

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK  
BESTEMMINGSPLAN MARUM  
ALBERDAHEERD II**



**Reactienota Overleg en Inspraak  
Bestemmingsplan Marum Alberdaheerd II**

**Code 20170068 / 11-09-18**



**GEMEENTE MARUM 20170068 / 11-09-18**  
**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK**  
**BESTEMMINGSPLAN ALBERDAHEERD II**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| <b>1. INLEIDING</b>              | <b>1</b> |
| <b>2. OVERLEG</b>                | <b>2</b> |
| 2. 1. Provincie Groningen        | 2        |
| 2. 2. Waterschap Noorderzijlvest | 3        |
| 2. 3. Veiligheidsregio Groningen | 3        |
| 2. 4. Omgevingsdienst Groningen  | 4        |
| <b>3. INSPRAAK</b>               | <b>5</b> |
| 3. 1. Inspraakreactie 1          | 5        |
| 3. 2. Inspraakreactie 2          | 5        |
| 3. 3. Inspraakreactie 3          | 6        |
| 3. 4. Inspraakreactie 4          | 7        |
| 3. 5. Inspraakreactie 5          | 12       |



## 1. INLEIDING

### Achtergrond

Binnen de kern Marum zijn op dit moment drie uitbreidingsplannen voor woningbouw. Op de locaties Alberdaheerd I en De Holten III zijn geen kavels meer beschikbaar. Voor de locatie Marum-West is de verwachting dat ook daar dit jaar alle bouwkvavels zullen zijn verkocht. Om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de vraag naar bouwkvavels, is het nodig om hiervoor extra grootschalige locaties aan te wijzen.

Een van deze locaties is gelegen aan de zuidoostkant van de kern Marum, te weten als Alberdaheerd. Dit gebied is in de gemeentelijke structuurvisie al aangemerkt als een locatie waar woningbouw gewenst is. De eerste fase, Alberdaheerd I, is reeds aangelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt nu de realisatie van Alberdaheerd II mogelijk gemaakt. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' is op deze locatie echter geen woningbouw mogelijk. Het vaststellen van een nieuw juridisch planologisch regime is daarom noodzakelijk. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling waarbinnen de voorgestelde woningbouw mogelijk is.

### Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het dorp Marum, ten zuiden van het Malijksepad. Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan bestaande bebouwing. Aan de oostzijde loopt het plangebied over op het agrarische buitengebied. Ten zuiden van het plangebied zijn de gronden gereserveerd voor het realiseren van een zonnepark.

### Ter inzagelegging

Op grond van artikel 1.3.1 lid 2 Bro en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan van vrijdag 23 maart 2018 tot en met donderdag 3 mei 2018 ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op woensdag 4 april een inloopmiddag plaatsgevonden.

### Inspraak en Overleg

Gedurende de periode van terinzagelegging heeft een ieder de gelegenheid gehad om een inspraakreactie kenbaar te maken. Daarnaast zijn de gebruikelijke overlegpartners in de gelegenheid gesteld om in het kader van artikel 3.1.1 Bro advies uit te brengen over het voorontwerp bestemmingsplan.

Na de inspraak en het overleg zijn de reacties gebundeld en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de Reactienota Overleg en Inspraak is tevens aangegeven of, en zo ja, op welke wijze, de redactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan zal vervolgens uitgewerkt worden tot een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal gepubliceerd worden en voor een periode van zes weken ter inzage liggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad stelt tenslotte het ontwerpbestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast.

## 2. OVERLEG

### 2. 1. Provincie Groningen

#### Opmerking

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding tot de volgende opmerkingen:

Ten aanzien van het aspect bodem zijn de onderzoeken uit 2003 en 2007 niet compleet. Zo ontbreken de kaarten met de aangegeven boringen en omgevingskenmerken. Verder is er op de locatie sprake van een aantal slootdempingen. Ook is er puin aanwezig en mist een asbestonderzoek.

Ten aanzien van het aspect Landschappelijke inpassing Houtsingelgebied merkt de provincie op dat het plangebied ligt in een gebied dat op kaart 7 van de Omgevingsverordening is aangeduid als 'Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier'. De provincie vraagt aandacht voor de landschappelijke inpassing van de woningbouwlocatie met houtsingels op de groenbestemmingen. Dit moet afgestemd worden op de aanwezige houtsingels in de omgeving én op de landschappelijke inpassing van het zonnepark dat direct ten zuiden van het plangebied wordt gerealiseerd.

