Datum 5 maart 2025
Project Dorpswoonplan Marum
Onderwerp Reactienota

Reactienota Dorpswoonplan
MARUM

Inleiding

Op 26 september is tijdens een informatieavond het woonplan voor Marum gepresenteerd. Reacties op het concept woonplan konden tot en met 25 oktober 2024 schriftelijk ingediend worden bij de gemeente. Er zijn in totaal negen reacties binnengekomen, waarvan een aantal reacties door meerdere mensen is ondertekend. De reacties worden hierna samengevat, beoordeeld en er wordt aangegeven of er aanleiding is om het plan aan te passen.

Algemene reacties

Er is een aantal algemene reacties ingediend:

1. Eigenaren van gronden die zijn opgenomen als potentiële woningbouwlocaties maken zich zorgen over de toekomst van hun eigendommen. Er wordt gevraagd of de gemeente onteigening inzet.
2. Er wordt aandacht gevraagd voor historisch gegroeide rechten, waaronder het recht van overpad.
3. Aangegeven is dat een ecologisch en cultuurhistorisch hoofdstuk in het rapport ontbreekt. Gevraagd wordt hoe deze waarden scoren in het woonplan.
4. Gevraagd wordt of de indieners van een reactie geïnformeerd worden over het definitieve woonplan en of daarop ook (nog) gereageerd kan worden. Daarnaast wordt gevraagd of er nog een 3e informatieavond wordt georganiseerd.

Reactie gemeente

1. Wij begrijpen dat eigenaren van gronden die zijn aangewezen als potentiële woningbouwlocatie zich zorgen maken over de toekomst van hun eigendommen. Eigendom is een belangrijk recht. Met de woonplannen zetten wij in op een participatieproces waarbij wij samen met de inwoners van een dorp kijken naar geschikte woningbouwlocaties. We gebruiken dit proces om een goed en algemeen beeld te krijgen van potentiële ontwikkellocaties. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Dit vervolgtraject kent een eigen participatieproces. Wij benadrukken dat het aanwijzen van een locatie als potentiële woningbouwlocatie slechts een eerste stap is. Deze locaties hebben nu nog geen juridische status en er zijn redenen denkbaar die de ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan.
   In onze nota Grondbeleid is opgenomen dat gedwongen eigendomsontneming voor eigenaren en andere belanghebbenden een zeer ingrijpend instrument is. Daarom zien wij het onteigenen echt als een laatste middel. Het proces wordt voorafgegaan door pogingen tot vrijwillige verkoop. Wij zetten onteigening alleen in gang als alle andere middelen niet tot een wenselijk resultaat hebben geleid en het verkrijgen van eigendom dringend noodzakelijk is ten behoeve van een project. Voor de realisatie van de woningbouwopgave in Marum zien wij op dit moment geen noodzaak tot onteigening.
2. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek gedaan. In dit onderzoek wordt onder meer nagegaan of er privaatrechtelijke belemmeringen (bijv. recht van overpad) zijn die de ontwikkeling van een locatie in de weg staan.

3. Cultuurhistorie en landschap is een onderdeel in het woonplan. Onze vakspecialisten hebben hierover meegedacht tijdens werksessies en ook de inwoners tijdens de dorpsavonden. Daarnaast is cultuurhistorie één van de aspecten in de planologische analyse. Voor een groot aantal locaties geldt dat waardevolle cultuurhistorische elementen, namelijk houtsingels, de locaties doorkruizen. Bij een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek wordt dit aspect meegenomen. In een vervolgfase worden locaties nader verkend op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, grondeigendom, flora & fauna en verkeer en ontsluiting.
4. De indieners van een reactie worden geïnformeerd over het definitieve woonplan en de reactienota. Als het woonplan is vastgesteld, eindigt het participatieproces. Er wordt geen derde informatieavond georganiseerd. Participatie is opnieuw mogelijk in het proces voor een woningbouwontwikkeling. Wij verplichten initiatiefnemers om de omwonenden van een locatie actief te betrekken in de planvorming.

