

Gemeente Westerkwartier

Bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)

Toelichting, regels en analoge verbeelding

31 januari 2023

Kenmerk 1969-01-T01
Projectnummer 1969-01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Historie	5
2.2.	Huidige situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	9
2.4.	Stedenbouwkundige opzet	10
2.5.	Verkeer en parkeren	11
2.5.1.	Verkeer	11
2.5.2.	Parkeren	12
2.6.	Volkshuisvestelijke onderbouwing	13
2.6.1.	Het plan	13
2.6.2.	Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 en provinciale afspraken	13
2.6.3.	Kwantitatieve behoefte	13
2.6.4.	Kwalitatieve behoefte	14
2.6.5.	Conclusie	14
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	16
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Groningen	17
3.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1.	Omgevingsvisie Westerkwartier 2040	19
3.3.2.	Woonvisie Westerkwartier 2020-2025	19
4.	Randvoorwaarden	23
4.1.	Water	23
4.2.	Milieuaspecten	24
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.2.2.	Geluid	26
4.2.3.	Bodem	27
4.2.4.	Externe veiligheid	28
4.2.5.	Luchtkwaliteit	29

4.3.	Ecologie	30
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4.1.	Archeologie	33
4.4.2.	Cultuurhistorie	35
4.5.	Vormvrije mer-beoordeling	35
5.	Verklaring van de regels	37
5.1.	Algemeen	37
5.2.	Bestemmingsplan	37
5.3.	Plansystematiek	37
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	37
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	40
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1.	Participatie	40
6.2.2.	Vooroverleg	40
6.2.3.	Zienswijzen	41
Bijlagen		42
	Bijlage 1: Watertoets	
	Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 3: Bodemonderzoek Molenstraat 30A	
	Bijlage 4: Bodemonderzoek Molenstraat 28-30	
	Bijlage 5: Quickscan ecologie Molenstraat 30A	
	Bijlage 6: Quickscan ecologie Molenstraat 28-30	
	Bijlage 7: Stikstofonderzoek aanlegfase	
	Bijlage 8: Stikstofonderzoek gebruiksfase	
	Bijlage 9: Archeologisch onderzoek	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Molenstraat 30A is momenteel de christelijke basisschool 'De Bron' gevestigd. Door een fusie met de openbare basisschool 'De Springplank' wordt op een andere locatie in het dorp Marum een nieuwe school gerealiseerd. De bouw daarvan is in uitvoering en de oplevering is naar verwachting na de zomer 2022. Hiermee komt het schoolgebouw op de locatie aan de Molenstraat 30A vrij. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie een nieuwe invulling te geven door het project Knarrenhof® te realiseren. Bij het plangebied worden ook twee woningen aan de Molenstraat 28 en 30 toegevoegd die nu in eigendom zijn van de woningcorporatie Wold & Waard. Het voornemen is om het schoolpand en de twee woningen aan de Molenstraat te slopen en daarvoor in de plaats 22 levensloopbestendige (senioren) woningen, en een gezamenlijke ruimte (hofhuys) en in pandige bergingen in de vorm van een hof op te richten. Daarnaast worden er ook 6 tiny houses op het perceel gerealiseerd die met name bedoeld zijn voor starters.

Dit bestemmingsplan maakt de gewenste realisatie van maximaal 22 levensloopbestendige woningen en 6 tiny houses mogelijk. De maatschappelijke bestemming wordt verwijderd en ter vervanging daarvan wordt een woonbestemming aan het perceel toegekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern van Marum in de gemeente Westerkwartier (kadastraal bekend als Marum, sectie F, nummer 5409 & 6777). De locatie wordt in het noorden begrensd door de Molenstraat en in het oosten en westen door de achtertuinen van woningen. In het zuiden grenst het plangebied aan de Grote Hoorn – Wendtsteinweg. Het plangebied ligt nabij de belangrijkste centrumvoorzieningen van Marum.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



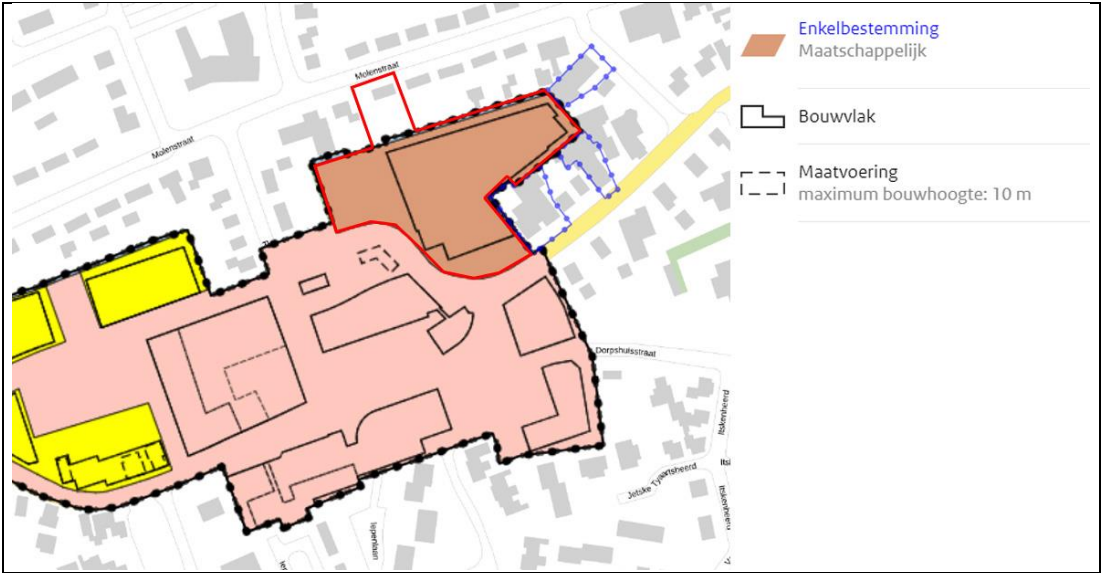
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Marum Centrum' en het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' die door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Marum op 24 september 2014 en 16 december 2015 zijn vastgesteld.

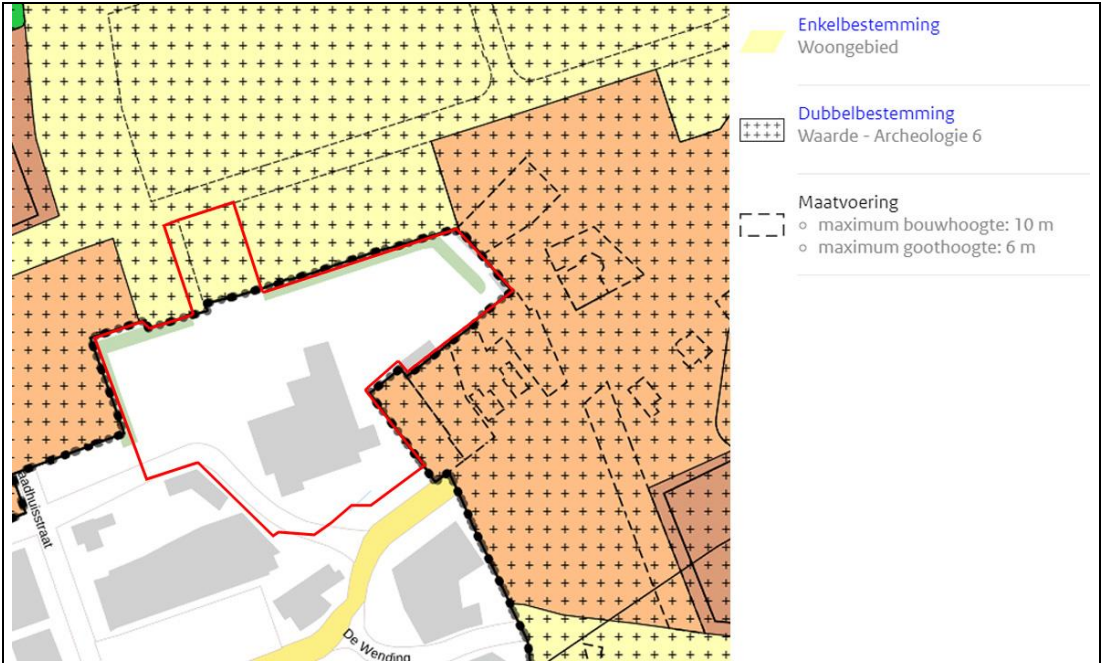
In het bestemmingsplan 'Marum Centrum' heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd. De positionering waar bebouwing is toegestaan is aangeduid met een bouwvlak en er geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

In het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Daarnaast geldt er een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestemming 'Woongebied' is dus ook zo vormgegeven dat er geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt daarom ook het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' ligt meegenomen in de herziening. De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (lage) archeologische waarden. Hoe hiermee wordt omgegaan wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.4.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan 'Marum Centrum'



Afbeelding 3: Fragment vigerend bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015'