#### Reactie

##### *Bodem*

De ontbrekende kaarten worden toegevoegd aan de onderzoeken uit 2003 en 2007. Er is nader onderzoek verricht naar puin en asbest in de bodem. Het rapport wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

##### *Landschappelijke inpassing Houtsingelgebied*

Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de aanwezige houtsingels in de omgeving en het zonnepark. De groenstructuur in de woonwijk bestaat uit lange lijnen die geïnspireerd zijn op de structuur van het omliggende houtsingelgebied.

#### Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding

##### *Bodem*

De ontbrekende kaarten worden toegevoegd aan de bodemrapporten en opgenomen bij de toelichting. De uitkomsten van het onderzoek naar puin en asbest worden verwerkt in de toelichting en het rapport wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

##### *Landschappelijke inpassing Houtsingelgebied*

Dit onderdeel van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Marum Alberdaheerd II'.



## 2. 2. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap stemt in met dit bestemmingsplan en heeft nog een paar opmerkingen op de waterparagraaf:

### **Waterkwantiteit**

Op pagina 29 derde alinea de zin *“Omdat de toename in verharding meer is dan 750 m2 dient dit gecompenseerd te worden en is een vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk”* vervangen door *“Omdat de toename in verharding meer is dan 750 m2 dient dit gecompenseerd te worden conform de Beleidsnotitie Water en Ruimte van het waterschap.”*

### **Waterkwaliteit**

Onder het kopje ‘waterkwaliteit’ wordt een verkeerde benaming van het KRW-lichaam gebruikt. De juiste benaming moet zijn: ‘Dwarsdiepgebied’. Omdat het plangebied zich bovenstrooms bevindt van de lozingen van de WWZI en RWZI, zijn de effecten daarvan niet van invloed op de waterkwaliteit nabij het plangebied.

### **Reactie**

#### *Waterkwantiteit*

De zin wordt aangepast zoals aangegeven in de inspraakreactie.

#### *Waterkwaliteit*

De benaming van het KRW-lichaam wordt aangepast naar de juiste naam: Dwarsdiepgebied.

### **Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De voorgestelde aanpassingen worden overgenomen in de toelichting.

## 2. 3. Veiligheidsregio Groningen

### **Opmerking**

Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan is de Veiligheidsregio positief gestemd over het voornemen voor de ontwikkeling van een calamiteitenroute grenzend tussen het plangebied en het Malijksepad. De Veiligheidsregio vraagt wel aandacht om het plangebied ook op een adequate manier te ontwikkelen met bluswatervoorzieningen. Verwezen wordt naar de handleiding ‘Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B&B’ en dit af te stemmen met de medewerker brandweezorg binnen de gemeente.

### **Reactie**

Bij de uitvoering van het plan zal afstemming plaatsvinden met de Brandweer over bluswatervoorzieningen in het plangebied Alberdaheerd fase II.

### **Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De toelichting wordt aangevuld met een korte passage betreffende het aspect bluswatervoorzieningen.

## **2. 4. Omgevingsdienst Groningen**

### **Opmerking**

De Omgevingsdienst Groningen (Afdeling Advies) heeft de paragraaf externe veiligheid van het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld en komt tot de conclusie dat er geen aanleiding is tot het maken van nadere opmerkingen.

### **Reactie**

De inhoud van deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan 'Marum Alberdaheerd II'.

### 3. INSPRAAK

#### 3. 1. Inspraakreactie 1

##### **Opmerking**

Inspreker geeft als suggestie mee om een lichtplan op te stellen met ledverlichting waarbij de verlichting feller wordt als er (langzaam) verkeer langs komt. Verder worden variatie in kavelgrootte, vrijheid in bouwen en geen wachtlijst als voordeel gezien. Spelen en wandelen binnen het plangebied ligt voor de hand. Inspreker heeft een voorkeur voor klinkerbestrating vanwege de geluidsreductie.

##### **Reactie**

Voor het plan wordt een verlichtingsplan opgesteld. Bij plaatsing van straatverlichting wordt ledverlichting toegepast.

De hoofdontsluiting van het gebied wordt uitgevoerd in asfalt. Voor de overige wegen wordt klinkerverharding toegepast.

