

Aan:

de raad van de gemeente Westerkwartier
Postbus 100
9350 AC LEEK

GEM. WESTERKWARTIER	
Reg. Nr.	
TEAM	
Ingekomen	17 MAART 2023
KOPIE	

ONTVANGEN

17 MRT 2023

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof)

Marum: 16 maart 2023

Geachte raad,

Vanaf 7 februari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het bestemmingsplan Molenstraat 30A te Marum (Knarrenhof) met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze zienswijze betreft die van de aangrenzende bewoners van de Molenstraat en Raadhuisstraat. Onze bezwaren richten zich met name op de gevolgen van de voorgestelde ruimtelijke inrichting en uitvoering van het plangebied alsmede op de voorgestelde verkeerssituatie rondom/in de Molenstraat.

1. Voorgestelde ruimtelijke inrichting en uitvoering van het plangebied

a. Water

Uitgangspunten (zo is aangegeven in de plantoelichting) bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen in het plangebied zijn: vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater. Het hemelwater zal worden geborgen in het plangebied. Hiervoor worden de bestaande grenssloten, de vijver nabij de Wendtsteinweg en een te graven Wadi achter de huidige bibliotheek gebruikt. De bestaande sloten en bijbehorende duikers blijven behouden. Op basis van een vuistregel moet er 90 m² aan extra wateroppervlak worden gerealiseerd. Dit moet gerealiseerd worden door de bodem van de grenssloten te verbreden en het maken van flauwere taluds. Daarvoor zou bij de verkaveling van het terrein (zie de laatst ons bekende verkavelingstekening d.d. 01-02-23) al ruimte gereserveerd zijn. In de praktijk blijkt dat dit alleen mogelijk is door het ruimen van bomen en onderbeplanting. Dit lijkt ook nodig voor het toekomstig onderhoud van de sloten.

Verder spreekt men over “flinke” hoogteverschillen in het plangebied. Dit is eufemistisch gesteld: volgens de hoogtekaart is er een peilverschil tussen het hoogst gelegen zuidelijk deel van het plangebied en die van het noordelijk deel van tenminste 1.30 m. Hierbij is nog niet gerekend met de lager gelegen erven van de aangrenzende woningen! Het huidige waterpeil heeft thans in de vijver aan de zuidzijde al de gewenste hoogte. Gelet op de hoogteligging en situering in het plangebied van deze vijver zal deze weinig water kunnen bergen. Om wateroverlast te voorkomen bij hevige regenval, zo waarschuwt men in de plantoelichting, moet het terrein in het plangebied zo veel als mogelijk één niveau krijgen om wateroverlast bij de nieuw te bouwen woningen te voorkomen. Men gaat daarbij steeds uit hoe

waterproblemen bij de nieuw te bouwen woningen kan worden voorkomen door een voldoende hoge aanleg van de vloerpeilen van de nieuwe woningen. Er wordt met geen woord gesproken over de consequenties voor de kelders en kruipruimten van de omliggende woonbebouwing.

Wij stellen voor het huidige peil van het maaiveld in het plangebied te handhaven waardoor deze nagenoeg blijft aansluiten op het peil van het maaiveld van de achtererven van de aangrenzende woningen. Daarbij stellen wij voor maatregelen te treffen waardoor de huidige grondwaterpeilen op deze erven niet verhoogd worden en deze erven niet een deel worden van de tijdelijke berging bij hevige regenval. De hemelwaterzorgplicht en de zorgplicht voor het voorkomen/beperken van grondwateroverlast is vastgelegd in de Waterwet. Dus afwentelen en daarmee verergering van de huidige hemel- en grondwatersituatie is niet toegestaan. In het watertakenplan is opgenomen, dat bij ontwikkeling en projecten het grondwater standaard wordt meegenomen in een onderzoek. Voorzover wij kunnen nagaan is dat hier niet het geval geweest.

Opvallend is dat in de Digitale Watertoets onder 17 wordt vastgesteld dat er rondom het plangebied géén sprake is van (grond)wateroverlast. Er is geen navraag gedaan bij de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen. Dit terwijl bij hevige regenval er wel degelijk wateroverlast is in kelders/kruipruimten. Dit baart zorgen voor de toekomst bij deze eenzijdige benadering van het te verwachten waterprobleem.

Ook opvallend is dat er genoemd wordt dat er geen oppervlaktewater gegraven wordt. Dit gaat voorbij aan een te graven Wadi en verruimen van de grenssloten.

2. Voorgestelde verkeerssituatie rondom en in de Molenstraat

a. Situatie rondom de toegangsweg naar het nieuwe woongebied vanuit de Molenstraat

Door het wijzigen van de aanwezige inrit naar een gelijkwaardige T-aansluiting verdwijnen er ter plaatse drie parkeerplaatsen op de rijbaan van de Molenstraat. Wettelijk is vastgelegd dat bij een gelijkwaardige T-aansluiting binnen een afstand van 5 meter vanaf de aansluiting niet geparkeerd mag worden op de rijbaan. Bij een onder meer met inritblokken aangelegde inrit geldt dit niet voor de overkant van de rijbaan, indien de doorstroming van het verkeer hierdoor niet belemmerd wordt. Dit laatste is bij deze straat van 5.10 meter niet het geval. Voorgesteld wordt de toegangsweg als inrit aan te sluiten op de Molenstraat. Wat betreft de huidige verkeerssituatie in de gehele Molenstraat wordt hierna (zie onder b) teruggekomen.