1.4. Leeswijzer

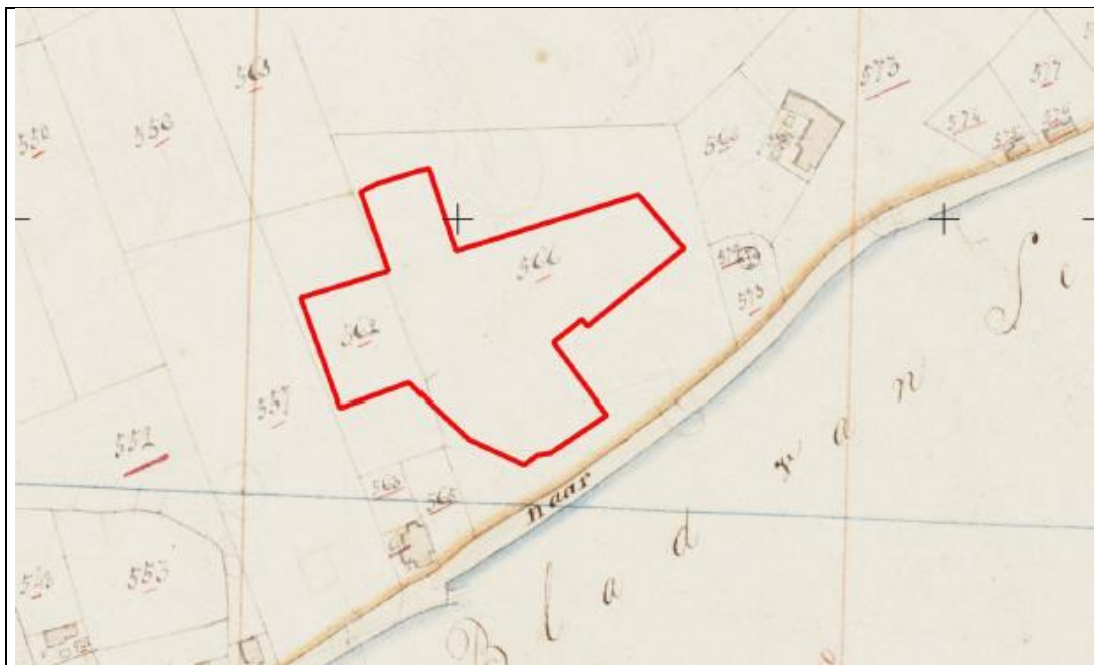
Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante overheidsbeleid gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

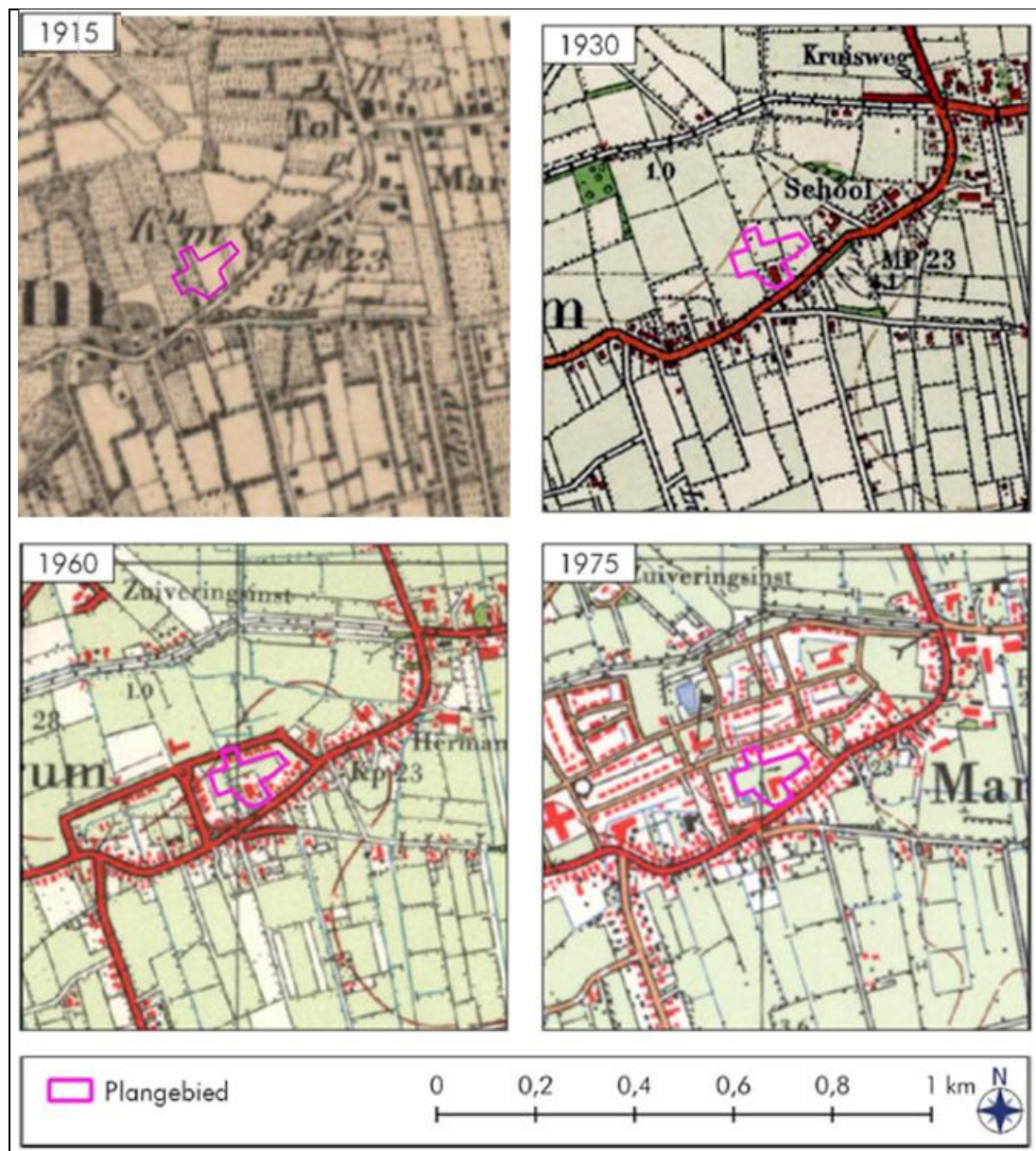
2.1. Historie

Marum is ontstaan op een hogere zandrug nabij het Oude Diep. De naam is ontstaan uit een samenvoeging van Mâr en heem, wat 'woonplaats aan het water' betekende. De oorspronkelijke middeleeuwse kern van Marum lag verder naar het westen, nabij de huidige Marktstraat. Op de zandrug lagen kleinere buurtschappen en liep een weg richting Nuis en Leek. Vlak ten oosten van het plangebied lag het buurtschap Malijk. In de loop van de tijd is het gehucht opgeslokt door Marum. De weg is echter min of meer gelijk gebleven en bestaat (ten zuiden van het plangebied) uit de huidige Wendtsteinweg. Op basis van historische kaarten zijn er geen aanwijzingen voor bebouwing in het plangebied tot 1832. In de 19e eeuw stond er ten zuidwesten van het plangebied een boerderij en ten oosten stond een molen. De molen heeft in ieder geval een oudere datering, omdat hiervan bekend is dat deze in 1616, na een brand, is herbouwd. De onderzijde van de molen is nog aanwezig en ligt aan de Molenstraat 2a. Vanaf de jaren dertig van de 20e eeuw is er ook in het zuidelijk deel van het plangebied een boerderij aanwezig. In de jaren zestig raakte het omliggende gebied en het noordelijk deel van het plangebied bebouwd met woningen en in de jaren zeventig wordt de boerderij vervangen door een 'L' vormig gebouw. Dit gebouw zou in de volgende decennia nog enkele uitbreidingen krijgen tot de omvang van de huidige school. Het terrein ten oosten en westen van de school lijkt op basis van het beschikbare kaartmateriaal nooit te zijn bebouwd.

Afbeelding 4: Uitsneden van de kadastrale minuutplan uit 1811-1832



Afbeelding 5: Historische kaarten



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een schoolgebouw (Christelijke Basisschool De Bron) en twee woningen. Het omliggende terrein bestaat grotendeels uit plein, bosschages en groen. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 9.500 m². Het oppervlak aan bebouwing is circa 1.300 m². Het perceel is toegankelijk vanaf de Molenstraat en vanaf de Grote Hoorn. Het schoolgebouw is momenteel nog in gebruik, maar komt na de zomervakantie van 2022 leeg te staan. De school verhuist dan naar een andere locatie in Marum. De twee wonin-

gen aan de Molenstraat 28 en 30 worden momenteel nog bewoond. Op de volgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.