##### **Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Marum Alberdaheerd II'.

#### 3. 2. Inspraakreactie 2

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er circa 50 vrijstaande woningen worden gebouwd in de directe omgeving van de woning van inspreker. Het plan heeft een aantal nadelige gevolgen, te weten:

- Aantasting van privacy
- Verliezen van vrije uitzicht
- Nieuwe plan leidt tot een toename van de verkeersdruk
- Waardedaling woning

In de inspraakreactie zijn bovenstaande punten nader toegelicht. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet in procedure te brengen en anders tegemoet te komen aan de inspraakreactie en het plan hier op aan te passen.

##### **Reactie**

###### *Aantasting van privacy*

In de structuurvisie van 2010 is voor deze locatie al woningbouw voorzien. De woningen worden op een afstand van circa 25 meter vanaf de perceelgrens van de indiener gebouwd. Deze afstand wordt als voldoende geacht.

###### *Verliezen van vrije uitzicht*

Bij de realisatie van de nieuwbouw verliest indiener zijn vrije uitzicht. In de structuurvisie van 2010 is voor deze locatie al in woningbouw voorzien. Er wordt een groenstrook aangelegd tussen het water van het Oude Diep van Malijk en de woningen. Hierdoor wordt het zicht op de nieuwe woningen verminderd.

*Nieuwe plan leidt tot een toename van de verkeersdruk*

In het plan is een calamiteitenontsluiting voorzien via het Malijksepad richting de Alberdaweg. Deze ontsluiting wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer middels een paal. Alleen bij calamiteiten wordt deze paal verwijderd. De calamiteitenontsluiting wordt maximaal 3 meter breed. De ontsluiting is wel voor langzaam verkeer toegankelijk. De toename van recreatieverkeer zal gering zijn. Het uitsluiten van recreatieverkeer is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. De wijk heeft geen doorgaande route waardoor sluipverkeer niet aan de orde is. De paal in de calamiteitenontsluiting voorkomt sluipverkeer van de nieuwbouw via het Malijksepad naar de Alberdaweg.

*Waardedaling woning*

Indiener is vrij om een planschade verzoek in te dienen.

**Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

In de regels van het bestemmingsplan wordt het begrip 'calamiteitenontsluiting' opgenomen. Begrip calamiteitenontsluiting: *Een afsluitbare ontsluiting die bij calamiteiten kan worden gebruikt door hulpdiensten en voor het ontvluchten van het gebied.*

**3. 3. Inspraakreactie 3****Opmerking**

De inspraakreactie bevat de volgende opmerkingen:

Opgenomen is dat de (nood)ontsluiting aan de noord, westkant ter hoogte van het Malijksepad aangesloten wordt bij de houtsingel in de directe omgeving. Op het stedenbouwkundig plan is deze ontsluiting gesitueerd over het oude diepje van Malijk, waardoor ter plaatse het aanzicht van de houtsingel drastisch gewijzigd lijkt te worden. Een ongewijzigde situatie ter plekke houdt echter de beleefbaarheid van de historische en recreatieve waarde van het Malijksepad voor 100% in stand.

Als alternatief voor de (nood)ontsluiting wordt genoemd de (nood)ontsluiting te maken richting De Singel. In het plan is hier al een ontsluiting opgenomen voor voetgangers/fietsers. Voordeel hiervan is dat de bocht in Het Oude diepje van Malijk volledig in tact blijft. De cultuurhistorische waarde van de driesprong van het Malijksepad wordt hiermee volledig benadrukt. Bovendien blijven dan de bestaande houtsingels volledig onaangetast. Een ander voordeel van deze (nood)ontsluiting is dat in dat geval het bouwverkeer voor Alberdaheerd II niet alleen afhankelijk is van de route via de Grietmansweg.

Indien toch vastgehouden wordt aan een (nood)ontsluiting zoals voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan, dan is het van belang dat deze ontsluiting ook daadwerkelijk alleen bij nood gebruikt kan worden. Een mogelijkheid zou in dat geval ook zijn om de volledige bocht in het Oude diepje van Malijk in tact te houden door de (nood)ontsluiting met een bocht om het diepje te laten lopen, gesitueerd over de bestaande inrit naar het weiland aan de oostkant van het plan. Dit om de cultuurhistorische waarden zo optimaal mogelijk te bewaren.

