dat de maximale intensiteit voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom 3500-4500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. - Onze inschatting is dat de ontsluiting normaliter alleen gebruikt gaat worden door de bewoners van De Knarrenhof dan wel door de bewoners van de Molenstraat. Vanuit de richting Thorbeckestraat is het niet logisch om via de Knarrenhof naar de Grote Hoorn te rijden. Gebruik van de Raadhuisstraat ligt hier voor de hand. Vanuit de richting Vondelstraat is het ook niet logisch om De Knarrenhof als doorsteek te gebruiken richting de Wendtsteinweg. Vanuit de Parkstraat zouden bewoners mogelijk wel via De Knarrenhof kunnen rijden. De vraag is of dit aantrekkelijk is want de route door het gebied van De Knarrenhof kent twee vrij scherpe bochtconstructies waardoor de snelheid hier bijzonder laag ligt en het mogelijk sneller is om via de Raadhuisstraat naar de Grote Hoorn te rijden. - Zoals eerder al aangegeven is het verkeerstechnisch geen enkel probleem als het aantal motorvoertuigen die door de Molenstraat rijdt iets toeneemt. Het maakt daarin niet uit of de straat een 'buurtverzamelstraat' is. - Deze zienswijze heeft geen betrekking op onderhavig plan. Dit neemt niet weg dat de plannen van Wold en Waard in de Molenstraat ook verkeerstechnisch uitvoerbaar moeten zijn en daarop getoetst zullen worden. *De genoemde zienswijzen zijn ongegrond.*
Conclusie	De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de waterparagraaf in het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zullen de vier parkeerplaatsen aan de Molenstraat worden verplaatst naar een plek binnen het plangebied. Dit is echter al mogelijk binnen het ontwerp bestemmingsplan

	en heeft dus geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg. In de civiele uitwerking zal dit worden uitgewerkt.