Afbeelding 6: Bestaande situatie in het plangebied



Afbeelding 7: Bestaande situatie in het plangebied



Afbeelding 8: Bestaande situatie vanaf de Wendtsteinweg



Afbeelding 9: Bestaande situatie aanzicht vanaf de Grote Hoorn



Afbeelding 10: Bestaande situatie aanzicht vanaf de Molenstraat



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied maximaal 22 levensloopbestendige woningen in de vorm van een hof gerealiseerd en 6 tiny houses die onderdeel zijn van de ontwikkeling, een zogenaamde Knarrenhof®. Knarrenhof® is een woonconcept dat wordt gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Knarrenhof® is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw voor onder andere zelfredzame senioren. De bewoners bepalen zelf hoe hun leefomgeving er uit komt te zien. Doel van Knarrenhof® is niet alleen om woningen te realiseren voor deze doelgroep. Knarrenhof® is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is bedoeld voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Echter zijn het niet enkel senioren waarvoor Knarrenhof® bouwt, ook voor andere groepen zetten ze zich in. Zo zijn de tiny houses in dit project met name bedoeld voor starters die zich hebben gemeld bij Knarrenhof®.

Door Stichting Knarrenhof wordt zorgvuldig bekeken of de toekomstige bewoners passen binnen het woonconcept. Er zijn geen vastgelegde leefregels waaraan de bewoners zich dienen te houden, maar van bewoners die in de hof willen wonen worden wel een aantal ongeschreven taken verwacht. Zo is het niet meer dan normaal dat je voor een zieke buurman de hond uitlaat. Verder zal een bewonersvereniging/vereniging van eigenaren worden opgericht voor de toekomstige bewoners. Deze vereniging bepaalt bijvoorbeeld welke invulling er wordt gegeven aan de gemeenschappelijke ruimte en tuin waarvan deze vereniging eigenaar is. De bewoners heb-

ben daarbij een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor de tuin en de gemeenschappelijke ruimte. Bij beslissingen van de vereniging over deze onderwerpen geldt steeds dat de meerderheid van de stemmen bepaalt wat er gebeurt. Bewoners hebben daarmee direct invloed op hun eigen leefomgeving.

De landelijke Stichting Knarrenhof blijft na de realisatie van de levensloopbestendige en onderhoudsarme woningen betrokken bij het plan. Zo zal Stichting Knarrenhof in samenwerking met de bewonersvereniging/vereniging van eigenaren monitoren hoe het wonen in de hof de bewoners bevalt. Bij eventuele problemen kan Stichting Knarrenhof ook worden ingeschakeld. Daarnaast zal bij het eventueel vrijkomen van een woning via de landelijke Stichting Knarrenhof gezocht worden naar een nieuwe passende bewoner. Daarbij geldt altijd dat diegene die het hoogst op de wachtlijst staat als eerste in aanmerking komt voor de woning. Uiteraard zal door middel van een gesprek worden bepaald of die persoon past binnen de bestaande groep bewoners en de idealen die Knarrenhof® heeft nastreeft. Zo wordt gewaarborgd dat het woonconcept ook in de toekomst gehandhaafd blijft. Alle woningen in de hof worden door de eigenaren zelf bewoond, behoudens de woningen van de woningcorporatie en/of van het Knarrenhof Huurfonds. Het plan is om ongeveer 30% van de woning in de verhuur te exploiteren.

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de inspanningen van enkele plaatselijke belangstellenden voor het concept/project Knarrenhof®. Zij hebben zich hard gemaakt voor een woningbouwproject in Marum waar seniorenhuisvesting en Nabuurschap centraal staat. Knarrenhof® heeft interesse getoond in de locatie en heeft samen met de gemeente een plan gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en wordt er een nieuwe woonvorm aan Marum toegevoegd.

2.4. Stedenbouwkundige opzet

De levensloopbestendige woningen worden in een hofvorm gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 meter. In een hoek op het terrein is ruimte voor 6 tiny houses. Deze tiny houses beslaan maximaal 25% van het bouwvlak waarbinnen deze gepland zijn. Voor deze tiny houses geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter.

De hoogte van de nieuwbouw is beduidend lager dan nu toegestane bouwhoogte en de hoogtes van de omliggende woningen. De levensloopbestendige woningen worden in de vorm van een hof gepositioneerd. De voordeuren van de woningen zijn aan de buitenzijde van de hof en het terras aan de binnenzijde. Daarnaast is er in de binnenzijde ruimte voor een gemeenschappelijke tuin waar alle bewoners van de hof zorg voor dragen. Verder heeft iedere woning een eigen berging in de hoeken van de hof. De entree van de hof is aan de Molenstraat ter hoogte van de te slopen woningen op nummer 28 en 30.

De tiny houses liggen verspreid op het daarvoor bedoelde terrein. Er ontstaan in het plangebied dus feitelijk twee gebiedjes met een eigen karakter en type bebouwing, maar deze gebieden sluiten wel op elkaar aan. Functioneel, doordat de bewoners van de tiny houses en de levens-

loopbestendige woningen beiden gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimte en –tuin en samen lid zijn van de bewonersvereniging. Ruimtelijke, omdat qua architectuur beide woonvormen op elkaar en op de omgeving aansluiten.

Omdat er ook twee woningen worden gesloopt worden er feitelijk 26 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Afbeelding 11: Indicatieve toekomstige situatie



2.5. Verkeer en parkeren

2.5.1. Verkeer

Wat betreft de ontsluiting wordt vanuit het plangebied een aansluiting gemaakt op de Molenstraat en de Grote Hoorn. De ontsluiting wordt uitgevoerd als éénrichtingsweg. Vanaf de Molenstraat is het plangebied in te rijden en ter hoogte van de Grote Hoorn kun je het plangebied verlaten. De aan te leggen weg ligt rondom de geplande bebouwing en grenst aan de aan te leggen parkeerplaatsen. De nieuwe ontsluiting wordt in principe alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer en zal aansluiten op het bestaande 30-km gebied. Met de aanleg van de ontsluitingsweg zal rekening moeten worden gehouden met het profiel en de bestaande inrichting op de omliggende wegen. De gelijkwaardige kruisingen zullen worden aangesloten op het bestaande profiel.

In de huidige planologische situatie is de maatschappelijke bestemming van toepassing met een bouwvlak van circa 5.000 m². Er bevindt zich een basisschool op het terrein. Een basis-

school en andere maatschappelijke voorzieningen hebben over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking dan woningen. In onderstaande tabellen is dit ook weergegeven voor de huidige situatie en toekomstige situatie. Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking van de basisschool zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 40% van basisschool leerlingen uit groep 1 t/m 3 wordt met de auto gebracht;
- 25% van basisschool leerlingen uit groep 4 t/m 8 wordt met de auto gebracht;
- De klassen bestaan uit 25 leerlingen;
- Er wordt gerekend met een reductiefactor, te weten aantal kinderen per auto.

Afbeelding 12: Verkeersgeneratie huidige situatie

	Leerlingen / Docenten	Percentage met auto gebracht	Halen/brengen (continurooster)	Reductie aantal kinderen	Aantal verkeersbewegingen
Basisschool					
▪ Groep 1-3	75	40%	2	0,75	45
▪ Groep 4-8	125	25%	2	0,85	53,1
Docenten	8	100%	2	1	16,0
Totaal					114,1

Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de kerngetallen van de ASVV 2021.

Afbeelding 13: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	Aantal woningen	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Maximale verkeersgeneratie per eenheid	Totale maximale verkeersgeneratie
Serviceflat	22	Centrum	Niet stedelijk	2,7	59,4
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	6	Centrum	Niet stedelijk	1,8	10,8
Totaal					70,2

Op basis van bovenstaande tabellen is er sprake van een afname van verkeersbewegingen.

2.5.2. Parkeren

Voor parkeren wordt in dit plan een parkeernorm van 1,3 per woning gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de CROW-categorie 'serviceflat, niet stedelijk, schil centrum met de maximale norm van 1,3 pp per woning. Dit resulteert in 36 ($28 \times 1,3 = 36,4$) benodigde parkeerplaatsen voor het gehele project. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd en daarvoor is voldoende ruimte.

2.6. Volkshuisvestelijke onderbouwing

2.6.1. Het plan

Het plan omvat maximaal 22 levensloopbestendige hofwoningen en 6 tiny houses. De hofwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap met een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 meter. De tiny houses hebben maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. De hofwoningen zijn levensloopbestendig, wat betekent dat de primaire functies zonder trappen bereikbaar zijn en dat de plattegrond van de woning dusdanig ruim is opgezet om met een rolstoel te kunnen bewegen en om zorg te kunnen verlenen. De woningen worden in verschillende segmenten aangeboden, waarbij de globale verdeling als volgt is: 30% sociaal, 40% midden, 30% duurder. Het plan is om ongeveer 30% van de woning in de verhuur te exploiteren.