In het plan is tevens voorzien in een speelplaats. Inspreker vraagt zich of de locatie wel geschikt is, en of een door hekken omheinde speelplaats het karakter van het 'houtsingelgebied' niet te zeer aantast. Een alternatief voor een speelplaats zou het realiseren van een picknickplaats kunnen zijn, eventueel met een enkel speeltoestel. Het Malijksepad is een geliefde route voor (recreatieve) fietsers en wandelaars. Een picknickplaats langs dit schelpenpad zal daarom zeker in een behoefte voorzien.

### **Reactie**

#### *Houtsingels*

Er zijn geen directe houtsingels in het plangebied. De bomenrij langs het Malijksepad en Boereveld worden met dit plan niet gewijzigd. Bij de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met de aanwezige houtsingels in de omgeving.

#### *(Nood)ontsluiting*

Een alternatieve ontsluiting richting de Singel biedt geen oplossing voor een (nood)ontsluiting, ook niet voor bouwverkeer. Deze route heeft onvoldoende breedte voor gemotoriseerd verkeer.

Toegang via bestaande dam richting het Malijksepad is niet aan de orde. Het bestaande pad is te smal voor een (nood)ontsluiting. Bij toepassing van deze route moet de bestaande bomenrij langs het Malijksepad worden gekapt.

De cultuurhistorische waarde ligt op het kerkepad en wordt niet aangetast met dit plan. Bij de uitvoering van het plan wordt de noodontsluiting zo ingericht dat er geen gemotoriseerd (sluip)verkeer mogelijk is.

#### *Speelplaats*

De inrichting van het (groen)gebied is nog niet vastgelegd. Figuur 4 uit de toelichting laat een indicatieve weergave zien. Bij uitvoering van het plan (en naar de behoefte) zal worden bepaald hoe de inrichting van het gebied eruit komt te zien. De invulling van het (groen)gebied zal waar mogelijk plaatsvinden in overleg met de (toekomstige) bewoners.

### **Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Marum Alberdaheerd II'.

## **3. 4. Inspraakreactie 4**

### **Opmerking**

Het huidige plan mist onvoldoende visie en creativiteit en zal niet bijdragen aan het woon- en leefklimaat dat past bij de kenmerken van het gebied. Zorgen van inspreker zijn in een eerder stadium verwoord. De betreffende stukken zijn als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd.

Verzocht wordt rekening te houden met vragen en opmerkingen zoals verwoord in de inspraakreactie en tevens te reageren op de bijlagen. Verder verzoekt inspreker het door inspreker gepresenteerde alternatief plan serieus te beschouwen.

*Vragen en opmerkingen algemeen*

1. Hoe borgt de gemeente dat het kwaliteitsniveau van het plan Alberdaheerd II aan de voorkant wordt vastgelegd, zodat men achteraf niet teleurgesteld wordt in wat uiteindelijk is gerealiseerd.
2. Gevraagd wordt vanuit het oogpunt van woon- en leefgenot groen en blauw op te nemen in de wijk Alberdaheerd II. Waarom dient de bufferzone een grootte te hebben van 3 ha? Dezelfde ruimte heeft binnen de woonwijk een veel groter rendement voor het woon- en leefgenot. Zijn er juridische of andere afspraken waardoor niet kan worden afgeweken van de 3 ha?
3. Gevraagd wordt vanuit het oogpunt van de historische waarden van het gebied invulling te geven aan het plan. In het door inspreker gepresenteerde alternatieve plan komt groen en blauw samen rondom het Malijksepad zodat er een groen/blauw hart ontstaat in de gehele wijk en de historische waarden worden benadrukt.
4. Alberdaheerd II dient één geheel te vormen met de aangrenzende straten, die creatief, groen en waterrijk zijn ingericht. Het huidige plan voorziet hier niet in.
5. De hoofdstructuur van het plan mist creativiteit en lef en zal leiden tot lange rijen grote huizen op relatief klein kavels.
6. De hoofdstructuur van het plan zorgt voor onnodige verkeershinder richting de huidige grensbebouwing van het dorp.