Op het inrichtingsplan van 01-02-23 (bijlage 1) staan vier parkeerplaatsen ingetekend ter plaatse van de aansluiting van de Molenstraat op de ontworpen toegangsweg naar het plangebied. Deze parkeerplaatsen behoren bij het vereiste aantal aan te leggen parkeerplaatsen (36) voor de bewoners van de nieuwe woningen. De vertegenwoordiger van de Stichting Knarrenhof Nederland geeft aan dat ze ook bedoeld zijn voor de bewoners van de vier nieuwe, aangrenzende woningen. Om deze te kunnen realiseren moet ter plaatse het

trottoir worden verlegd om een vrije doorgang van de voetgangers te realiseren. Dit gaat ten koste van de rijbaan van de Molenstraat die daar ter plaatse moet worden ingesnoerd. Op bijgaande tekening (bijlage 2) is dit nader uitgewerkt. Door deze ingreep verdwijnen er nog tenminste twee parkeerplaatsen op de rijbaan. Nog ingrijpender is dat het uitrijden vanuit de inritten bij de woningen Molenstraat 35, 37 en 39 zwaar wordt bemoeilijkt. Daarnaast is dit een slechte verkeerstechnische oplossing. De voetgangers kunnen, zeker als het donker is, in een gevaarlijke situatie komen. De voorgestelde situering van deze vier parkeerplaatsen is voor de bewoners van de genoemde woningen onaanvaardbaar. Terzijde merken wij op dat deze parkeerplaatsen te klein zijn voor auto's langer dan 5 meter. Voorgesteld wordt deze vier parkeerplaatsen te verplaatsen naar een locatie binnen het nieuwe woongebied. Een vertegenwoordiger van de Stichting Knarrenhof Nederland heeft aangegeven zich hiervoor te willen inspannen.

De toegangsweg naar het nieuwe woongebied staat geprojecteerd direct naast de aanwezige beukenhaag, die als afscheiding aanwezig is met de woning Molenstraat 32. Door de gevoeligheid van de beuk voor droogte wordt voorgesteld dat binnen tenminste 1 meter van de haag geen cunet wordt gegraven en (dichte) bestrating wordt aangebracht. Deze ruimte zal ook nodig zijn om sneeuw te bergen in voorkomende gevallen.

b. Verkeerssituatie in de Molenstraat

In de plantoelichting wordt gesteld dat maatschappelijke voorzieningen (de voormalige CBS De Bron) over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan woningen. Men gaat er bij de berekening van de verkeersdruk van de voormalige school van uit dat de kinderen die met de auto gebracht en gehaald werden via de ingang bij de Molenstraat plaatsvond. Dit is feitelijk onjuist. Mede door aanwijzing van de schoolleiding werden deze kinderen via de voetgangerstoegang aan de kant van De Wending naar de school geleid. Voor de auto's van de brengende en halende ouders was daar vlakbij ruime parkeergelegenheid in het winkelcentrum. Dit was geregeld om het fietsende en autoverkeer te scheiden. Dit gegeven en het feit dat het schoolverkeer vijf dagen in de week plaatsvindt gedurende tweemaal een kwartier en op tijden dat de Molenstraat niet nagenoeg volstaat met geparkeerde auto's is het verbazingwekkend dat men op basis van kengetallen vaststelt dat er ten opzichte van de voormalige school sprake is van een afname van verkeersbewegingen in de Molenstraat als gevolg van het ontsluiten van een nieuw woongebied van 28 woningen. Men stelt in de plantoelichting dat deze ontsluiting naar het nieuwe woongebied "in principe alleen gebruikt gaat worden door bestemmingsverkeer". Dit is nogal prematuur gesteld als men de toekomstige kortste en snelste route bekijkt van verkeer vanuit de Molenstraat en het daarachter gelegen gebied richting winkelcentrum. Alleen al de kortere route en het kleiner aantal conflictpunten zal aanleiding zijn de nieuwe verbinding, de weg door het Knarrenhof te gebruiken.

In de plantoelichting wordt, behalve het hiervoor gestelde, met geen woord gerept over het huidige rijdend en stilstaand verkeer in de Molenstraat. Blijkbaar gaat men er van uit dat het verkeer hier bestaat uit bestemmingsverkeer. De (misleidende) foto behorende bij 2.2. van de plantoelichting geeft hier ook wel aanleiding toe, als niet verder gekeken wordt.

De Molenstraat is een buurtverzamelstraat. Het autoverkeer van en naar het woongebied ten westen van het voormalige gemeentehuis (globaal begrensd door de Molenstraat, Thorbeckestraat en Nachtegaalstraat) richting A7 en Leek maakt gebruik van dit deel van de Molenstraat. Niet alleen moet er rekening worden gehouden met dit rijdende verkeer, maar 's avonds en in de weekenden wordt nagenoeg de helft van de rijbaan gebruikt voor het parkeren van auto's van aanwonenden.

Het is ons bekend dat in de nabije toekomst ook de acht woningen van Wold en Waard in de Molenstraat vervangen worden. In onze eerste contact met Wold en Waard is er niet hoopvol gereageerd om bij deze renovatie ook grond voor openbare bestemming te reserveren/af te staan. Men wijst hier naar de gemeente. In de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 staat dat vervangen van woningen een middel is om de omgeving een nieuwe toekomst te geven. De bewoners van de Molenstraat hopen dat de Gemeente Westerkwartier en Wold en Waard gezamenlijk met de bewoners naar het herinrichten van de Molenstraat gaan streven om deze meer geschikt te maken voor de toekomst.

Wij verzoeken uw raad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de door ons aangedragen bezwaren/ voorstellen.

Met vriendelijke groet,



Correspondentieadres: [REDACTED], [REDACTED]