Reacties over het proces

Over het proces zijn meerdere reacties ingediend. Uit de reacties halen we de volgende twee punten:

1. Tijdens de dorpsavonden is te veel vanuit eigen belang gesproken.
2. Het proces is onzorgvuldig verlopen en niet representatief voor een goede planontwikkeling.
    a. Vanwege het beperkt aanschrijven van omwonenden.
    b. Bij de dorpsavond was geen goede vertegenwoordiging vanuit het dorp aanwezig, mede vanwege de invloed die de gemeente heeft uitgeoefend door het uitnodigingen van een beperkte aantal inwoners per post.
    c. Van de aangestipte locaties zijn de eigenaren aangeschreven en uitgenodigd voor de dorpsavonden. De dorpsavonden werden voornamelijk bezocht door belanghebbenden die hun gronden graag wilden verkopen of ontwikkelen, of juist niet.

Reactie gemeente

1. Het is goed mogelijk dat sommige deelnemers aan de dorpsavonden vanuit een persoonlijk belang hebben gesproken. Wij hebben echter een breed scala aan meningen verzameld en deze zorgvuldig afgewogen bij het opstellen van het woonplan. De afweging in onze besluitvorming maken wij in het algemeen belang.
2. Wij zijn van mening dat het proces zorgvuldig is opgezet en uitgevoerd. Er is ingezet op participatie via een enquête en dorpsavonden. De communicatie hierover heeft via alle reguliere kanalen plaatsgevonden, waaronder de gemeentelijke website, sociaal media en de lokale krant. Op deze wijze proberen wij een brede groep inwoners te bereiken en te betrekken bij het proces. De grondeigenaren van potentiële locaties zijn persoonlijk uitgenodigd voor de dorpsavonden. Ook de woningcorporatie Wold & Waard en de huurdersorganisatie zijn actief uitgenodigd. Er is aan inwoners de mogelijkheid gegeven om te reageren op de plannen. Met deze reactienota wordt hier ook aandacht aan besteed. Er is ruim de gelegenheid gegeven om mee te denken en input te leveren op de plannen. We gaan er daarom ook van uit dat hiermee een goede weerspiegeling van de input uit het dorp tot stand is gekomen. Het participatieproces heeft ons veel informatie opgeleverd. Deze informatie is van grote waarde bij het afwegen en beoordelen van mogelijke locaties voor woningbouw. Het participatieproces geeft ons een goed beeld van potentiële ontwikkellocaties en het draagvlak in het dorp. Het proces is volgens ons transparant en voor alle inwoners hetzelfde. De resultaten zijn op onze website gedeeld en opgenomen in het woonplan. Wij nodigen niet alle inwoners in een dorp persoonlijk uit voor de dorpsavonden. Dit betekent volgens ons niet dat het participatieproces onzorgvuldig is vormgegeven.

Locaties algemeen

Er zijn verschillende reacties over de locaties in het woonplan binnengekomen. Wij benoemen eerst een aantal algemene opmerkingen. Daarna gaan wij in op de reacties per locatie. Het volgende is opgemerkt:

1. De gemeente moet inzetten op grotere uitbreidingslocaties in plaats van kleinere inbreidingslocaties.
2. Gevraagd wordt waarom niet alle aangestipte locaties en alternatieve locaties, benoemd op de eerste avond, in het rapport zijn behandeld. Vervolgens wordt gevraagd op basis waarvan keuzes zijn gemaakt.

3. Er ontbreekt een hoofdstuk waarin de beoordeling van locaties met plus- en mintekens wordt uitgelegd.
4. Gevraagd wordt waarom de locatie, waar zich nu een zonnepark bevind niet is meegenomen in het dorpswoonplan.