*Vragen en opmerkingen in detail*

7. Verzocht wordt de knik in de doorgetrokken Grietmansweg te verwijderen. Dit vanwege hinderlijk licht op de gevels van de huizen aan het Malijksepad bij elke autopassage.
8. Hoe wordt het uitgeven van de kavels gestuurd, zodat er te allen tijde gezorgd wordt voor een mooie verdeling van de kavelgrootte?
9. De hoofdstructuur van het plan past grotendeels bij het idee van een centrale laan, zoals beschreven in het plan Alberdaheerd I. Hoe wordt er voor gezorgd dat dit ook daadwerkelijk als zodanig wordt ingericht met extensievere bebouwing?
10. Hoe wordt er voor gezorgd dat aan alle randvoorwaarden wordt voldaan, zodat de grenzen met het buitengebied worden gerespecteerd? (Verwezen wordt naar eerdere visies zoals opgetekend in de bij de inspraak behorende bijlage A)
11. Inspreker brengt specifiek de Ruimtelijke visie van 2003 onder de aandacht. De gemeente heeft begin 2017 in een gesprek aangegeven dat op basis van deze visie de bevolking inzicht heeft in hoe de uitbreiding in Marum-Oost kan plaatsvinden. De visie geeft duidelijk de witte vlakken weer waar niet gebouwd mag worden. In het door de inspreker ingediende alternatieve plan wordt dit kader benut door langs het Malijksepad en ter plaatse van het witte vlak in groen en blauw te voorzien. Inspreker vraagt hoe in het bestemmingsplan Alberdaheerd II rekening is gehouden met dit kader.

*Alternatief plan, door inspreker ingebracht tijdens raadscommissie (25 april 2018) en bijgevoegd als bijlage bij de inspraakreactie*

In de inspraakreacties wordt nader ingegaan op de kaders en de visie die ten grondslag liggen aan het alternatieve plan. In het alternatieve plan is de wegenstructuur vertaald naar een centrale laan met hofjes en zijwegen. De hofjes geven veel meer rust richting de huidige dorpsrand en komen het woon- en leefgenot ten goede. Het groen/blauw is centraler in de wijk versterkt.

Als bijlage B is bij de inspraakreactie het alternatief plan toegevoegd. Verzocht wordt hier op te reageren.

## **Reactie**

### *Vragen en opmerkingen algemeen*

Algemeen: De gemeentelijke structuurvisie 2010 is geldend en heeft de structuurvisie uit 2003 vervangen.

1. Het bestemmingsplan biedt een kader waar binnen woningbouw mogelijk is. De uitwerking van het plan vindt plaats naar de behoefte aan type woningen. De uitstraling van de woningen is een keuzevrijheid van de toekomstige bewoners. Tijdsgeest en bouwstijl spelen mee in de keuze voor een bepaald type woning. De gehele gemeente is Welstandsvrij. Het aantal woningen is in Alberdaheerd fase I niet toegenomen. Per saldo zijn in Alberdaheerd fase 1 minder woningen gebouwd dan in het bestemmingsplan was voorzien. Er zijn in fase I geen appartementen maar rijwoningen gebouwd. In het plan Alberdaheerd fase II kunnen maximaal 50 woningen worden gebouwd. Hier zijn alleen vrijstaande en half vrijstaande woningen mogelijk. De kavels krijgen een minimale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.  
In het plan is voldoende kwaliteit geborgd. Het plangebied ligt in het coulisse-landschap van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit type landschap wordt van oorsprong gekenmerkt door smalle langgerekte kavels die worden gescheiden door houtsingels. In het plan worden de bestaande waterstructuren gehandhaafd. De hoofdstructuur van het plan bestaat uit drie lange lijnen in noord-zuidrichting, daartussen liggen de woonvelden. De drie lijnen zijn essentieel voor het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied.
2. Alberdaheerd fase II heeft geen compensatie nodig in de vorm van een vijver. De watercompensatie voor Alberdaheerd fase II is al geregeld in Alberdaheerd fase I. Hierdoor is de aanleg van extra water niet noodzakelijk. Groen en waterstructuren zijn ook in Alberdaheerd fase II opgenomen.  
De bufferzone is contractueel vastgelegd als onderdeel van het zonnepark. De bufferzone, die circa 2,4 ha groot wordt, kan niet voor woningbouw worden benut. Maar wel worden in deze zone ook voorzieningen ten behoeve van het woongebied gerealiseerd die passen in de groene vormgeving van deze zone.
3. Het cultuurhistorisch waardevolle Malijkse pad wordt ruim in een groenstructuur ingepast, zodat de maximale beleving van die waarde gewaarborgd blijft. De voorgestelde groen/blauwe invulling is gebiedsvreemd en heeft –naast dat er geen watercompensatie nodig is- geen toegevoegde waarde. In de planvorming is voldoende rekening gehouden met het Malijksepad. Het Malijksepad blijft in de planvorming intact. Het pad wordt eenmaal doorkruist door de ont-