2.6.2. Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 en provinciale afspraken

In de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 wordt ingezet op herontwikkeling/binnenstedelijk bouwen, het realiseren van levensloopbestendige woningen en experimentele woonvormen. Daarnaast is er behoefte aan betaalbare (koop)woningen en sociale (huur)woningen in de gemeente. Dit plan sluit aan bij deze visie doordat er sprake is van binnenstedelijk bouwen. Het schoolgebouw wordt gesloopt ten behoeve van nieuwe, (levensloopbestendige) woningen. Daarnaast is het nadrukkelijk de bedoeling om (ook) goedkope woningen aan te bieden en wordt met de toevoeging van de tiny house voorzien in een experimentele woonvorm. In paragraaf 3.5.1. wordt verder op de woonvisie ingegaan.

De gedeputeerde staten van Groningen heeft op 16 december 2021 per brief aangegeven dat de volgende afspraken zijn gemaakt voor met de gemeente Westerkwartier:

- de gemeente ontwikkelt hier, conform de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025, voor 600 woningen (minus de sloopopgave) plannen in de periode 2020 tot en met 2029;
- indien het totaal van woningbouwplannen (minus de sloopopgave) in dit gebied boven de 600 woningen uit lijkt te komen vindt er opnieuw overleg plaats tussen de gemeente en de provincie.
- er is uitwisseling mogelijk tussen deze 600 woningen en de woningbouwruimte voor de rest van de gemeente zoals is overeengekomen binnen de regio Groningen-Assen.

De voorgenomen ontwikkeling geeft voor een deel invulling aan de gewenste bouw van 600 woningen.

2.6.3. Kwantitatieve behoefte

Omdat er 25 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast te worden. Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve behoefte. De behoefte bestaat uit de woningvraag minus het aantal woningen in 'harde plannen' (plannen die al bestemd/vergund zijn), binnen de regio waarin de vraag bediend wordt. De woonvisie laat zien dat er in de gemeente Westerkwartier behoefte is aan woningen in voor senioren en starters. Dit plan voorziet hierin en sluit daarmee aan bij de behoefte.

Kwantitatief is er dus behoefte aan dit plan, anderzijds is de kwalitatieve behoefte groot. Hierop wordt hierna ingegaan.

2.6.4. Kwalitatieve behoefte

Het plan omvat de sloop van twee woningen en het realiseren van 28 woningen die in verschillende prijssegmenten worden uitgevoerd (globaal: 30% sociaal(huur), 40% middenduur, 30% duurder). De woningen zijn grondgebonden en het grootste gedeelte van de woningen wordt in hofvorm gerealiseerd, met name bedoeld voor senioren. Een kleiner gedeelte, 6 woningen, is bedoeld voor starters in de vorm van tiny houses. Binnen het plan is ruimte voor verschillende beukmaten. De flexibele indeling en de afmetingen van het vloeroppervlak maken dat de woningen naar de wens van de kopers kunnen worden uitgevoerd. Verder worden alle hofwoningen zorggeschikt/levensloopbestendig uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de inspanningen van enkele plaatselijke belangstellenden voor het concept/project Knarrenhof®. Zij hebben zich hard gemaakt voor een woningbouwproject in Marum waar seniorenhuisvesting en Nabuurschap centraal staat. Doel is dat een ieder zo lang mogelijk aan het maatschappelijk proces kan meedoen, zodat wordt voorkomen dat mensen in een isolement geraken en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. Stichting Knarrenhof werkt vraaggestuurd en enkel als er voldoende belangstelling is gaat de stichting over tot verdere uitwerking van de plannen. In de gemeente Westerkwartier hebben zich circa 100 belangstellende huishoudens ingeschreven bij de landelijke Stichting Knarrenhof voor het wonen in een hof in Marum. Daarnaast staan er landelijk circa 30.000 huishoudens ingeschreven als belangstellende.

Dit plan kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. De nieuwe bewoners zullen een huur- of koopwoning achterlaten. Vaak zijn dit gezinswoningen waar zich dus een (toekomstig) gezin in kan vestigen. Dat (toekomstig) gezin maakt daarmee weer een starterswoning vrij waar zij in wonen. Dit is een segmenten waarop druk merkbaar is. Tenslotte draagt dit plan bij aan een verbetering en vernieuwing van de woningvoorraad. Nieuw gerealiseerde woningen zijn zowel qua indeling, kwaliteit, als energetische prestatie niet vergelijkbaar met het bestaande aanbod.

2.6.5. Conclusie

Uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte qua woningbehoefte en rekening houdend met andere woningbouwplannen die in de gemeente gebouwd zijn of worden, kan geconcludeerd worden dat de woningbehoefte voldoende is om in te stemmen met het toevoegen van 26 woningen aan de woningvoorraad op deze locatie.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om maximaal 28 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Doordat Nederland steeds verder vergrijsd ontstaat er steeds meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Omdat er ook 2 woningen worden gesloopt, voorziet dit plan in de toevoeging van 26 woningen aan de woningvoorraad. Er worden 22 levensloopbestendige gerealiseerd wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. Daarnaast is er ook een grote behoefte aan woningen voor starters waar met de bouw van 6 tiny houses ook in wordt voorzien. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Met het planvoornemen worden 26 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en daarmee is het plan in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een beperkte motiveringsplicht van toepassing, waarbij moet worden aangetoond of er een behoefte is voor de ontwikkeling.

Behoefte

In paragraaf 2.6 is de behoefte voor het woningbouwplan aangetoond. Deze behoefte is gebaseerd op de verschillende behoeftenonderzoeken, gemeentelijke Woonvisie en aanwezige lokale en landelijke belangstelling voor het project/concept Knarrenhof®.

In de woonvisie wordt de nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen. Met de ruimte voor nieuwbouw die er is, wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar duurzame en levensloopbestendige woningen. Hiervan is sprake bij de voorgenomen ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

Het planvoornemen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en past bij het beginsel dat ten grondslag ligt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking; binnenstedelijke uitbreidingen gaan voor buitenstedelijke uitbreidingen. Ook is met het voorgaande de behoefte voor woningbouw op deze locatie aangetoond.

Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geactualiseerde versie is vastgesteld op 25 mei 2022, hierna Omgevingsvisie genoemd) vormt het kader waarbinnen de provincie Groningen plannen maakt. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende

jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hier-voor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat. De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen. In paragraaf 3.2.2. wordt het voornemen getoetst aan de omgevingsverordening.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (geactualiseerde versie is vastgesteld op 25 mei 2022, hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal

beleid en bijbehorende voorschriften. Het plangebied is op grond van de Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied.

Woningbouw (afdeling 2.4)

In de Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie.

De voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 3.1.2. (de Laddertoets) getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren en het plan is dus niet in strijd met het provinciaal omgevingsbeleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

Op 16 februari 2022 is de Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. In de Omgevingsvisie is Marum aangewezen als voorzieningenkern. De voorzieningenkernen (centrumdorpen) zijn onze bovenlokale 'dragers' van voorzieningen. In de voorzieningenkernen zijn werk-, winkel- en zorgvoorzieningen in (zeer) goede mate aanwezig. Elk van de voorzieningenkernen beschikt daarnaast over een bedrijventerrein. Voor de langere termijn bestaan goede perspectieven voor behoud en versterking van de voorzieningen. De voorzieningenkernen liggen geografisch goed verspreid in de gemeente.

Tot en met 2040 moeten 35.000 woningen worden gerealiseerd in de Regio Groningen – Assen. Circa 15.000 daarvan moeten worden gebouwd in de regio. Westerkwartier wil verantwoordelijkheid nemen voor een deel van die opgave. Groei van de voorzieningenkernen ziet de gemeente als middel om te kunnen investeren in aantrekkelijke dorpen. Het zorgt voor behoud van woningwaarde, kansen voor doorstroming, investeringsbereidheid in bestaande woningen, kansen om nieuwe woningen toe te voegen en daarmee plekken te ontwikkelen die de dorpen beter maken. Ook kunnen nieuwe inwoners in dorpen het verschil maken bij het in stand houden van voorzieningen waar omliggende woondorpen ook gebruik van maken, zoals de basisschool of supermarkt. De gemeente legt de nadruk op groei in aantallen op de best bereikbare plekken. Voor nieuwe ontwikkellocaties wordt vooral gekeken naar mogelijkheden om binnen de bestaande dorpen te bouwen door intensiveren en herstructureren van bestaand bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling uit de omgevingsvisie door doordat wordt voorzien in de woningbouwopgave binnen bestaand bebouwd gebied.

3.3.2. Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

In maart 2021 is de Woonvisie 2020 – 2025 van de gemeente Westerkwartier vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende

5 jaar. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en de gemeente kijkt naar wat mogelijk is. Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder. Voor Marum moeten in de periode 2020 t/m 2029 tussen de 225 en 275 woningen gebouwd worden.

Netwerken van dorpen: samen kom je verder

In de woonvisie wordt aangegeven dat er ruimte moet zijn voor goede plannen. Bewoners van dorpen kunnen zelf met plannen komen en de gemeente beoordeelt of deze passen binnen de woonvisie. Indien dat het geval is, ondersteunt de gemeente de initiatieven waar mogelijk met het haalbaar maken ervan.