Reactie gemeente

1. Inbreidingslocaties, waarbij binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd, hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied. Dit draagt bij aan het behoud van open ruimte en voorkomt versnippering van het landschap. Het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding sluit bovendien aan bij de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De huidige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft weliswaar aangekondigd de ladder te willen schrappen, maar het blijft een gedegen leidraad voor een goede ruimtelijke ordening. Wij zetten daarom als eerste in op inbreidingslocaties. Als binnen het stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden zijn om aan de woningbehoefte te voldoen, wordt pas gekeken naar uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied. Dit proces waarborgt een duurzame en verantwoorde aanpak van stedelijke ontwikkelingen.
2. De uitkomst van de enquête (de stippen) is een eerste bouwsteen voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw. De verkenning naar locaties is aangevuld met expertise van onze vakspecialisten. Vervolgens hebben de inwoners uit het dorp input geleverd tijdens de eerste dorpsavond. Het woonplan is gebaseerd op meerdere bouwstenen waaronder, de enquête, bestaande onderzoeken, rapporten, visies, expertise van vakspecialisten en dorpsbijeenkomsten. De uitkomsten van de eerste dorpsavond zijn beschikbaar via onze website. Er zijn foto's van de kaarten gemaakt met daarop de aantekeningen van de avond. Ook is er een analyse beschikbaar die de resultaten samenvat. De resultaten en belangrijkste overwegingen zijn verwerkt in het woonplan.
3. De plussen en minnen in de afweging is een samenvatting van de uitkomst van het proces. De scores en kleuren zijn indicatief. Het is een inschatting op basis van de informatie die wij hebben opgehaald. De scores uit de kolom 'Input gemeente' zijn toegekend tijdens een werksessie met onze vakspecialisten. De belangrijkste overwegingen zijn opgenomen in het woonplan. Tijdens de tweede dorpsavond is ruimte geboden om vragen te stellen over de beoordelingen. Het is nog steeds mogelijk om vragen te stellen over onduidelijkheden via woonplannenperdorp@westerkwartier.nl.
4. Het woonplan richt zich op woonbehoefte tot 2030 en geeft tevens een doorkijk richting 2040. De locatie waarop het zonnepark is geprojecteerd, is op dit moment niet nodig om te voorzien in de woningbehoefte van Marum. Er zijn voldoende alternatieve locaties die wij eerst willen verkennen. Als in de toekomst een woningbehoefte ontstaan die niet op de voorgestelde locaties gerealiseerd kan worden, biedt een gebied nabij M6 eventueel kansen. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 5 van het woonplan. Mogelijk komt dan de locatie van het zonnepark in beeld.

Locaties specifiek

Locatie M3

Indieners vinden de locatie ongeschikt voor woningbouw omdat:
1. de locatie zowel cultuurhistorische als archeologische waarde heeft en een essentieel onderdeel is van de identiteit van Marum;
2. de paardenweide in de huidige vorm veel betekenis en waarde voor het dorp heeft;
3. de locatie de bestemming Agrarische cultuurgrond heeft en de regels in het omgevingsplan bepalen dat er niet gebouwd mag worden;
4. buizerds, steenmarters en grauwe ganzen de weide zien als broed- en leefgebied;
5. de weide werkt als waterafvoer en de buurt beschermt tegen wateroverlast, woningbouw kan zorgen voor wateroverlast voor de omgeving;
6. de verkeersveiligheid niet gewaarborgd kan worden tijdens de bouwperiode;
7. woningbouw op de locatie zorgt voor verkeersoverlast;
8. woningbouw zorgt voor waardevermindering van de omliggende woningen;
9. de oppervlakte van de locatie beperkt is en daardoor te weinig bijdraagt aan de woningnood die er nu is;
10. woningbouw op de locatie ten koste gaat van de leefbaarheid/het dorpsgezicht;

11. het voor de leefbaarheid van het dorp noodzakelijk is om groene stroken te behouden;
12. woningbouw niet mogelijk is zonder de historische waarden van de locatie aan te tasten.

Indiener vindt de locatie ongeschikt voor woningbouw, maar geeft een aantal uitgangspunten mee voor het geval woningbouw toch wordt toegestaan op de locatie:

- Plan slechts een rij woningen (5 of 6) aan de Alberdaweg, zodat een groot gedeelte van M3 niet gebruikt wordt. Hierdoor blijven de historische waarden behouden en is de impact gering.
- Houdt dezelfde voorwaarden aan als bij Alberdaheerd II voor erfafscheidingen (groen).
- Behoud dezelfde ruimte als bij Alberdaheerd I/II met het schelpenpad (10-15 meter).
- Houtsingels mogen niet aangetast worden en dienen behouden te blijven.

M3 Reactie gemeente

Bij de totstandkoming van het concept van het woonplan hebben wij te weinig aandacht besteed aan eerdere besluitvorming over deze locatie. In 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Marum Dorp 2015 vastgesteld. In aansluiting op het bestemmingsplan Alberdaheerd 2008 heeft de raad besloten dat de locatie M3 zijn open karakter hoort te behouden. Dit besluit heeft de raad destijds zorgvuldig genomen en daarbij alle relevante aspecten meegewogen. De Raad van State oordeelde in hoger beroep over ons besluit. De Raad van State heeft ingestemd met onze keuze om het perceel onbebouwd te laten en geen woonbestemming toe te kennen. Het onbebouwde karakter van het perceel draagt bij aan de afwisseling tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw en past daarmee binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Alberdaheerd. Het perceel is omzoomd door singelbeplanting en is gelegen nabij een cultuurhistorisch pad. Door onze eerdere besluitvorming en de waarde van dit onbebouwde gebied passen wij het woonplan voor de locatie M3 aan. Deze aanpassing betekent dat wij eerst weinig kans zien voor woningbouw op deze locatie.