sluitingsweg richting het plangebied. Het gehele Malijksepad / Oudeweg richting Tolbert wordt op meerdere momenten doorkruist ter ontsluiting van woon- en bedrijfspercelen. Met de ontwikkeling van dit plan wijzigt er niets aan de recreatieve functie van het pad. Omdat het pad straks als recreatieve drager in het centrum van de woonwijk Alberdaheerd komt te liggen wordt ten zuiden van het pad in extra groen voorzien. Dit sluit aan op de aanwezige groenstrook aan de zuidkant van Alberdaheerd fase I. Bij de inrichting van het groengebied zal rekening worden gehouden met een goede inpassing van het historische pad als recreatieve infrastructuur. In het bestemmingsplan is het pad aange-merkt als cultureel waardevol element. Uit historisch oogpunt bepaalt het aanwezige slotenpatroon in noord-zuid richting de beleving van het gebied. Dit is vertaald in het stedenbouwkundig raamwerk. Voor de locatie Synwood zal aandacht worden gevraagd voor een groen-blauwe zone.

4. De stelling dat Alberdaheerd II één geheel moet worden met de aangrenzende wijken wordt niet gedeeld. Alberdaheerd fase II is een ander soort plan dan de omliggende wijken. Dit plan wordt in een andere tijdsperiode aangelegd. Ieder plan kan een eigen karakter en uitstraling krijgen. De speelsheid van dit plan-gebied hangt af van de keus die de kopers maken ten aanzien van de oppervlakte van de kavel (lengte en breedte kavel) en de keuzevrijheid van het type woning dat men wil bouwen. Door deze keuzevrijheid kan het ertoe leiden dat binnen de bestemming Woongebied meer openbaar groen kan ontstaan. Voor het plan Alberdaheerd fase II zijn de lange landschapslijnen verwerkt in het stedenbouwkundig raamwerk. Dit geeft een ander beeld dan de omliggende wijken.
5. Voor dit plan wordt aangesloten op de landschapselementen/lijnen die in het landschap aanwezig zijn. De kopers zijn vrij in de keus hoe groot de kavel wordt als de kavel maar minimaal 400 m<sup>2</sup> groot is. Er worden maximaal 50 kavels verkocht in vrijstaande of half vrijstaande woningen. Uitgifte van de kavels vindt plaats aan particulieren en niet aan projectontwikkelaars. De hoofdontsluiting (noord-zuid richting) wordt in een brede groene laanstructuur vormgegeven die aansluit op de Grietmansweg. Op de hoofdontsluiting zijn één of enkele ontsluitingswegen en voet-/ fietspaden (oost-west richting) gepland. De exacte locatie van deze verbindingen kan nog niet worden bepaald, omdat dit afhankelijk is van de maatvoering van de uit te geven bouwkavels. Binnen de bestemming 'Wonen' is de aanleg van wegen, voet- / fietspaden toegestaan. Dat er sprake zal zijn van een lange rij huizen op relatief kleine kavels is onjuist. De kavelgrootte is variabel, het betreft kavels van in elk geval 400 m<sup>2</sup>, maar vaak groter. De vorm en situering van de woningen op de kavels wordt vrijgelaten, er zal niet gauw het beeld van een lange rij woningen ontstaan.
6. Het betreft voor dit plangebied alleen bestemmingsverkeer dat van en naar de woningen rijdt. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk.

#### *Vragen en opmerkingen in detail*

7. De knik in de Grietmansweg wordt niet rechtgetrokken. Bij de uitvoering van het werk zal de knik in de weg flauwer worden aangelegd. De weg wordt aangelegd volgens de richtlijnen voor 30 km/u zones. De knik zorgt er mede voor



dat de snelheid van het verkeer wordt afgeremd. Met beplanting kan het inschijnen van auto's worden verminderd.