Enkele plaatselijke belangstellende bewoners voor het concept/project Knarrenhof® hebben ingezet op de ontwikkeling van de betreffende locatie aan de Molenstraat en hebben Stichting Knarrenhof aangewezen als partij om de ontwikkeling verder tot uitvoering te brengen.

Bestaande buurten bij de tijd houden

In de woonvisie staat dat het doel is om bestaande buurten gewild te houden. Het is onvermijdelijk dat huizen en straten in de loop der jaren om onderhoud en investering vragen. Woonbehoeften veranderen en daar is nu ook de energietransitie als grote opgave bijgekomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een school die leeg zal komen te staan en twee verouderde sociale huurwoningen. Door deze panden te slopen en nieuwe woningen op te richten wordt een bijdrage geleverd aan het vernieuwen van de woningvoorraad. Daarnaast wordt verpaupering van het leegstaande schoolpand voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed waarvoor een nieuwe passende invulling wordt gegeven.

Nieuwbouwen maakt de dorpen aantrekkelijker

In de woonvisie staat dat er kansen zijn om woningen toe te voegen in de dorpen, als daar vraag is. Het liefst in een mix aan woningtypen, passend bij de schaal van dorpen en met een accent op producten die echt nog onvoldoende op voorraad zijn. Het bouwen van woningen is ook een middel om plekken een nieuwe toekomst te geven en daarmee de ruimte in dorpen beter te benutten. In enkele dorpen zijn grotere aantallen mogelijk, waarvan Marum er één is. Er wordt ingezet op doorstroming door producten aan te bieden die leiden tot verhuisketens. Letterlijk wordt daarmee als voorbeeld 'een Knarrenhof' genoemd. Het idee is om daarmee ook meer ruimte aan de onderkant van de markt te creëren wat jongeren ten goede komt.

Knarrenhof® wordt in de woonvisie letterlijk genoemd en daarnaast sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de ambitie: Herontwikkeling boven uitbreiding. Verder draagt het initiatief bij aan de behoefte aan (senioren) woningen en is er in de voorgenomen ontwikkeling ruimte voor

een experimentele woonvorm, namelijk tiny houses, die ook letterlijk worden genoemd in de woonvisie.

Duurzaam wonen

Ten aanzien van duurzaamheid stelt de gemeente dat bij de (her)inrichting van gebieden en transformatie van gebieden standaard klimaatvriendelijk ontwerpprincipes worden toegepast. De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwbouwproject en is daarmee automatisch ook gasloos en de isolatiewaarden zijn conform de meest recente eisen uit het Bouwbesluit en BENG-regelgeving. Daarnaast worden er standaard in de Knarrenhofwoningen vleermuisstenen en nestkasten toegepast. Tot slot worden ten aanzien van water de nodige maatregelen genomen, waarop verder wordt ingegaan in paragraaf 4.1.

Voor iedereen betaalbaar

In de woonvisie staat dat een aantal groepen op de woningmarkt moeite heeft om een passende betaalbare woning te vinden, in huur of koop. Soms gaat het om verbeteren van de doorstroming. Het kan ook zijn dat de voorraad van een product te klein is en dan is toevoeging nodig. In Marum is al een relatief grote sociale huurvoorraad, die door haar centrumfunctie verklaarbaar is. Een kleine toename van 25 tot 35 Woningen wordt nodig geacht volgens de woonvisie.

Knarrenhof® voorziet in de volgende globale verdeling: 30% sociaal, 40% midden, 30% duurder. Er wordt dus nadrukkelijk (ook) voorzien in woningen voor de smallere beurs en er wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan sociale (huur)woningen. De gemeente geeft aan bouwvormen te stimuleren waar de kosten voor de bewoner(s) lager zijn dan traditionele projectmatige bouw. Knarrenhof® is zo'n bouwvorm, omdat de organisatie een stichting betreft waarbij de winst gemaximaliseerd is. Op die manier kunnen de woningen tegen kostprijs 'plus' worden aangeboden. Daarnaast stelt Knarrenhof® bij verkoop van de woningen een clausule op waarmee wordt voorkomen dat de eerste koper als enige profiteert van een lage(re) koopprijs.

Veilig wonen en goede zorg dichtbij

In de woonvisie staat dat een deel van de inwoners prettig in hun dorp wonen en zich prima zonder hulp redden. Een deel van hen is echter kwetsbaarder dan anderen. Zij hebben extra aandacht nodig om prettig te kunnen wonen en om te zorgen dat hun burens ook prettig wonen. Binnen de bestaande woningvoorraad is veel mogelijk en aanpasbaar. Maar soms is er meer nodig, zoals het bieden van kleinschalige woonzorgvormen waarin ouderen langer in hun dorp kunnen wonen. Niet alleen de woning is belangrijk in het prettig wonen, ook denken we aan de organisatie van zorg en welzijn, de geschiktheid van de plek van (zorggeschikte) woningen en in hoeverre de omgeving bijdraagt aan zelfredzaamheid.

Knarrenhof® is ontstaan uit de beschreven problematiek in de woonvisie. Het concept is een vorm van seniorenhuisvesting waar Nabuurschap centraal staat met als doel dat iedereen zo lang mogelijk aan het maatschappelijk proces kan meedoen, zodat wordt voorkomen dat men-

sen in een isolement geraten en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. Onder lichte zorg wordt bijvoorbeeld verstaan het doen van een boodschap, koken of iemand ophalen van het station. De woningen zijn levensloopbestendig ingericht en het hele ontwerp is erop gericht om een prettige woonomgeving te creëren voor senioren waar ontmoeting centraal staat. De gemeente streeft bij de bouw van levensloopbestendige woningen naar om deze in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. In dit geval ligt de locatie nabij de belangrijkste centrumvoorzieningen van Marum.

Gelet op bovenstaand past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025.

4. Randvoorwaarden

4.1. Water

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een zogenoemde waterparagraaf te worden opgenomen. In deze waterparagraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke neerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van een watertoets¹ wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Hieruit blijkt dat er een maatwerk procedure van toepassing is.

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen zij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Het regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied.

Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit). Schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit).

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in bebouwde gebieden) of 2.500 m² (in landelijke gebieden) is compensatie voor versnelde afvoer nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Om versnelde afvoer te voorkomen is afwatering op het aangrenzende maaiveld of berm een optie. Ook gebruik van waterpasserende bestrating, aanleg van wadi's en infiltratiestroken of andere voorzieningen kunnen bijdragen aan het voorkomen van versnelde afvoer. Waterschap Noorderzijlvest wil daarin graag adviseren. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden:

1. Voor plannen waarvan de bruto oppervlakte kleiner is dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden: Het extra te realiseren water-

¹ Waterschap Noorderzijlvest, Digitale watertoets, Groningen, 7 juni 2022

oppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak dat versnelde afvoer veroorzaakt.

2. Voor plannen met een bruto oppervlakte van 10 - 200 hectare stelt waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging vereist is. Waterschap Noorderzijlvest berekent de benodigde waterberging op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering). Bij omvangrijke gebieden die groter zijn dan 200 hectare is het noodzakelijk om een waterhuishoudingsplan op te stellen. Onderdeel hiervan is een gedetailleerde modellering van het watersysteem. Een waterkwaliteits- en hydraulische modellering kunnen hier onderdeel van uitmaken. Daarin wordt klimaatverandering meegenomen.

Met het waterschap Noorderzijlvest heeft overleg plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling. Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Het plan wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Het hemelwater zal worden geborgd in het plangebied. Hiervoor worden de bestaande sloten en waterpartijen gebruikt. Dit water en bijhorende duikers blijven dan ook behouden. Op basis van de vuistregel (10% van de toename van het verhard oppervlak) moet er 90 m² aan extra wateroppervlak worden gerealiseerd. Herprofilering vindt plaats door bijvoorbeeld de bodem van de watergangen te verbreden in combinatie met flauwere taluds. De bestaande sloten en waterpartijen worden verruimd zodat wordt voldaan aan deze 90 m². Daarvoor is al ruimte opgenomen in de verkaveling. Het vasthouden in het plangebied van hemelwater heeft een gunstig effect op het ontvangende en lager gelegen regionale watersysteem.