Locatie M4:

1. Gevraagd wordt of de gemeente beide kanten van de Lindsterlaan in overweging neemt als potentiële woningbouwlocatie. In het gebied zijn woningen, boerderijen en is een tuincentrum gelegen. Gevraagd wordt of deze percelen opgenomen worden in mogelijke bouwplannen.
2. Aangegeven wordt dat de informatie over M4 niet klopt. Er zijn geen MTB routes of wandelpaden op deze locatie aanwezig en de natuurwaarde is volgens indiener beperkt.
3. De eigenaren van gronden aan de oostzijde van de Lindsterlaan willen graag bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente en de ontwikkelopties van hun deel van M4 verkennen. Ze zijn bereidt te investeren in een gebiedsvisie en nemen adviseurs en stakeholders mee in het visievormingstraject.

M4 Reactie gemeente

1. De locatie is in het woonplan indicatief ingetekend. Op basis van de planologische analyse lijkt de gehele M4 locatie geschikt voor woningbouw. Er zijn wel duidelijke aandachtspunten (onder meer bodemverontreiniging en milieuzonering). Het uitgangspunt voor een ontwikkeling is dat bedrijven in de omgeving niet belemmerd mogen worden. De locatie hoeft niet per definitie als geheel ontwikkelt te worden. Het is ook denkbaar dat een deel van de locatie ontwikkeld wordt of dat een gefaseerde ontwikkeling plaatsvindt. De eventuele invulling van de locatie staat nog niet vast. In een vervolgtraject vindt onderzoek en planvorming plaats.
2. Bij de ontwikkeling van een locatie moet rekening gehouden worden met bestaande functies en de aanwezige kwaliteiten. Met een locatiestudie in een vervolgtraject wordt dit beter in beeld gebracht.
3. Wij hebben marktpartijen/grondeigenaren nodig om invulling te geven aan onze woningbouwopgave. Van de potentiële uitbreidingslocaties in Marum lijkt M6 op basis van de planologische analyse het meest geschikt. M4 en M10 volgen daarna met duidelijke aandachtspunten. Met de bestaande plannen, de binnendorpse locaties en de potentiële uitbreidingslocatie M6 kan in de geraamde woonbehoefte in het woonplan worden voorzien. Hierin zitten enkele onzekerheden, zoals het mogelijk hoger uitvallen van de woonbehoefte. Wij moeten de woonbehoefte daarom goed blijven monitoren en tijdig aanvullende mogelijkheden verkennen als dit nodig blijkt. In 2024 is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. De nieuwe huishoudensprognoses laten een grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognoses werd aangenomen. Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen. Om voor de korte en lange termijn voldoende planruimte te hebben in Marum, kan locatie M4 alvast actief verkend worden. Bij deze verkenning zijn in elk geval de volgden aandachtpunten in het woonplan van belang: archeologie, bodem, milieuzonering en geur, verkeer en ontsluiting en cultuurhistorie.

Locatie M6:

Indieners vinden de locatie ongeschikt voor woningbouw omdat:
- het een leefgebied voor weidevogels is;
- er houtsingels aanwezig zijn;
- het in privaatrechtelijk eigendom is;
- het een agrarische bestemming heeft.

M6 Reactie gemeente

De aspecten die indieners noemen, zijn onderdeel van de planologische analyse in het woonplan. Op basis van deze analyse lijkt een woningbouwontwikkeling op locatie M6 haalbaar. De houtsingels zijn hierbij een aandachtspunt. De locatie moet in een vervolgfase nader verkend worden op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, grondeigendom, flora & fauna en verkeer en ontsluiting. Zo ontstaat een beeld of een locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw. De eigendomssituatie is vooral van belang voor het vervolg van een woningbouwontwikkeling. Het is daarom in beperkte mate een onderdeel van de afweging die in het woonplan is gemaakt. Het woonplan is een startpunt voor locatiestudies en haalbaarheidsonderzoeken en kan de basis zijn voor een gesprek met de grondeigenaar. Bij een woningbouwontwikkeling moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om de agrarische functie van de locatie te wijzigen.