8. Een van de kaders die de raad heeft meegegeven is om het plan regelluw te maken. Daarom is het een globaal plan geworden. In het bestemmingsplan zijn alleen de hoofdbestemmingen vastgelegd (wonen, wegen en groen). Binnen deze bestemmingen is flexibiliteit opgenomen zodat ook groen en wegen mogelijk zijn binnen de bestemming wonen. De kavelgrootte wordt minimaal 400 m<sup>2</sup>. Aan de toekomstige bewoners wordt de keuze gelaten hoe groot de uiteindelijke kavels worden. Dit zorgt ook voor een verdeling van kavels binnen het plangebied. Er worden maximaal 50 kavels uitgegeven. Dit aantal is gebaseerd op een kavelgrootte van 400 m<sup>2</sup>. Als de toekomstige bewoners er voor kiezen om een grotere kaveloppervlakte af te nemen zal waarschijnlijk het aantal kavels lager zijn dan 50 kavels.
9. In het plan Alberdaheerd fase II zijn alleen vrijstaande en half vrijstaande woningen mogelijk. De intensiteit van de bebouwing zal daarom veel lager zijn dan in Alberdaheerd fase I. Rijwoningen zijn niet toegestaan. Alberdaheerd fase I is een ander plan van opzet dan fase II. De centrale laan is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'.
10. De gemeentelijke structuurvisie uit 2010 is geldend en leidend voor het bestemmingsplan. Het landschap rond Marum behoort voornamelijk tot het coulisselandschap van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit type landschap wordt van oorsprong gekenmerkt door smalle lange kavels die worden gescheiden door houtsingels. Het bestemmingsplan Alberdaheerd fase II past binnen de kaders van de structuurvisie 2010. Drie langgerekte lijnen waaraan de woonvelden worden gerealiseerd.
11. De gemeentelijke structuurvisie uit 2010 is geldend en leidend. De structuurvisie uit 2003 is vervangen door de gemeentelijke structuurvisie uit 2010. De visie uit 2003 is niet meer van toepassing op het plangebied. Er zijn geen 'witte vlakken' meer op de visiekaart aanwezig. Volgens de visiekaart 2010 kan het gehele gebied worden benut voor woningbouw. Dit bestemmingsplan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie 2010. Er wordt rekening gehouden met de structuur in het gebied. Aan de drie noord-zuidlijnen worden de woonvelden aangelegd. Het Malijksepad blijft intact en wordt omgeven door groen. Ook de hoofdontsluiting (de centrale laan) en het overgangsgebied richting het aangrenzende buitengebied worden van een groene invulling voorzien.

*Alternatief plan, door inspreker ingebracht tijdens raadscommissie (25 april 2018)  
en bijgevoegd als bijlage bij de inspraakreactie  
Gemeentelijke reactie op het alternatieve plan*

#### *Kader*

De cultuurhistorische waarde van het Malijksepad wordt met dit plan niet aangetaast. De Pierswijk en de Coendersborg hebben geen betrekking op dit plangebied. Rond het Malijksepad, binnen het plangebied is een groenzone opgenomen om het pad niet aan te tasten. Uit historisch oogpunt wordt het pad in het bestemmingsplan gerespecteerd. Het pad is in het bestemmingsplan aangeduid.

### *Visie*

De groenzone langs het Malijksepad is opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk en overgenomen in het bestemmingsplan.

Het watersysteem ten noorden van het plangebied ligt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Alberdaheerd fase II. Hier ligt een bestaande sloot (Oude diep van Malijk) en sluit aan op het watersysteem van Alberdaheerd fase I.

Het groen van de wijk Alberdaheerd komt centraal in de wijk te liggen. De wijk Alberdaheerd is opgedeeld in twee fasen. Fase I is ontwikkeld en fase II zal volgen.

Alberdaheerd fase II is een ruim opgezette wijk voor een rustig woon- en leefklimaat. Er worden maximaal 50 woningen gebouwd op kavels van minimaal 400 m<sup>2</sup>. De wijk wordt omgeven door groen en het verkeer rijdt van en naar de woningen. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk. Het idee van het 'Borgwonen' is losgelaten gezien de marktontwikkeling en woningbehoefte.

De groenzone ten zuiden van het plangebied kan niet worden verkleind. Deze (buffer) groenzone is contractueel vastgelegd voor de aanleg van het zonnepark. De buffer krijgt overigens ook een rol in de recreatieve-, landschappelijke, en groenbeleving van de wijk, en de afstand tot de woningen in het plangebied is gering. Juist door de buffer aan de rand te situeren kan een goed formaat bereikt worden van een groen beleefgebied. In het alternatieve plan is dit veel meer versnipperd.