Verder vallen de flinke hoogteverschillen in het plangebied op. Om wateroverlast te voorkomen bij hevige neerslag adviseert het waterschap om het terrein zo veel als mogelijk één niveau te geven en/of gebruik te maken van de hoogteverschillen om het hemelwater naar de watergangen te brengen. De vloerpeilen zijn daarbij een aandachtspunt in relatie tot de afvoer van hemelwater. Qua drooglegging wordt uitgaan van een waterpeil van circa +2.15 m NAP in de sloten aan de west- en noordkant. Bij kruipruimteloos bouwen wordt een minimale drooglegging van 1.00 m geadviseerd. Met kruipruimte is dat minimaal 1.30 m. Het minimale maaiveldniveau zal respectievelijk +3.15 en +3.45 m NAP moeten zijn. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland heeft de waterpartij aan de zuidzijde, aan de Wendsteinlaan, een waterpeil van circa +3.00 m NAP. Het huidige maaiveldniveau in de zuidelijke hoek geeft daarmee voldoende drooglegging. Bij de civiele uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opge-

nomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 14: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Met gemengd gebied met wonen wordt een (stedelijk) gebied waar een menging van functies inclusief woningen aanwezig is of wordt geambieerd en mogelijk gemaakt bedoelt. Er worden naast wonen andere functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid, die geschikt zijn voor functiemenging. Het plangebied behoort tot het centrum van Marum en is daarom ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Marum - Centrum'. Naast wonen bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende functies als kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel waardoor het gebied gekenmerkt kan worden als een gemengd gebied. Deze aanwijzing als ge-

mengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstep terug mag worden gemaakt.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich dus verschillende milieubelastende functie die in het bestemmingsplan 'Marum – Centrum' zijn bestemd als 'Centrum'. Met bouwvlakken is aangegeven waar deze functies gerealiseerd mogen worden. Het gaat om functies die passend zijn binnen een centrumgebied waar een mix van wonen, winkels en kleinschalige bedrijvigheid gebruikelijk is. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De betreffende functies als een supermarkt, cafetaria, kledingwinkel en kapsalon hebben volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' allemaal een richtafstand van 0 meter tot milieugevoelige functies in een 'gemengd gebied' waar hier sprake van is. Hieraan kan worden voldaan. Daarnaast is het noemenswaardig dat de werkelijke afstand tussen de gevels van de geplande nieuwbouw en de bestaande centrumvoorzieningen overal ruim 25 meter is.

Ten oosten en westen van het plangebied bevinden zich ook enkele milieubelastende functie die in het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' zijn bestemd als 'Gemengd'. Voor die percelen zijn geen bouwvlakken opgenomen, maar geldt ook dat het gaat om bedrijven tot maximaal categorie 2. De percelen rondom het betreffen echter percelen waarop naast dat er zich een woning bevindt ook detailhandel uitgeoefend mag worden (en dit is ook als dusdanig bestemd) en betreft een perceel waarop een bibliotheek gevestigd is. Detailhandel heeft in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter tot milieugevoelige functies en een bibliotheek ook. Daarmee kan worden voldaan aan de richtafstanden.

Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed- woon en leefklimaat en de bestaande centrumvoorzieningen niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Daarnaast zijn woningen geen milieubelastende functie en zal er geen milieuhinder vanuit het plangebied op de omgeving optreden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawai te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluids-

zones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom akoestisch onderzoek² in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Voor de geplande woningen zijn ter plaatse van de gevels beoordelingspunten ingevoerd op verschillende beoordelingshoogten. Er is voor het wegverkeersmodel gerekend met een bodemfactor van 0,5 (akoestisch half hard). Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. Het blijkt dat de grenswaarde van 53 dB voor de toetsing aan het Bouwbesluit ter plaatse van drie woningen wordt overschreden. Daarom zijn er aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond. Dit gevelweringsonderzoek zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunning zal in een gevelweringsonderzoek worden aangetoond welke aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen ter plaatse van drie woningen. In het kader van het bestemmingsplan vormt het aspect geluid verder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft een bodemonderzoek voor de percelen Molenstraat 30A³ en Molenstraat 28-30⁴ plaatsgevonden. De conclusie van beide onderzoeken is als volgt.

² Munsterhuis geluidsadvies, Briefrapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek Molenstraat 30a te Marum, B02.22.007-RM, Borne, 9 juni 2022

³ MUG, Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van CBS De Bron te Marum, 22300620-A, Leek, 6 april 2022

⁴ MUG, Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van Molenstraat 28-30 te Marum, 22300620-C, Leek, 6 april 2022

De resultaten zijn in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreinigingen. De aangetroffen gehalten/concentraties in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen eigendomsoverdracht en herontwikkeling. Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het 'Handelingskader PFAS' rekening te worden gehouden met analyse op PFAS en GenX. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

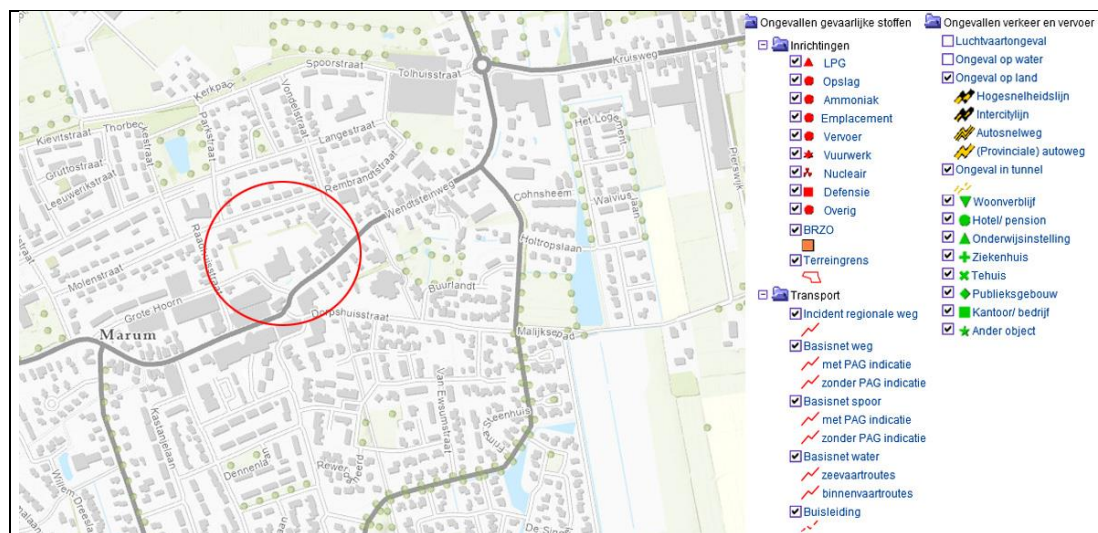
- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven,

overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegend motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 15: Fragment risicokaart



Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedsfeer van risicobronnen ligt. Ook maakt het voorliggende bestemmingsplan geen risicoveroorzakende inrichtingen mogelijk in het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenoemen ontwikkeling.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 28 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan uitgevoerd voor zowel het perceel als Molenstraat 30A⁵ als voor het perceel Molenstraat 28-30⁶

Soortenbescherming

Uit de quickscan voor het perceel Molenstraat 30A wordt ten aanzien van soortenbescherming het volgende geconcludeerd:

⁵ Ecoreest, Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 30a te Marum, 210612, Zuidwolde, 28 mei 2021

⁶ Bureau Biota, Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming -Sloop/nieuwbouw van diverse woningen in Opende en Marum, 2021-114, Zwolle, 7 december 2021

- de effecten zijn beoordeeld voor de activiteit slopen van aanwezige bebouwing. Voor de omgeving moet een effectbeoordeling plaatsvinden zodra daarvoor een nieuwe inrichting bekend is;
- de aanwezige panden bieden gezien de bouwkenmerken geen geschikte broedgelegenheid voor vogels. In de directe omgeving (m.n. de boomwal achter te slopen fietsenhok) kunnen wel vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nesten tot broeden komen. Vogels met jaarrond beschermde nesten uit de categorie 1 t/m 4, worden ter plaatse niet verwacht (voor vogels uit categorie 5 is voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar, zodat die categorie nesten niet jaarrond beschermd is). Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren om vast stellen of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden broedvogels aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen, dient een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is;
- verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing zijn vanwege het ontbreken van toegang en geschikte verblijfsruimte bebouwing uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling (sloop pand) heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan;
- groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten;
- ter plaatse van de grond rondom de te slopen panden zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden (algemene muizen, incidenteel egel) zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Uit de quickscan voor het perceel Molenstraat 28-30 wordt ten aanzien van soortenbescherming het volgende geconcludeerd:

Bij de onderzochte woningen kan op basis van een eenmalig veldonderzoek in het najaar van 2021 niet worden uitgesloten dat huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen gebruik maken van de panden. De panden kunnen door het jaar heen immers in gebruik zijn als vaste rust- of verblijfplaats voor bovengenoemde soorten. Dit betekent dat eerst nader onderzoek dient plaats te vinden om vast te kunnen stellen wat de te verwachten effecten op deze soorten zijn. Voor de overige soorten beschermd onder de Wet natuurbescherming worden geen nadelige effecten ten aanzien van de geplande sloopwerkzaamheden verwacht. Of een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is om de plannen in uitvoering te mogen brengen is dus past vast te stellen als het nader onderzoek uitgevoerd is. Indien dit noodzakelijk is zal initiatiefnemer dit oppakken.

Na het uitvoeren van bovengenoemde quickscans is de provinciale omgevingsverordening geactualiseerd en zijn de haas, hermelijn en bunzing niet meer vrijgesteld van verbodsbepalingen.