Locatie M7

Er wordt gevraagd waarom de locatie M7 een dubbele min scoort van de gemeente als het onduidelijk is wat M7 is. Indieners zijn van mening dat M7 juist veel potentie heeft.

M7 Reactie gemeente

De locatie M7 is tijdens het proces niet heel duidelijk naar voren gekomen. Er zijn meerdere locaties ter sprake gekomen als potentiële transformatielocaties. Het voormalige politiebureau is daar het meest relevante c.q. concrete voorbeeld van. Deze locatie is afgevallen, zoals in het woonplan is beschreven.

Locatie M10

1. Indieners geven aan dat een extra uitbreiding van 100 woningen in een stukje kenmerkend landschap qua ruimtelijke ordening totaal ongepast en niet wenselijk is. Daarnaast geven indieners aan dat het rapport inconsistent is. In het rapport wordt genoemd dat M10 potentieel geschikt is voor een uitbreiding van 100 woningen terwijl ook in het rapport staat dat M10 alleen geschikt is voor kleinere ontwikkelingen.
2. Indieners zijn van mening dat het plusje bij ‘Input dorp’, gebaseerd op de input van stipjes en de dorpsavonden, niet representatief is.

M10 Reactie gemeente

1. Het klopt dat in het woonplan op meerdere manieren gesproken wordt over de locaties. De locaties zijn beoordeeld op grootte en er is gekeken naar laadvermogen. Hierbij is geconstateerd dat locatie M10 potentieel groot genoeg is om 100 woningen te realiseren als er geen belemmeringen zijn en de gehele locatie bebouwd wordt. Dit getal is alleen gebruikt om een gevoel te krijgen bij het aantal benodigde locaties om in de woningbehoefte van Marum te voorzien. Bij een ontwikkeling op een locatie moet uitvoeriger gekeken worden naar diverse aspecten, waaronder bijvoorbeeld landschappelijke aspecten. In dit geval zorgen landschappelijke aspecten er onder meer voor dat alleen een minder intensieve invulling van de locatie realistisch is. Dit staat beschreven in hoofdstuk 5 van het woonplan. Op basis van de planologische analyse in het woonplan is de locatie geschikt met duidelijke aandachtspunten. Door deze aandachtspunten heeft de locatie de kleur geel in het woonplan en wordt het achter de hand gehouden. Er zijn op dit moment betere locaties om eerst te onderzoeken en verder te verkennen. Als bij een nadere verkenning van de groene locaties (actief verkennen) blijkt dat deze niet haalbaar of realiseerbaar zijn, kunnen de gele locaties (achter de hand houden) worden verkend.

2. Het woonplan is tot stand gekomen door middel van een participatieproces. Wij hebben diverse communicatiemiddelen ingezet om inwoners te informeren en in het proces te betrekken. Tijdens de dorpsavonden hebben wij de input verzameld van de aanwezige inwoners en belanghebbenden. Het doel was om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden en het draagvlak in het dorp. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. In hoofdstuk 4 beschrijven wij dat de inwoners niet eensgezinds zijn over deze locatie. De locatie krijgt daarom één plusje en niet twee.

Conclusie gemeente

Wij waarderen de ingediende reacties en hebben deze beoordeeld. De reacties zijn voor ons een reden om het woonplan aan te passen. Deze aanpassing betekent dat de locatie M3 de kleur rood krijgt in het woonplan. Wij zien eerst weinig kans voor woningbouw op deze locatie. De locatie M4 krijgt de kleur groen in het woonplan. Deze locatie kan alvast actief verkend worden op de mogelijkheden voor woningbouw. Naast de aanpassing van de kleuraanduiding van de locaties M3 en M4 hebben wij de bestaande plannen in hoofdstuk 2.3 geactualiseerd.

De afwegingen met betrekking tot de locaties zijn zorgvuldig gemaakt en onderbouwd met inbreng van vakspecialisten, inwoners van het dorp en belanghebbenden. Met dit proces hebben wij een goed en algemeen beeld gekregen van de potentiële ontwikkellocaties in Marum. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen juridische status en zijn er redenen denkbaar die ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan. Dat is een vraagstuk dat volgt op dit woonplan. In een vervolgfase worden de locaties nader verkend op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, grondeigendom, flora & fauna en verkeer en ontsluiting. Zo ontstaat een beeld of een locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Aan de hand van deze analyse hebben de groene locaties een streepje voor om als eerste actief te verkennen.