### *Alternatief plan*

De centrale laan in het alternatieve plan is ook opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk en bestemmingsplan en wordt hiermee onderschreven. Hofjes zijn vanuit verkeerskundig oogpunt niet praktisch. Het alternatieve plan kopieert wat dit aspect betreft de naastgelegen woonwijk die in een geheel andere periode is gerealiseerd. De vormgeving zoals de gemeente die voorstaat is meer eigentijds en houdt rekening met de historische en landschappelijke structuur. Zoals reeds eerder vermeld, is in de wijk de toevoeging van een blauwe structuur (watercompensatie) niet nodig en heeft geen toegevoegde waarde. Het aantal woningen blijft maximaal 50 woningen. Het groen in het plangebied versterkt de lijnenstructuur van het landschap voldoende. Het aandeel groen in de wijk staat in verhouding tot de uit te geven kavels.

### *Bijlage A en Bijlage B*

Voor de beantwoording van deze punten wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie.

### **Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Marum Alberdaheerd II'.

## **3. 5. Inspraakreactie 5**

### **Opmerking**

De inspraakreactie omvat een aantal positieve en een aantal minder positieve punten of aanbevelingen.

Als positieve punten worden genoemd:

- Het oorspronkelijke plan behoudt de historische waarde van de Malijksepad;

- De groene strook met pad, direct aan het Oude diep is goed bedacht
- De groene strook aan de westzijde prima.

Als minder positieve punten of aanbevelingen worden genoemd:

- Een minimum kavelgrootte van 400 vierkante meter is laag (er is geen sprake van ruime kavels)
- Ruimtelijk effect wordt gecreëerd door meer gemeentelijk groen in de wijk te plaatsen en niet alleen ervoor/erachter
- Deel van de bufferzone tussen de wijk en zonnepanelen hiervoor verkleinen is een goed idee
- Advies: groenzone(s) midden in de wijk
- Advies: verruiming van de groene stroken in de wijk
- Verwacht van de inwoners geen groen
- Ontsluitingsweg via Boereveld is meer dan noodzakelijk
- Slechts 3 kavels op het zuiden (en slechts 11 op zuid/west) is niet echt duurzaam
- Wijk is weinig creatief.

Tevens vraagt inspreker zich af of het wel wenselijk is dat de riooloverstort aan de Oude Diep daar blijft. Of wordt deze verlegd/gesloten?

## **Reactie**

### *Positieve punten*

De positieve punten worden voor kennisgeving aangenomen

### *Minder positieve punten*

- Een kavel heeft een minimale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Grotere kavels van meer dan 400 m<sup>2</sup> zijn mogelijk. Kleinere kavels zijn niet mogelijk.
- Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Verkeer' de mogelijkheid tot het aanleggen van groenvoorzieningen. Er is voorzien in ruime groenstroken aan de randen van de wijk, en langs de hoofdontsluiting.
- De bufferzone aan de zuidzijde van het plan kan niet worden verkleind. Deze bufferzone is contactueel vastgelegd als onderdeel van het zonnepark.
- Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Verkeer' de mogelijkheid tot het aanleggen van groenvoorzieningen. Bij de uitvoering wordt de locatie aangewezen waar groenvoorziening wordt aangelegd.
- Binnen randvoorwaarden zijn bewoners vrij om hun tuin in te richten. Hokjes en schuren zijn niet mogelijk voor de voorgevel-rooilijn. In achtertuinen mag maar een bepaald oppervlakte aan schuurtjes worden gebouwd. Ook het plaatsen van erfafscheidingen is aan regels gebonden.
- De noodontsluiting wordt via het Malijksepad naar de Alberdaweg aangelegd.
- Figuur 4 betreft een indicatieve schets van het plan. De inrichting en verkaveling liggen nog niet vast.
- Alberdaheerd fase II sluit aan op Alberdaheerd fase I. De lange lijnen noord-zuid richting zijn gebaseerd op het omliggende landschap.
- Het riooloverstort blijft op de huidige locatie liggen. Dit heeft geen invloed op de wijk.

**Aanpassing toelichting, regels en/of verbeelding**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Marum Alberdaheerd II'.

===