Het plangebied betreft echter een schoolgebouw en twee woningen in het centrum van het dorp Marum. Vaste voorplantingsplaatsen en rustplaatsen van bunzing, hermelijn en haas zijn uit te sluiten. Bunzing gebruikt voornamelijk bestaande (konijnen- of muskusrat-)holen als dagrustplaats en voortplantingsplaats, die zijn niet aanwezig op het schoolplein en in de omringende bomenrijen. Noch zijn er geschikte takken- of steenhopen en 'rommelhoekjes en schuurtjes' aanwezig. Voor de hermelijn geldt in feite hetzelfde als bij bunzing met als toevoeging dat hermelijn stedelijk gebied mijdt. De haas komt niet voor in stedelijk (bebouwd) gebied. De actualisatie van de provinciale verordening heeft geen invloed op de conclusies uit de quickscans.

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan voor het perceel Molenstraat 30A wordt ten aanzien van gebiedsbescherming het volgende geconcludeerd:

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 6 kilometer afstand (hemelsbreed). Vanwege deze afstand, de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de ligging binnen de bebouwde kom zijn indirecte effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, uitgesloten. Geadviseerd wordt AERIUS-berekeningen te maken om inzichtelijk te maken of sprake is van (tijdelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en).

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>3 kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Uit de quickscan voor het perceel Molenstraat 28-30 wordt ten aanzien van gebiedsbescherming het volgende geconcludeerd:

De geplande werkzaamheden vormen een lokale ingreep. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is minimaal 3 km. Bij de ingreep worden hooguit in beperkte mate brandstof aangedreven machines ingezet om de huizen te slopen. Hiervan is tijdelijke, zeer beperkte geluidsoverlast en een minimale stikstof-emissie te verwachten. Echter, gezien de afstand van de ingreep tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de aard van het tussengelegen gebied, de omvang en duur van de ingreep en de in het Leekstermeergebied aangewezen habitattypen en doelsoorten, worden geen nadelige effecten van deze ingreep op het genoemde Natura 2000-terrein Leekstermeergebied verwacht. Geen van de zaken waar de voor dit gebied aangewezen soorten gevoelig voor zijn, zullen naar verwachting in de praktijk werkelijk aan de orde zijn. Echter, gezien de ontwikkelingen rondom de stikstofdiscussie in Nederland is het aan te raden voorafgaand aan de uitvoer van de werkzaamheden middels een AERIUS-calculatie te bepalen of als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden sprake zal zijn van een verhoogde stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden.

De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNN bedraagt minimaal één kilometer. Er geldt geen externe werking voor het NNN in Groningen. Dit betekent dat van de

voorgenomen werkzaamheden geen effect op het nabijgelegen NNN worden verwacht. De plannen rondom de werkzaamheden zullen dus naar verwachting geen afbreuk doen aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Stikstof

Ten aanzien van stikstof is een AERIUS-berekening uitgevoerd omdat een toename in stikstofdepositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een AERIUS-berekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Voor dit plan is zekerheidshalve toch berekend wat voor effect de realisatie heeft op de stikstofdepositie. Om deze reden is voor zowel de aanleg-⁷ als de gebruiksfase⁸ een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van 28 woningen en 6,8 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de kruising Tolshuisstraat-Kruisweg-Noorderweg-Wendtsteinweg opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Conclusie

Vervolgonderzoek moet bepalen of er ook vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing op het perceel Molenstraat 28-30. Indien dit het geval is ontheffing van de provincie Groningen voor de sloop nodig en zullen passende mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Verder dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Het beste is om de werkzaamheden te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onder-

⁷ BuRO - Buro voor ruimtelijke ordening B.V., Aanlegfase 28 woningen, RvDvEKY9Zp3d, Amersfoort, 31 januari 2023

⁸ BuRO - Buro voor ruimtelijke ordening B.V., Gebruiksfase 28 woningen, RbuKnVz8BwQ7, Amersfoort, 31 januari 2023

zoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Om die reden is een archeologisch bureauonderzoek met een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld⁹. Tijdens het veldonderzoek is verwachtingsmodel getoetst.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een uitloper van een zandrug ligt in een van oorsprong pleistoceen dekzandgebied. Hier kunnen archeologische resten worden verwacht daterend vanaf de steentijd. Dergelijke resten kunnen afkomstig zijn van kampementen van jager-verzamelaars of van permanente nederzettingen van de latere boerengemeenschappen. In het plangebied en de directe omgeving zijn vooralsnog geen archeologische waarden bekend. Ter plaatse van de huidige school heeft in het begin van de 20e eeuw een boerderij gestaan. Het oostelijke en westelijk deel van het plangebied zijn onbebouwd gebleven.

Op basis van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied sterk is verstoord tot een diepte van 70 tot 120 centimeter onder het maaiveld. Deze verstoring reikte tot in het gele zand, de C-horizont. Alleen bij één van de boringen werd nog een restant van een B-horizont aangetroffen. Gezien de variatie van de maaiveldhoogtes zal er in het verleden met grond zijn geschoven in het plangebied. Hierdoor werd vermoedelijk de top van het oude dekzand al aangetast. In het intacte dekzand werden geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op mogelijke bewoning. Gezien de sterk vergraven bodem en de afwezigheid van archeologische indicatoren is de kans op intacte archeologische resten klein.

De bodem in het plangebied is sterk vergraven tot in het gele zand, de C-horizont. In de intacte lagen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Op basis van de resultaten van het inventariserend booronderzoek wordt de kans op intacte archeologische resten klein geacht. In de omgeving zijn ook geen archeologische waarden bekend. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet zinvol. Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Mocht er bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11 het bevoegd gezag de gemeente Westerkwartier.

⁹ De Steekproef, Marum, Molenstraat 30a, Een Archeologisch Bureau- en Inventariserend veldonderzoek, ISSN 1871-269X, Zuidhorn, 25 februari 2022

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2. Cultuurhistorie

Het voormalig schoolgebouw is één van de complexmatige uitbreidingslocaties rondom het centrum van Marum. Cultuurhistorisch gezien kent dit pand en het plangebied geen specifieke waarden. In het bouwplan zal de nieuwe bebouwing worden uitgevoerd in overeenstemming met de eisen die de gemeente stelt aan nieuwe bebouwing, zoals ook verwoord in paragraaf 3.3.3.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt een bestaand voormalig schoolgebouw en twee woningen gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Marum, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbestemmingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij de systematiek van de gemeente Westerkwartier. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale 'Bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 1969-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is de woonbestemming toegevoegd en ter plaatse van de nieuwe woningen is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De bestemming maatschappelijk van de verbeelding verwijderd. Naast de woonbestemming is ook de archeologische dubbelbestemming overgenomen waarmee eventueel aanwezig archeologisch aanwezige waarden worden beschermd.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevat één enkelbestemming 'Wonen'.

Wonen (artikel 3)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de geplande nieuwbouw mogelijk te maken. Met een bouwvak is aangegeven waar de woningen gepositioneerd mogen worden en daarnaast is geregeld waar en hoeveel aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Bijgebouwen zijn alleen toegestaan in de vorm van een gemeenschappelijk bijgebouw op gemeenschappelijke grond met een maximaal oppervlak van 50 m². Verder zijn binnen het bouwvlak ook inpandige bergingen en een hofhuys ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen toegestaan. Met aanduidingen is aangegeven dat er maximaal 28 woningen gerealiseerd mogen worden en welke bouw- en goothoogtes er gelden. Tot slot is ook met een aanduiding geregeld welk maximale bebouwingspercentage per bouwvlak er is toegestaan.

Binnen de bestemming wonen zijn daarnaast ook erfontsluitingswegen en paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

Waarde – Archeologie 6 (artikel 4)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 6' is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Er moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen (grondroerend) groter dan 5000 m².

Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 5)

In artikel 4 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, dakopbouwen en meetverschillen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In een bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen inzake afwijking van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning. Deze afwijkingen van de regels zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Deze zijn opgenomen in de algemene afwijkingsregels (artikel 8).

Overige regels (artikel 9)

In de overige regels is in artikel 9 is de verplichting om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen

Slotregel (artikel 11)

Tenslotte bevat het plan een slotregel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Met Knarrenhof® is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) zijn vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de inspanningen van enkele plaatselijke belangstellenden voor het concept/project Knarrenhof®. Zij hebben zich hard gemaakt voor een woningbouwproject in Marum waar seniorenhuisvesting en Nabuurschap centraal staat. Doel is dat een ieder zo lang mogelijk aan het maatschappelijk proces kan meedoen, zodat wordt voorkomen dat mensen in een isolement geraken en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. De initiatiefnemers hebben ingezet op de ontwikkeling van de betreffende locatie aan de Molenstraat en hebben Stichting Knarrenhof aangewezen als partij om de ontwikkeling verder tot uitvoering te brengen. Knarrenhof® heeft interesse getoond in de locatie en heeft samen met de gemeente een plan voor deze locatie gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en wordt een nieuwe woonvorm aan Marum toegevoegd.

De omwonenden zijn al in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen. Zo zijn iedere keer wanneer de belangstellenden bijeen kwamen voor het voornemen gelijktijdig ook de omwonenden per brief op de hoogte gebracht. Dit is gebeurd op 23 juni 2021 en 15 december 2021. Hier is het concept toegelicht, zijn de eerste schetsen getoond en is aangegeven wat voor type en aantal woningen bedacht zijn. Met de bewoners van Molenstraat 32, 37 en 39 heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden in oktober en september 2022, omdat nabij deze woningen een nieuwe inrit wordt gerealiseerd naar het plangebied. Dit gesprek heeft geleid tot enkele planaanpassingen die in de verdere planvorming worden uitgewerkt. Tot slot is het zo dat de gemeenschappelijke ruimte, het hofhuys, niet alleen een functie heeft voor de bewoners, maar ook deels beschikbaar kan worden gesteld voor de buurt als hier behoefte aan is.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een formeel informatiemoment voor omwonenden plaatsvinden die wordt georganiseerd door Stichting Knarrenhof in samenwerking met de gemeente Westerkwartier.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de

behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg verzonden aan het Waterschap Noorderzijlvest en aan de provincie Groningen. Zowel de provincie als het waterschap hebben in de vooroverlegreactie aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap wil wel graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking. Vooral hoe de uitgangspunten zichtbaar worden op een inrichtingstekening qua ruimtebeslag, afmetingen en hoogteligging. Ook omdat voor het uitvoeren van werkzaamheden aan oppervlaktewater nog een aanvraag voor watervergunning moet worden gedaan. Initiatiefnemer zal zorg dragen het waterschap in de verdere uitwerking wordt betrokken.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek Molenstraat 30A

Bijlage 4: Bodemonderzoek Molenstraat 28-30

Bijlage 5: Quicksan ecologie Molenstraat 30A

Bijlage 6: Quicksan ecologie Molenstraat 28-30

Bijlage 7: Stikstofonderzoek aanlegfase

Bijlage 8: Stikstofonderzoek gebruiksfase

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 6	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 10	Overgangsrecht	18
Artikel 11	Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)" met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-OW01 van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat door een scheidingsmuur is begrensd met het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel met inbegrip van inspringingen;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw, maar daarmee niet in directe verbinding staat;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
detailhandel:

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van prostitutie, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in:

a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:

het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

b. publieksgerichte dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

1.22 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.23 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hofhuys:

een plaats ingericht op ontmoeting van de bewoners onderling van de hof en bovendien met gelijkgestemden uit de directe omgeving van de hof. Het hofhuys dient voor alle bewoners zowel sociaal als fysiek laagdrempelig toegankelijk te zijn. Beperkte commerciële activiteiten zijn toegestaan mits deze passen binnen de maatschappelijke functie van het hofhuys in de wijk en deze geen inbreuk maken op de hoofdfunctie van het hofhuys;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.27 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi overheids)instellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.28 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.29 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.30 zakelijke en persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artspraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan ondergeschikte detailhandel;

1.31 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals duikers, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.32 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.33 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.34 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.35 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 uitbouw:

een gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat een uitbreiding van een ruimte in dat gebouw vormt;

1.37 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.38 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;

1.39 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.40 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.41 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de afstand tot de perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- c. een hofhuys;
- d. inpandige bergingen en hobbyruimten:
met de daarbij behorende:
- e. erven;
- f. wegen, straten en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd
- b. als hoofdgebouw dienen uitsluitend woningen, met daaraan ondergeschikt één hofhuys en inpandige bergingen te worden gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' en '**maximum bouwhoogte (m)**' is aangegeven;
- e. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' is aangegeven.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak;
- b. in de vorm van een gemeenschappelijke overkapping op gemeenschappelijke grond, met dien verstande dat;
 - 1. het oppervlak maximaal 50 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,80 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (lage) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' prevaleert.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m²

- a. Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch (voor)onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
- b. het vereiste archeologische (voor)onderzoek in 4.2.1, onder a, is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet groter dan 5.000 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van een bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Er wordt niet afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in 4.2.1, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- of kroonlijsten en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

6.2 Dakopbouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van een bouwwerk, worden dakopbouwen als ondergeschikte bouwonderdelen aangemerkt, mits de bouwhoogte van een bouwwerk met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

6.3 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden als detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden als dienstverlening;
- g. het gebruik van de gronden als bed & breakfast;
- h. het gebruik van gronden als kantoor.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op reclamemasten;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, wordt geplaatst met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m;
- c. de bestemmingsregels in die zin databri's, kunstwerken, vlaggenmasten, en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van windmolens, worden geplaatst.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

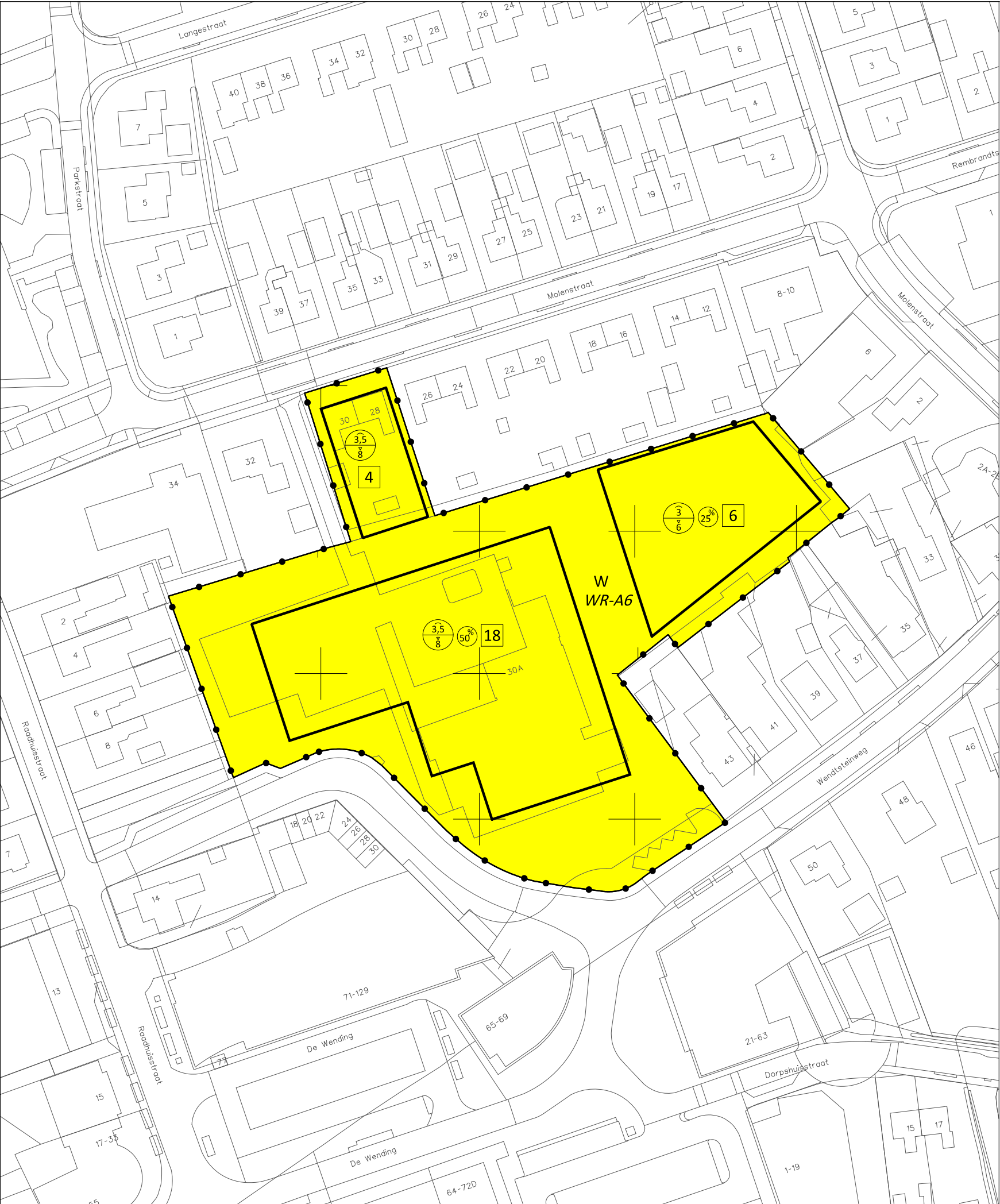
10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind,
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels Bestemmingsplan "Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)".

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

W Wonen

WR-A6 Waarde - Archeologie 6

Aanduidingen

bouwvlak

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum bebouwingspercentage (%)

maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Westerkwartier
Bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1969-01

tekeningnummer: 1969-01-P01

IDN: NL.IMRO.1969.BPMA22INBR1-OW01

datum: 31 januari 2023

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3